

## RÈGLEMENT

PIÈCE ÉCRITE

# 04.a



Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 20 février 2020

approuvant la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Quinçay,

Le Maire,

Philippe BRAULT



# SOMMAIRE

<b>INTRODUCTION GÉNÉRALE AU RÈGLEMENT .....</b>	<b>3</b>
---	----------

<b>TITRE 1 : LES DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES À TOUTES LES ZONES.....</b>	<b>8</b>
--	----------

RÈGLES APPLICABLES SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE.....	8
PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET DES NUISANCES .....	8
DISPOSITIONS RELATIVES AUX DIVISIONS FONCIÈRES .....	9
ARCHÉOLOGIE.....	9
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS .....	10
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX RÉSIDENCES DÉMONTABLES ET AUX RÉSIDENCES MOBILES CONSTITUANT L'HABITAT PERMANENT DE LEURS UTILISATEURS.....	10
DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES LIÉES À DES REPRÉSENTATIONS GRAPHIQUES SPÉCIFIQUES PORTÉES AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES.....	11
DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES RELATIVES AU STATIONNEMENT DES VÉHICULES ET DES VÉLOS .....	15
DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES RELATIVES AUX VOIRIES ET ACCÈS.....	18
DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES RELATIVES À LA DESSERTÉ PAR LES RÉSEAUX .....	18

<b>TITRE 2 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....</b>	<b>21</b>
---	-----------

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA.....	21
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB.....	30
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE .....	38
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UY .....	41

<b>TITRE 3 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER .....</b>	<b>44</b>
---	-----------

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AU.....	44
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 2AU.....	51

<b>TITRE 4 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES .....</b>	<b>53</b>
---	-----------

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A .....	53
--	----

<b>TITRE 5 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES .....</b>	<b>62</b>
--	-----------

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N .....	62
--	----

<b>ANNEXE 1 : LEXIQUE .....</b>	<b>71</b>
---------------------------------	-----------

<b>ANNEXE 2 : ARRÊTÉ DU 10 NOVEMBRE 2016 DÉFINISSANT LES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS POUVANT ÊTRE RÉGLEMENTÉES.....</b>	<b>76</b>
--	-----------

<b>ANNEXE 3 : BÂTIMENTS SUSCEPTIBLES DE CHANGER DE DESTINATION.....</b>	<b>79</b>
---	-----------

# INTRODUCTION GÉNÉRALE AU RÈGLEMENT

## CHAMP D'APPLICATION DU PLU

Le règlement s'applique à la totalité du territoire communal de QUINCAY. Il contient exclusivement les règles générales et servitudes d'utilisation des sols destinées à la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables.

Il est établi conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L.151-8 et suivants et R.151-9 et suivants relatifs aux Plans Locaux d'Urbanisme.

Il est constitué d'une partie écrite (Pièce 04a règlement écrit) et d'une partie graphique, laquelle comporte plusieurs documents (Pièces 04b et 04c - documents graphiques).

Toutes les règles, qu'elles soient écrites ou graphiques, sont opposables aux autorisations d'urbanisme dans un rapport de conformité.

L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le PLU doivent être conformes au règlement et à ses documents graphiques.

## DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme communal est divisé en 4 types de zones :

- les zones urbaines (U),
- les zones à urbaniser (AU),
- les zones agricoles (A),
- les zones naturelles et forestières (N).

La délimitation de ces zones figure au Document – Règlement graphique : chacune étant désignée par une ou plusieurs lettres majuscules. A chaque zone est associé un ensemble de règles écrites qui figurent dans ce règlement. Ces zones peuvent être découpées en différents secteurs, qui sont alors matérialisés par des lettres indicées après le nom de la zone et qui renvoient à des règles écrites particulières énoncées dans ce règlement écrit.

ZONES URBAINES, DITES ZONES « U » :

correspondant aux secteurs déjà urbanisés et aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Afin de permettre un classement des sols et de définir leur utilisation, on distinguera différentes zones U :

**UA** : La zone UA est une zone urbanisée à vocation mixte (habitat, équipement, activités), correspondant aux parties anciennes des espaces urbanisés du territoire (le bourg, les Roches, Les Jaudouines, Masseuil, La Gère, Ringère) caractérisées par une forme urbaine spécifique et une qualité architecturale à préserver.

- Un secteur **UAc** a été créé, identifiant le secteur bourg ancien dans lequel les commerces sont également autorisés

**UB** : La zone UB est une zone urbanisée à vocation mixte (habitat, équipement, activités), correspondant aux extensions urbaines de la commune (le bourg, les Roches, Les Jaudouines, Masseuil, La Gère, Ringère), caractérisées par une forme urbaine et une qualité architecturale plus hétérogènes qu'à l'intérieur de la zone UA.

- Un secteur **UBb** a été créé, identifiant le secteur de Masseuil au sein duquel les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leur utilisateur sont également autorisées

**UE** : La zone UE est une zone urbanisée à vocation dominante d'accueil d'équipements, correspondant aux sites structurés représentant une emprise significative à l'échelle de la commune (EHPAD, équipements sportifs, cimetière, équipements scolaires)

**UY** : La zone UY est une zone urbanisée à vocation d'accueil d'activités économiques à dominante artisanale, industrielle et d'entrepôt correspondant au parc d'activités de l'Observatoire.

#### ZONES À URBANISER, DITES ZONES « AU » :

correspondant aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation :

**1AU** : La zone 1AU est une zone à urbaniser dont les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à sa périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone ; 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, qui en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement.

- Un secteur **1AUh**, à **vocation dominante d'habitat** a été créé, identifiant les sites d'extension urbaines ou de densification d'une surface significative : site des Jaudouines et de Masseuil – Le Sargé.

**2AU** : La zone 2AU est une zone à urbaniser dont les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à sa périphérie immédiate n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la 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.

- Un secteur **2AUh**, à **vocation dominante d'habitat** a été créé, identifiant le site de Masseuil – La Terrassière

#### ZONES AGRICOLES, DITES ZONES « A » :

correspondant aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

4

Au sein de la zone A ont été délimités, comme le permet l'article L151-13 du Code de l'urbanisme, à titre exceptionnel, des Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL), afin de tenir compte de la réalité des lieux connue :

- Un secteur **Aéq** (STECAL) a été créé, identifiant un site en projet, pour l'accueil d'une activité équestre (pension, manège, centre équestre, hippodrome, médiation équine, spectacle équestre, débouillage ...)
- Un secteur **Af** (STECAL) a été créé, identifiant une activité agricole disposant d'un projet de développement d'une activité touristique, pédagogique et de loisirs.
- Un secteur **Ah** (STECAL) a été créé, identifiant le hameau de Bois Frémin à dominante de bâti ancien, pour lequel une recherche d'optimisation du bâti existant prévaut
- Un secteur **As** (STECAL) a été créé, identifiant deux sites agricoles au sein de la zone naturelle du vallon du Bois Viaud.
- Un secteur **Ay** (STECAL) a été créé, identifiant une activité artisanale à Masseuil.

#### ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES, DITES ZONES « N » :

correspondant aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- soit de la qualité des sites, milieux et espaces 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 ;
- soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues ou d'effondrement de cavités.

Comme le permet l'article L.151-13 du Code de l'Urbanisme, au sein de la zone N, ont été délimités, à titre exceptionnel, des Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL), afin de tenir compte de la réalité des lieux et de projets connus :

- Un sous-secteur **Nc** (STECAL) a été créé, identifiant un site en projet pour l'accueil d'une activité touristique et de loisirs au bord de l'Auxance.
- Un secteur **Ne** (STECAL) a été créé, identifiant les constructions, installations et aménagements à caractère technique et industriel des administrations publiques et assimilés, pouvant être source de nuisances (station de traitement des eaux usées, stockage d'eau potable...).
- Un secteur **Nf** a été créé, identifiant les espaces forestiers de la forêt de Vouillé-Saint Hilaire au sein desquels les constructions, installations et aménagements nécessaires à l'exploitation forestière sont autorisés.
- Un secteur **Nl** (STECAL) a été créé, identifiant les espaces naturels à vocation de loisirs situés sur les abords de l'Auxance afin de leur permettre des aménagements légers à vocation de loisirs.
- Un secteur **Nt** (STECAL) a été créé, identifiant Château Gaillard, le Manoir du Pré Bernard et leur parc, afin de permettre la valorisation du potentiel bâti dans une logique de préservation et de mise en valeur d'un patrimoine bâti de caractère, tout en permettant une valorisation touristique encadrée.

## COMPOSITION DU RÈGLEMENT ÉCRIT :

**TITRE 1** : LES DISPOSITIONS APPLICABLES À TOUTES LES ZONES

**TITRE 2** : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

**TITRE 3** : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

**TITRE 4** : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

**TITRE 5** : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

## NOMENCLATURE UTILISÉE DE PRÉSENTATION DU RÈGLEMENT ÉCRIT :

### I. Dispositions relatives à la destination des constructions, l'usage des sols et les natures d'activités :

- I.1 Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites
- I.2 Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités soumises à des conditions particulières
- I.3 Mixité sociale et fonctionnelle

5

### II. Dispositions relatives aux caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

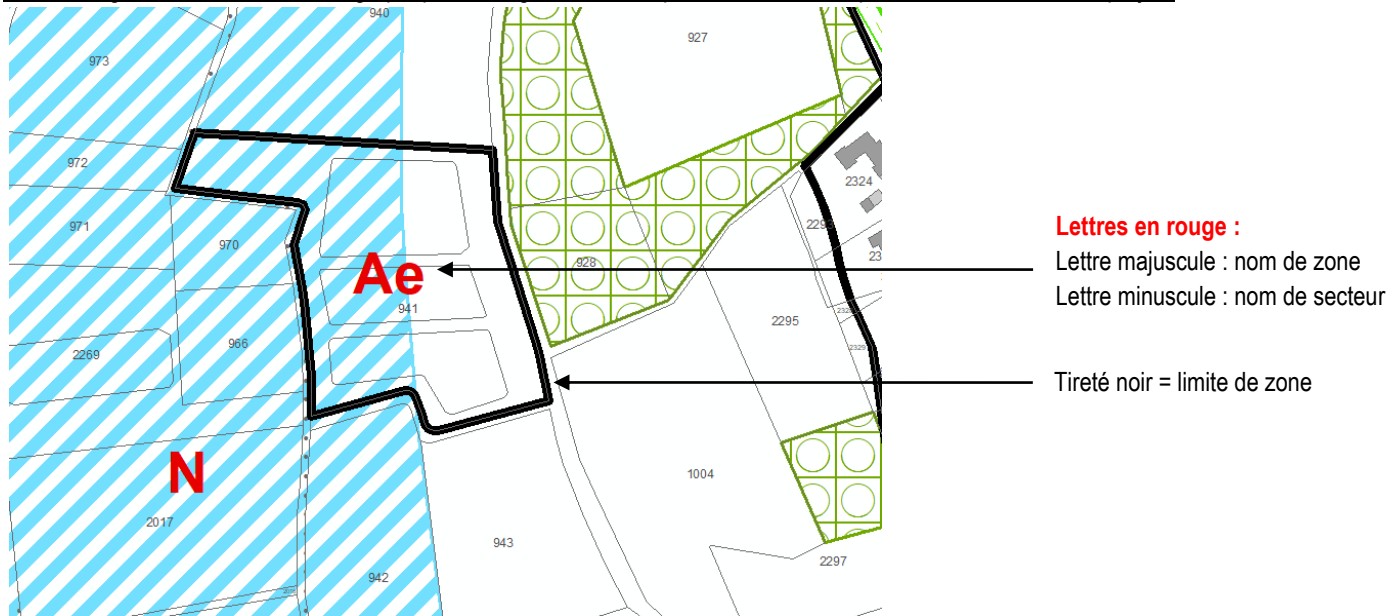
- II.1 Hauteur et implantation des constructions
- II.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
- II.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions
- II.4 Stationnement

### III. Dispositions relatives aux équipements et réseaux

- III.1 Desserte par les voies publiques ou privées
- III.2 Desserte par les réseaux

## GUIDE D'UTILISATION DU RÈGLEMENT

1. Je regarde sur les documents graphiques du règlement dans quelle zone et dans quel secteur se situe mon projet :



2. Je consulte les généralités du règlement écrit qui s'appliquent à toutes les zones (Titre 1 : les dispositions applicables à toutes les zones), et le cas échéant, les Orientations d'Aménagement et de Programmation avec lesquelles mon projet doit être compatible (Pièce 03 du dossier de PLU).

3. Je consulte les dispositions relatives à la zone concernant mon projet (Titres 2 à 5 du règlement écrit) :

6

- **Où puis-je construire ?** Je consulte les dispositions relatives à la destination des constructions, l'usage des sols et la nature des activités ;
- **Comment prendre en compte mon environnement ?** Je consulte les dispositions relatives aux caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ;
- **Comment puis-je me raccorder aux équipements et réseaux ?** Je consulte les dispositions relatives aux équipements et réseaux.

4. Je consulte enfin les annexes du dossier de PLU qui contiennent des règles, issues d'autres législations, ayant une incidence sur l'occupation du sol :

- les servitudes d'utilité publique ;
- les annexes sanitaires (zonage d'assainissement des eaux usées, zonage d'assainissement des eaux pluviales ...) ;
- les périmètres particuliers (périmètres de DPU ...) ;
- les informations complémentaires relatives aux thèmes suivants : classement sonore des infrastructures terrestres, retrait gonflement des argiles...

Outre le découpage du territoire en différentes zones et secteurs, les documents graphiques peuvent être complétés de prescriptions complémentaires variables selon les zones, et notamment :

- désignation de bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination au sein des zones A et N en dehors des STECAL (L. 151-11 du Code de l'Urbanisme) ;
- identification et localisation d'éléments de paysage et identification, localisation et délimitation d'édifices remarquables, d'ensembles bâtis remarquables, de sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural (L. 151-19 du Code de l'Urbanisme) ;
- identification et localisation d'éléments de paysage et délimitation des sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique (L. 151-23 1<sup>er</sup> alinéa du Code de l'Urbanisme) des éléments de la trame végétale ;
- délimitation des terrains sur lesquels sont institués :
  - des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics (L. 151-41 1<sup>o</sup> du Code de l'Urbanisme) ;

- des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier (L. 151-41 2° du Code de l'Urbanisme) ;
- des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques (L. 151-41 3° du Code de l'Urbanisme) ;
- délimitation des espaces boisés classés définis à l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme (R. 151-31 1° du Code de l'Urbanisme) ;
- localisation des bandes d'application des dispositions de l'article L. 111-6 du Code de l'urbanisme aux abords des autoroutes, routes express, déviations au sens du Code de la voirie routière et autres routes classées à grande circulation ;
- délimitation des périmètres des quartiers ou secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation (R. 151-6 du Code de l'Urbanisme) ;

# TITRE 1 : LES DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES À TOUTES LES ZONES

## RÈGLES APPLICABLES SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE

### LE RÈGLEMENT NATIONAL D'URBANISME

Le **règlement national d'urbanisme** (articles L.111-1 à L.111-25 et R.111-1 à R.111-53 du Code de l'Urbanisme) s'applique sur l'ensemble du territoire, à l'exception des articles L.111-3 à L.111-5, L.111-22, R.111-3, R.111-5 à R.111-19 et R.111-28 à R.111-30. Il est applicable aux constructions et aménagements faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le Code de l'Urbanisme.

### LA RECONSTRUCTION À L'IDENTIQUE

L.111-15 du Code de l'Urbanisme : Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa **reconstruction à l'identique** est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire.

### LA RESTAURATION D'UN BÂTIMENT DONT IL RESTE L'ESSENTIEL DES MURS PORTEURS

Article L 111-23 du code de l'urbanisme : La **restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs** peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article [L. 111-11](#) du code de l'urbanisme, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

8

## PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET DES NUISANCES

- **Risque sismique**

Les bâtiments devront intégrer les contraintes liées aux risques sismiques. La commune de Quinçay est classée selon le nouveau zonage réglementaire (issu du décret N°2010-1255 du 22 octobre 2010) en zone de sismicité 3 « modérée » (sur une échelle allant de 1 « très faible » à 5 « forte »).

L'arrêté du 22 octobre 2010 (modifié par arrêté du 19 juillet 2011) définit les règles parasismiques applicables aux bâtiments de la catégorie dite « à risque normal » situés en zone de sismicité faible à forte. Les exigences et règles de construction contenues dans cet arrêté sont applicables pour tout permis de construire : construction neuve ou modifications importantes du bâti ancien, déposé depuis le 1er mai 2011 (date d'entrée en vigueur de l'arrêté) selon la catégorie d'importance du bâtiment (I à V) et de la zone de sismicité.

En zone de sismicité 3 « modérée », les règles de construction parasismiques s'appliquent pour les catégories de bâtiments suivantes :

- cat. II (risque minime à moyen pour les personnes ou l'activité économique : habitations individuelles, ERP cat.4 et 5) ;
- cat. III (dont la défaillance présente un risque moyen pour les personnes et/ou pour leur importance socio-économique, notamment établissements scolaires ou recevant du public) ;
- cat. IV (dont le fonctionnement est primordial pour la sécurité civile ou le maintien de l'ordre public).

Aucune règle de constructions parasismiques ne concernent donc les habitations individuelles et bâtiments assimilés (ERP cat. 4 et 5, habitations collectives inférieures à 28 m, bureaux et établissements commerciaux non ERP accueillant jusqu'à 300 personnes).

Dans le cas général, les règles de construction applicables sont désormais celles définies dans l'Eurocode 8 (norme NF EN 1998-1), avec seul cas particulier de possibilité de recours à des règles simplifiées pour les établissements scolaires sous réserve des conditions d'application de celle-ci, notamment en termes de géométrie et de consistance de sol : règles PSMI-92 (norme NF P 06-014).



Un contrôle technique avec mission Par Sismique (PS) est rendu obligatoire pour tous les bâtiments de catégories III et IV pour les zones de sismicité 2 et supérieures. Dans ce cas le code de l'urbanisme exige que soient produites, d'une part, une attestation de prise en compte des règles parasismiques lors du dépôt du permis de construire (art. R. 431-16- d), d'autre part à l'achèvement des travaux, une nouvelle attestation du contrôleur technique stipulant que le maître d'ouvrage a tenu compte de ses avis formulés sur le respect des règles parasismiques (art. R. 462-4).

- **Les termites**

La Vienne fait partie des 53 départements couverts par un arrêté préfectoral délimitant les zones reconnues infestées par des foyers de termites ce qui, conformément à l'arrêté du 27 juin 2006 relatif à l'application des articles R 112-2 à R 112-4 du code de la construction et de l'habitation, génère des obligations renforcées pour la prémunir des constructions (ou extensions) neuves : protection des bois et matériaux à base de bois participant à la solidité des bâtiments, et protection de l'interface sol/bâtiment contre les termites souterrains (attestées par notice technique fournie par le constructeur au maître d'ouvrage).

Même si la commune de Quinçay n'est pas concernée à l'heure actuelle, il est judicieux de rappeler que ces mesures sont la règle sur tout le territoire du département de la Vienne, que la commune soit reconnue termitée, ou pas encore. Le fait que la commune soit susceptible d'être infestée par les termites implique que les produits de démolition de bâtiments contaminés soient incinérés sur place ou, à défaut, traités avant tout transport, avec obligation de déclarer ces opérations en mairie.

- **Risque d'inondation**

Le territoire de Quinçay est concerné par une cartographie des zones inondables, sous forme d'atlas réalisé par les services de l'Etat pour la vallée de l'Auxance.

L'atlas des zones inondables constitue un outil de référence pour la prise en compte du risque d'inondation dans l'aménagement du territoire. Selon les cas, il peut servir d'élément à l'utilisation de l'article R 111-2 du Code de l'urbanisme pour refuser ou accompagner de prescriptions spéciales les permis de construire relatifs à des projets de construction qui, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la sécurité publique, qu'il s'agisse de celle des occupants de l'immeuble ou de celle de tiers.

- **Le plomb**

Selon l'article R.151-53, du code de l'urbanisme, le plan des zones à risque d'exposition au plomb doit être annexé au PLU. Dans le cadre des mesures d'urgence contre le saturnisme (articles L.1334-1 à L.1334-13 du code de la santé publique) et conformément à l'arrêté préfectoral du 15 juillet 2002, l'ensemble du département de la Vienne est déclaré zone à risque d'exposition au plomb.

- **Risque lié à la présence de cavités**

La commune de Quinçay est concernée par un risque cavités. Les occupations et utilisations du sol autorisées doivent être adaptées à la nature du sol et ne doivent pas mettre en péril, par leur implantation, leur conception ou leur dimensions, la stabilité du terrain ou des terrains avoisinants.

## DISPOSITIONS RELATIVES AUX DIVISIONS FONCIÈRES

**Par dérogation à l'article R.151-21 alinéa 3 du Code de l'Urbanisme**, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, **le respect des dispositions du règlement sera apprécié construction par construction ou lot par lot et non pas au regard de l'ensemble du projet.**

## ARCHÉOLOGIE

En matière d'archéologie, les dispositions suivantes sont à respecter :

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

- En application de l'article L.531-14 du Code du Patrimoine, lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépulture anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet. Celui-ci avise l'autorité administrative compétente en matière d'archéologie.
- Si des objets trouvés ont été mis en garde chez un tiers, celui-ci doit faire la même déclaration.
- Le propriétaire de l'immeuble est responsable de la conservation provisoire des monuments, substructions ou vestiges de caractère immobilier découverts sur ses terrains. Le dépositaire des objets assume à leur égard la même responsabilité.  
L'autorité administrative peut faire visiter les lieux où les découvertes ont été faites ainsi que les locaux où les objets ont été déposés et prescrire toutes les mesures utiles pour leur conservation.
- En application de l'article L.522-4 du Code du Patrimoine, hors des zones archéologiques définies en application de l'article L.522-5 de ce même Code, les personnes qui projettent de réaliser des aménagements, ouvrages ou travaux peuvent saisir l'Etat afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions de diagnostic archéologique. A défaut de réponse dans un délai de deux mois ou en cas de réponse négative, l'Etat est réputé renoncer, pendant une durée de cinq ans, à prescrire un diagnostic, sauf modification substantielle du projet ou des connaissances archéologiques de l'Etat sur le territoire de la commune.
- Si l'Etat a fait connaître la nécessité d'un diagnostic, l'aménageur peut en demander la réalisation anticipée par l'établissement public institué par l'article L.523-1 ou un service territorial. Dans ce cas, il est redevable de la redevance prévue à l'article L.524-2.

#### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans les zones, secteurs ou sous-secteurs au regard des dispositions relatives à la destination des constructions, l'usage des sols et la nature d'activités, les dispositions applicables en matière de :

- Volumétrie et implantation des constructions,
- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère,
- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions,

peuvent ne pas être respectées si le parti architectural et urbanistique le justifie, ou pour des raisons techniques, sous réserve cependant dans les deux cas, que cela ne porte pas atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage.

#### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX RÉSIDENCES DÉMONTABLES ET AUX RÉSIDENCES MOBILES CONSTITUANT L'HABITAT PERMANENT DE LEURS UTILISATEURS

Pour les résidences démontables et les résidences mobiles constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs autorisées dans les zones, secteurs ou sous-secteurs au regard des dispositions relatives à la destination des constructions, l'usage des sols et la nature d'activités, sous réserve qu'elles ne soient pas visibles depuis l'espace public, les dispositions applicables en matière de :

- Volumétrie,
- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (dispositions relatives aux façades, toitures, panneaux solaires ou photovoltaïques)

peuvent ne pas être respectées à condition :

- que cela ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains ou ruraux, et à la conservation des perspectives monumentales,
- que les matériaux employés (toile, bois ...) facilitent leur insertion dans un environnement à dominante agricole et/ou naturelle.



**Secteurs soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle** (article L.151-7 du Code de l'Urbanisme) :

Les constructions, ouvrages, installations et aménagements autorisés au sein de ces secteurs doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation applicables au secteur (pièce n°3) et respecter les dispositions réglementaires applicables audit secteur.



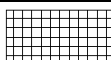
**Secteurs soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique** (article L.151-7 du Code de l'Urbanisme) :

Pour les terrains situés au cœur de cette trame, le porteur de projet devra prendre des dispositions pour favoriser la densification, assurer la qualité de son opération et permettre son intégration dans son contexte urbain proche. En outre, pour les terrains ainsi identifiés, les prescriptions et préconisations figurant dans cette OAP thématique doivent être pris en compte.



**Accès automobile direct interdit**

Portion de voie sur laquelle les accès automobiles directs sont interdits pour des raisons de sécurité ; ce qui n'interdit pas le débouché d'une voie à créer sur cette portion de voie, dans la mesure où la sécurité des usagers de la voie existante et de la voie à créer est assurée par des aménagements appropriés.



**Marge de recul des constructions le long de certaines voies :**

Cette trame identifie une bande de largeur variable de part et d'autre de certaines voies au sein de laquelle sont interdites les constructions nouvelles et les aires de stockage. Les espaces de gestion des eaux pluviales et les espaces de stationnement peuvent être implantés dans cette bande, s'ils font l'objet d'une intégration par le végétal.



**Les emplacements réservés** (article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme) :

Des emplacements réservés sont figurés au règlement graphique et comportent un identifiant qui renvoie au tableau des emplacements réservés annexé au règlement graphique. Pour chaque emplacement réservé, le tableau précise : l'objet, le bénéficiaire et la surface approximative concernée par l'emplacement réservé.



**Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone agricole (A) ou naturelle (N) pour contribuer à la création d'un nouveau logement** (article L.151-11 du Code de l'Urbanisme) :

Les bâtiments ainsi identifiés peuvent faire l'objet d'un changement de destination sous réserve de respecter les conditions définies au règlement de la zone concernée et que ce changement reçoive :

- un avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers si le bâtiment est situé en zone A,
- un avis conforme de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites si le bâtiment est situé en zone N.



**Edifice remarquable à préserver** (article L.151-19 du Code de l'Urbanisme) \*:

Dans les secteurs ainsi identifiés, s'appliquent des prescriptions particulières en termes de qualité urbaine et architecturale, afin d'assurer une bonne intégration architecturale des projets dans le bâti existant et le milieu environnant.



**Élément de petit patrimoine à préserver et restaurer** (article L.151-19 du Code de l'Urbanisme) \*:

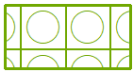
Le petit patrimoine identifié au règlement graphique doit être préservé et tous travaux réalisés doivent concourir à sa mise en valeur et remise en état dans le respect de ses caractéristiques d'origine (hauteur, volumétrie, aspect des matériaux...).



### **Mur protégé pour un motif architectural** (article L.151-19 du Code de l'Urbanisme) \*:

Les murs ainsi identifiés doivent être conservés.

Toutefois, des travaux ayant pour effet de modifier ces murs peuvent être autorisés dans le cadre d'une intervention très ponctuelle (ouverture d'accès, extension de construction, aménagement d'une liaison douce...)



### **Les espaces boisés classés** (article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme) :

Les espaces boisés classés délimités au règlement graphique sont soumis aux dispositions des articles L113-1 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.

Les aménagements légers de type liaison douce, agrès sportifs, bancs, panneaux de signalisation ou d'information, etc., sont autorisés au sein de l'espace boisé classé à la double condition de :

- être strictement nécessaire à la gestion et entretien de l'espace ou à l'agrément du public ;
- ne pas compromettre la conservation et la protection de la végétation arborée existante.

### **Secteur concerné par l'Atlas des Zones Inondables (AZI) de la vallée de l'Auxance :**

Aléa faible à moyen

Sous réserve de ne pas augmenter les risques ou d'en créer de nouveaux, ne sont autorisés au sein de l'AZI (tout aléa) que :

- La création d'accès, l'aménagement d'une liaison douce,
- Les constructions et installations de très faible emprise participant de la valorisation d'un espace public ou commun : parcours santé, table de pique-nique ...,
- les abris pour animaux, sous réserve d'être ouverts sur un côté, démontables (pas d'éléments inamovibles), réalisés en bois, de ne pas excéder une emprise au sol de 30 m<sup>2</sup> et que le sol ne soit pas imperméabilisé,
- Les aménagements liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou l'entretien d'une zone humide,
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux (voie, liaison douce, espace de stationnement, réseaux, pylônes, transformateur d'électricité, station de pompage, aménagement hydraulique, ouvrage de défense incendie, ouvrage de gestion des eaux pluviales ...).

Au sein de l'aléa faible à moyen uniquement, sont également autorisés :

- L'extension mesurée d'un bâtiment existant, dans la limite de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol à compter de l'approbation du présent PLU,
- Les constructions accessoires à la construction principale, telles qu'abri de jardin, garage ..., dans la limite de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol par unité foncière à la date d'approbation du PLU,

Au sein de l'aléa fort uniquement, sont également autorisés, sous réserve de ne pouvoir être réalisé en d'autre lieu, notamment en dehors de l'aléa fort :

- L'extension mesurée d'un bâtiment existant et les constructions accessoires à la construction principale telles qu'abri de jardin, garage ..., dans la limite de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour l'ensemble et par unité foncière à la date d'approbation du PLU.



### Terrains cultivés à protéger (L 151-23 du Code de l'Urbanisme) \*:

Pour les terrains cultivés à protéger ne sont autorisés que :

- Les abris de jardin d'une emprise au sol n'excédant pas 10 m<sup>2</sup>, et à condition que leur couverture soit de teinte foncée et leurs façades en bois de teinte foncée ou restant en bois naturel non peint.
- Les serres d'une emprise au sol n'excédant pas 10m<sup>2</sup>.
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux (voie, liaison douce, espace de stationnement, réseaux, pylônes, transformateur d'électricité, station de pompage, aménagement hydraulique, ouvrage de défense incendie, ouvrage de gestion des eaux pluviales ...).



L.151-19

### Les parcs, bois, jardins et aménagements paysagers protégés (articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme) \*:

Ces parcs, bois, jardins et aménagements paysagers protégés, identifiés au Règlement graphique, doivent être maintenus et préservés de tout aménagement de nature à modifier leur caractère.



L.151-23

Cependant, des travaux ayant pour effet de modifier ponctuellement la configuration de ces bois, parcs et jardins et aménagements paysagers (ex. : abattage de quelques sujets, imperméabilisation du sol ...) peuvent être autorisés dans le cadre d'une intervention limitée, sous réserve que ladite intervention est autorisée au règlement écrit de la zone, du secteur ou sous-secteur concerné du PLU :

- Extension mesurée d'un bâtiment existant, dans la limite de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol à compter de l'approbation du présent PLU,
- Les constructions accessoires à la construction principale, telles qu'abri de jardin, garage ..., dans la limite de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol par unité foncière à la date d'approbation du PLU, ou telles que piscine,
- La création d'accès, l'aménagement d'une liaison douce,
- Les constructions et installations de faible emprise participant de la valorisation d'un espace public ou commun : kiosque, parcours santé, bloc sanitaire, table de pique-nique ...,
- Les constructions et installations de faible emprise participant de la valorisation d'un parc d'une propriété dont l'intérêt patrimonial est reconnu par un classement en Nt : gloriette, kiosque ...
- Les aménagements liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou l'entretien d'une zone humide,
- Les installations d'assainissement non collectif,
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux (voie, liaison douce, espace de stationnement, réseaux, pylônes, transformateur d'électricité, station de pompage, aménagement hydraulique, ouvrage de défense incendie, ouvrage de gestion des eaux pluviales ...).



### Les haies protégées au motif de leur intérêt écologique (article L.151-23 du Code de l'Urbanisme) \*:

Les haies protégées au motif de leur intérêt écologique, identifiées au Règlement graphique, doivent être maintenues et préservées de tout aménagement de nature à modifier leur caractère, ou obligatoirement replantées en bordure des ruisseaux, fossés, voies et chemins dont le profil a été rectifié.

Toutefois, des travaux ayant pour effet de modifier ou de porter atteinte à ces haies peuvent être autorisés :

- Dans le cadre d'une intervention très ponctuelle (ouverture d'accès, extension de construction, aménagement d'une liaison douce...),
- Dans le cadre de la mise en œuvre d'un programme concerté d'aménagement foncier.

A partir d'un linéaire de haie arraché supérieur à 10 m, cette autorisation sera assortie d'une obligation de replantation sur un linéaire équivalent dans un espace où la haie replantée pourra assurer une fonctionnalité a minima

---

équivalente.

---



**Arbre remarquable d'intérêt patrimonial ou paysager** (article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme) \* :

Tout arbre remarquable identifié au règlement graphique doit être préservé. Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un arbre remarquable doivent être précédés d'une déclaration préalable. Les constructions, installations, aménagements sont interdits au sein de la surface définie par la projection au sol du houppier.

Leur abattage n'est autorisé que si leur état phytosanitaire le justifie ou que l'arbre représente un risque avéré pour la sécurité publique.

---



**Mare et étang protégés** (article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme) \* :

Sur les mares et étangs identifiés, tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol sont interdits, à l'exception des travaux du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou l'entretien de l'étang ou de la mare. Il est interdit de combler l'étang ou la mare.

---



**Zone humide protégée** (article L.151-23 du Code de l'Urbanisme)\*.

Pour les terrains concernés par la présence d'une zone humide identifiée au Règlement graphique, toute construction, installation ou aménagement est strictement interdit, à l'exception des aménagements liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou l'entretien de la zone humide. Les aménagements pour une ouverture au public du site, l'entretien ou la restauration du bâti existant, des raisons de sécurité ou des équipements collectifs peuvent y être autorisés, sous réserve de la réalisation d'un dossier d'incidence au titre de la loi sur l'eau.

---

*\* **RAPPEL** : En application de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme « Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le PLU ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié en application de l'article L.151-19 ou de l'article L.151-23 comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique » doivent être précédés d'une déclaration préalable.*

---

**A titre informatif :**

---



Présence d'une cavité naturelle (source : géorisque.fr)

---



Classement sonore des infrastructures de transport terrestre

---

## STATIONNEMENT DES VÉHICULES MOTORISÉS

### RÈGLES QUANTITATIVES

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 de l'opération ou dans son environnement immédiat (à moins de 300 mètres de l'opération).

Les aires de stationnement des véhicules (couvertes ou non couvertes) doivent répondre aux normes de stationnement indiquées ci-après.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à moins de 300 mètres de l'opération,
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

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 règle.

Le nombre de places exigibles est calculé en fonction des surfaces de plancher nouvelles autorisées ou du nombre de logements nouveaux créés à compter de la date d'approbation du présent PLU.

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations, les places de stationnement se calculent au prorata de la surface de plancher de chaque destination.

Lors du changement de destination pour une transformation en habitation, il n'est pas exigé de places supplémentaires. Dans le cas de suppression de places de stationnement existantes, elles devront être compensées.

La réalisation de nouveaux emplacements n'est pas exigée en cas d'extension ne générant pas la création d'un nouveau logement, ou pour la construction d'annexes.

Le nombre de places de stationnement exigé pourra être inférieur en cas de mutualisation des emplacements de stationnement par des usagers différents au cours de la journée. Dans le cas de parc de stationnement mutualisé, les normes définies ci-après peuvent être réduites, mais le dimensionnement du parc doit être au moins égal à celui correspondant à la catégorie générant le plus de places de stationnement suivant les règles définies ci-après.

Au titre de l'article L.151-31 du Code de l'Urbanisme, les exigences de réalisation d'aires de stationnement pour les 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.

Destination du projet	Nombre de places requis
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	Aucune obligation.
<b>Logement</b>	<p>Logement locatif social (quelle que soit la typologie) : 1 place par logement.</p> <p>Autre logement 1 place de stationnement par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum d'1 place par logement.</p> <p>Pour toute opération réalisée dans un secteur couvert par une OAP, il sera prévu sur les espaces communs de l'opération 0,5 place de stationnement par logement créé.</p>
<b>Hébergement</b>	<p>Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en fonction des besoins des résidents, des employés et des visiteurs, ainsi que de la situation géographique du projet au regard de sa desserte en transport collectif, de l'offre en parcs publics de stationnement existants ou projetés et des possibilités de mutualisation avec des parcs privés existants.</p>
<b>Commerces et activités de services :</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Au sein de la zone UA : aucune obligation,</li> <li>• Au sein des autres zones urbaines et à urbaniser : le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en fonction des besoins des clients et des employés, ainsi que de la situation géographique du projet au regard de sa desserte en transport collectif, de l'offre en parcs publics de stationnement existants ou projetés et des possibilités de mutualisation avec des parcs privés existants.</li> </ul>
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	<p>Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en fonction des besoins des employés et des visiteurs, de la nature de l'équipement et de la fréquentation envisagée, ainsi que de la situation géographique du projet au regard de sa desserte en transport collectif, de l'offre en parcs publics de stationnement existants ou projetés et des possibilités de mutualisation avec des parcs privés existants.</p>
<b>Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires</b>	<p>Pour les activités de bureau :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Au sein de la zone UA : aucune obligation,</li> <li>• Au sein des autres zones urbaines et des zones à urbaniser : il est imposé 1 place de stationnement par tranche de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher affectée à l'usage de bureau.</li> </ul> <p>Pour les activités industrielles ou d'entrepôts, le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en fonction des besoins liés à la nature de l'activité, à son mode de fonctionnement, au nombre et aux types d'utilisateurs, ainsi qu'à la situation géographique du projet au regard de sa desserte en transport collectif, de l'offre en parcs publics de stationnement existants ou projetés et des possibilités de mutualisation avec des parcs privés existants.</p>

## RÈGLES QUALITATIVES

Lorsque le stationnement est réalisé en surface, une attention particulière doit être portée à l'intégration paysagère de ces espaces (organisation, végétalisation, choix des revêtements), afin de limiter l'impact environnemental et visuel.

Il est conseillé une recherche de moindre imperméabilisation du sol lors de la réalisation de voies, chemins et espaces de stationnement. A titre d'exemple, les matériaux type stabilisé, grave calcaire, gravillons calcaires, mélange terre-pierre engazonné permettent de favoriser la perméabilisation des sols.



## STATIONNEMENT DES VÉLOS

### RÈGLES QUANTITATIVES

Destination du projet	Nombre de places requis
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	Aucune obligation.
<b>Logement</b>	Pour les programmes de logements dont la surface de plancher est supérieure à 300 m <sup>2</sup> , il est demandé 1 place vélo par tranche de 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher.
<b>Hébergement</b>	Il est exigé la réalisation de places de stationnement pour les vélos ; leur nombre sera déterminé de manière à satisfaire les besoins des employés et clients ou usagers, en tenant compte de l'offre existante sur l'espace public.
<b>Commerces et activités de services :</b>	Il est exigé la réalisation de places de stationnement pour les vélos ; leur nombre sera déterminé de manière à satisfaire les besoins des employés et clients ou usagers, en tenant compte de l'offre existante sur l'espace public.
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Il est exigé la réalisation de places de stationnement pour les vélos ; leur nombre sera déterminé de manière à satisfaire les besoins des employés et clients ou usagers, en tenant compte de l'offre existante sur l'espace public.
<b>Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires</b>	Il est exigé la réalisation de places de stationnement pour les vélos ; leur nombre sera déterminé de manière à satisfaire les besoins des employés et clients ou usagers, en tenant compte de l'offre existante sur l'espace public.

17

### RÈGLES QUALITATIVES

Pour la réalisation des places requises pour le stationnement des vélos, les caractéristiques suivantes sont à respecter :

- Il est demandé une surface minimale de 1,5 m<sup>2</sup> par emplacement ;
- Ces espaces de stationnement doivent être sécurisés et aisément accessibles depuis l'espace public ou les points d'entrée de la construction, de préférence au même niveau que l'espace public. Ils doivent être équipés de systèmes d'attache et pourront avantageusement être intégrés au sein du bâtiment.

### ACCÈS

#### RÈGLES GÉNÉRALES

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne une servitude de passage.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, de la nature et de l'intensité du trafic ainsi que de la nature du projet. Ainsi, pour des raisons de sécurité il pourra être imposé l'implantation du portail en retrait de l'alignement.

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

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 être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

#### ACCÈS DIRECTS

**En outre, les dispositions figurant au Règlement – Documents graphiques, en termes de création d'accès automobile direct interdit sur certaines voies ou portions de voies, doivent être respectées.**

### 18 VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles destinées à la circulation automobile doivent présenter une largeur minimale d'emprise de 4 mètres, qui peut être réduite à 3.50 mètres dans le cas d'une voie à sens unique.

Dans le cas d'une voie nouvelle en impasse, une zone de collecte des conteneurs d'ordures ménagères devra être aménagée en entrée d'impasse. Celle-ci devra être aménagée pour rendre possible l'arrêt de véhicules motorisés sans entraver la circulation et respecter le dimensionnement des aires de services défini par l'autorité compétente.

## DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES RELATIVES À LA DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

### EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toute construction, résidence démontable ou mobile constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable et qui est desservie par le réseau public d'alimentation en eau potable.

En cas de circuit d'eau de process industriel, une disconnection totale de l'eau de process industriel et de l'eau du réseau public doit être installée.

Dans le cas d'une alimentation par puits ou forage privé, la protection du réseau d'eau potable contre les retours d'eau sera obtenue par une séparation totale entre les 2 réseaux.

**En zones A et N (secteurs et sous-secteurs compris), en l'absence de réseau public de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau d'une construction, résidence démontable ou mobile constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ou installation permettant un usage alimentaire de l'eau peut être assurée par un captage d'eau particulier (puits, forage, source...), à la condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre toutes contaminations soient garanties.**

Il est rappelé dans ce cas que :

- le forage ou puits utilisé à des fins domestiques doit être déclaré en mairie ;
- la qualité de l'eau doit être vérifiée par le propriétaire occupant par des analyses de type P1, conformément à l'arrêté du 11 janvier 2007.

Tout bâtiment ou activité accueillant du public (camping à la ferme, gîtes ruraux, fermes-auberges, chambres d'hôtes, etc.), ou ne concernant pas qu'un seul ménage (ex. : entreprise, tout logement occupé par un tiers...), ne peuvent être desservis par un forage ou puits privé que si l'alimentation via cette ressource s'est trouvée validée par une autorisation préfectorale.

## EAUX PLUVIALES

**Sur l'ensemble du territoire**, sont susceptibles d'être déversées dans le réseau pluvial (réseau de canalisations, fossé ou caniveau), lorsque celui-ci existe :

- les eaux pluviales des voiries, parkings et toitures, si l'infiltration n'est techniquement pas possible ou du fait de la présence de zone sous-cavée,
- les eaux autres que pluviales ayant fait l'objet d'une autorisation spéciale de déversement.

Tout autre déversement que ceux cités précédemment sont interdits (notamment les vidanges de toute nature, les divers déchets, les liquides ou vapeurs corrosifs, les solvants, les rejets thermiques et tous autres produits...).

En l'absence de réseau d'eaux pluviales ou de possibilité d'extension de ce réseau, et si l'infiltration n'est pas possible, les eaux pluviales seront rejetées vers les eaux superficielles (réseau de fossés, cours d'eau).

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales ou visant à la limitation des débits (dispositif de rétention) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les techniques d'aménagement peu imperméabilisantes (parking enherbé, toiture végétalisée, allée gravillonnée ...), de même que les dispositifs de collecte non étanches (noue, fossé ...) seront privilégiés.

Les équipements de récupération d'eau de pluie doivent être conçus et réalisés de manière à empêcher toute interconnexion entre les réseaux d'eau de pluie et ceux distribuant l'eau destinée à la consommation humaine. Conformément aux dispositions de l'arrêté interministériel du 21 août 2008, l'usage de l'eau de pluie n'est autorisé à l'intérieur des habitations que pour le lavage des sols et l'évacuation des excréta.

## EAUX USÉES

DANS LES SECTEURS CLASSÉS EN ASSAINISSEMENT COLLECTIF DANS LE ZONAGE D'ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES

(Cf. *Annexe – Zonage d'assainissement*) :

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction, résidence démontable ou mobile constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ou installation qui requiert un dispositif d'assainissement.

Dans le cas où le réseau collectif d'assainissement n'est pas encore réalisé, toute construction, résidence démontable ou mobile constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ou installation produisant des eaux usées doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif normalisé, adapté au terrain et techniquement réalisable conformément à l'avis de l'autorité compétente concernée.

Le rejet au réseau public d'effluents non domestiques (eaux résiduelles liées à certaines activités) est soumis à autorisation préalable du service gestionnaire du réseau et peut être subordonné à la réalisation d'un traitement ou d'un pré-traitement approprié.

Les réseaux privatifs créés et susceptibles d'être remis à la collectivité doivent être implantés sous des voiries elles-mêmes classables dans le domaine public communal, ou après accord de l'autorité compétente, dans des espaces collectifs accessibles aux engins d'entretien et protégés par une servitude légale.

## DANS LES SECTEURS CLASSÉS EN ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF DANS LE ZONAGE D'ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES

(Cf. Annexe – Zonage d'assainissement) :

Les constructions nouvelles, résidences démontables ou mobiles constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ou installations produisant des eaux usées, ne seront autorisées, que si elles peuvent être assainies par un dispositif normalisé adapté au terrain et techniquement réalisable conformément à l'avis de l'autorité compétente concernée.

### **RÉSEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUE :**

**En zones 1AU (secteurs et sous-secteurs compris)**, les constructions nouvelles, la création des voiries ou les programmes d'enfouissement des réseaux doivent prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres) en nombre et de qualité suffisants pour le raccordement des locaux environnants aux réseaux de télécommunications filaires (cuivre/fibre optique/...).

Ces infrastructures doivent être conçues de telle sorte que leur exploitation garantisse aux opérateurs de télécommunication qui en feraient la demande un accès non discriminatoire au génie civil et aux clients finaux.

### **RÉSEAUX DIVERS (ÉLECTRICITÉ, GAZ, TÉLÉPHONE, TÉLÉDISTRIBUTION, ÉCLAIRAGE PUBLIC) :**

Tous les branchements et réseaux divers doivent être enterrés. En cas d'impossibilité technique, à l'exclusion des opérations d'ensemble pour lesquelles cette clause est obligatoire, ces dispositifs devront être intégrés (dissimulés en façade des constructions par exemple). Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement.

## TITRE 2 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

### DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA

#### RAPPEL

Les dispositions réglementaires applicables à la zone UA comprennent **cumulativement** :

- Les dispositions écrites précisées ci-après ;
- Les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre I du présent Règlement écrit), dont les dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques portées aux documents graphiques, notamment les dispositions réglementaires associées à l'Atlas des Zones Inondables de la vallée de l'Auxance

#### CARACTÈRE DE LA ZONE (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION)

La zone UA est une zone urbanisée à vocation mixte (habitat, équipement, activités), correspondant aux parties anciennes des espaces urbanisés du territoire (le bourg, les Roches, Les Jaudouines, Masseuil, La Gère, Ringère) caractérisées par une forme urbaine spécifique et une qualité architecturale à préserver.

#### DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

UA1 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITÉS INTERDITES

Sont interdites dans l'ensemble de la zone UA (secteurs et sous-secteurs compris) toutes les constructions, installations et aménagements correspondant aux destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités mentionnées ci-après :

- Exploitation forestière.
- Installations industrielles.
- Commerce de gros.
- Entrepôt, sauf si elles sont le complément normal d'une activité autorisée dans la zone.
- Aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs, des caravanes ou des habitations légères de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs.
- Stationnement des caravanes à ciel ouvert sur les unités foncières dépourvues d'habitation.
- Dépôts de toute nature pouvant générer des pollutions, des risques ou des nuisances visuelles pour le voisinage,
- Stockage de véhicules usagés, de ferrailles et de matériaux de démolition ou de récupération.
- Carrières et extractions de matériaux.
- Parcs photovoltaïques au sol.
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne seraient pas commandés par la déclivité du terrain ou rendus nécessaire pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.
- De façon générale, toute activité ou construction susceptible de créer ou de subir des nuisances (altération de la nappe phéatique, nuisances sonores ou olfactives, pollution des sols ou de l'air par des poussières ou des éléments toxiques...).

Sont également interdites dans la zone UA à l'exception du secteur UA<sub>c</sub>, toutes les constructions, installations et aménagements correspondant aux destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités mentionnées ci-après :

- Artisanat et commerce de détail, sauf dans le cas d'une extension d'une activité existante de ce type déjà implantée sur place.

## UA2 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITÉS SOUMIS À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

**Sont autorisées sous conditions particulières, dans l'ensemble de la zone UA (secteurs et sous-secteurs compris), les constructions, installations et aménagements correspondant aux destinations, sous-destination, usages et affectations des sols, natures d'activité mentionnés ci-après :**

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, correspondant à une construction autorisée dans la zone.
- Les installations de production d'énergie renouvelable, sous réserve d'être compatible avec la vocation de la zone (éolienne domestique, ombrière photovoltaïque ...).
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés, voie, liaison douce, espace de stationnement, réseaux, pylônes, transformateur d'électricité, station de pompage, aménagement hydraulique, ouvrage de défense incendie, ouvrage de gestion des eaux pluviales ...), sous réserve d'être compatibles avec la vocation de la zone.

**Pour les sites suivants, les constructions autorisées dans l'ensemble de la zone UA (secteurs et sous-secteurs compris) le sont, sous réserve du respect des dispositions suivantes :**

- **pour le site du Clos de Ringère**, que les terrains concernés par l'OAP-4 correspondent à une opération d'ensemble réalisée d'un seul tenant, mettant en œuvre un programme comprenant au minimum 4 logements ;

## UA3 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet

## CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### UA4 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### 1. Hauteur / Règles générales :

Dans l'ensemble de la zone UA, la hauteur maximale des constructions doit respecter celle des constructions environnantes, à l'exclusion des monuments historiques structurants, qui ne peuvent être pris comme points de référence.

Dans le cas d'une construction s'insérant dans un ensemble bâti cohérent, sa hauteur pourra être imposée afin de respecter un alignement des corniches avec les bâtiments contigus.

#### 2. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

##### a. Règles générales :

**Sauf dispositions contraires figurant au règlement graphique**, dans le but de préserver le caractère du milieu bâti (continuité minérale à l'alignement : bâtiment, mur, porche), les constructions nouvelles doivent être édifiées, à l'alignement des voies ou emprises publiques, ou sur l'une des voies ou emprises publiques lorsque la parcelle donne sur deux voies ou emprises publiques.

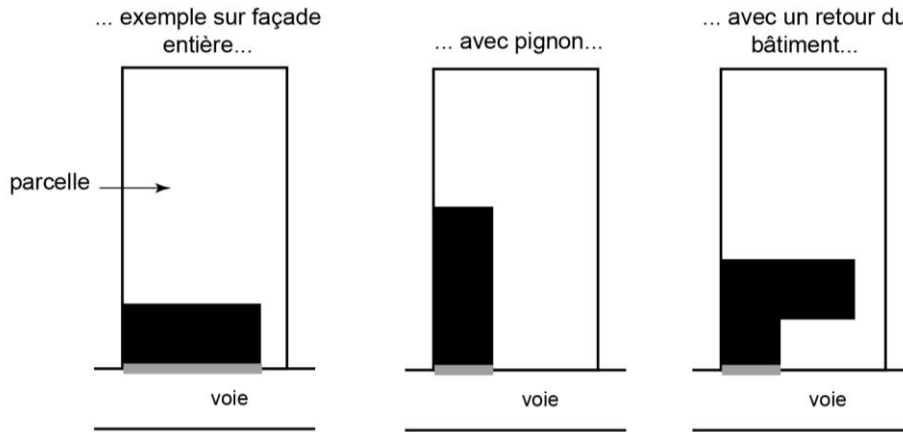
**Implantation à l'alignement de la voie...**

Schéma illustratif de la règle.

**b. Règles alternatives :**

Une implantation en retrait de l'alignement peut être autorisée, sans recul minimal imposé :

- en cas de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-dessus ; l'alignement dans ce cas se fera avec le même retrait que celui de la construction existante ;
- lorsqu'il existe préalablement :
  - soit un bâtiment à l'alignement ou à proximité de la voie publique,
  - soit un mur de clôture ancien en pierre qui assure déjà la continuité visuelle de la rue ;
- pour le dernier niveau de la construction s'il est conçu en attique ;
- lorsque la présence d'une zone sous-cavée avérée ne permet pas une implantation à l'alignement dans des conditions de sécurité satisfaisante ; dans ce cas, la continuité bâtie sur rue sera assurée par l'édification d'un mur d'une hauteur en cohérence avec les murs environnants ;
- dans le cadre de la réalisation d'une annexe à l'habitation ou d'une piscine ;
- pour s'harmoniser avec le bâti existant ; dans ce cas, l'implantation pourra se faire dans l'alignement des constructions existantes sur l'une ou l'autre des deux parcelles voisines.

23

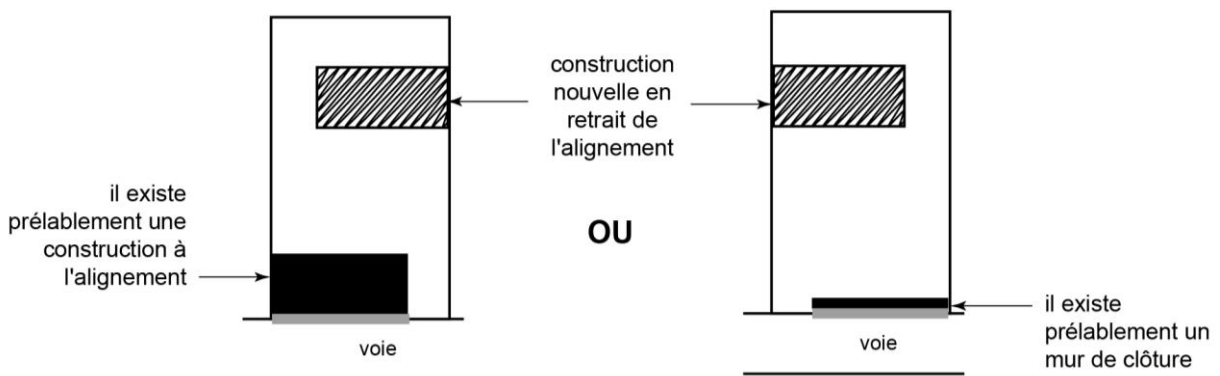
**Illustration d'un des cas où un retrait peut être autorisé :**

Schéma illustratif de la règle.

**3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives****a. Règles générales :**

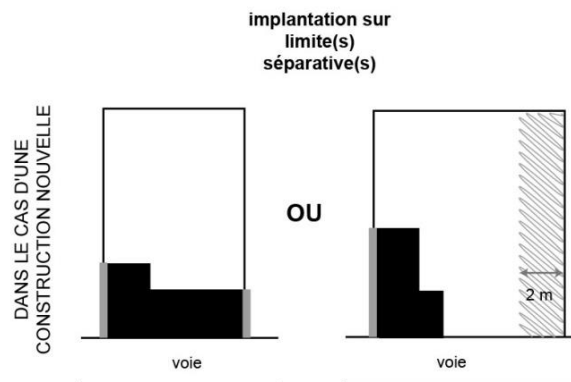
**Sauf disposition contraire figurant au règlement graphique**, les constructions doivent être implantées au moins sur une limite séparative latérale.

Lorsque la construction n'est pas implantée sur les 2 limites séparatives latérales, l'implantation en retrait d'une limite séparative latérale n'est autorisée qu'à condition de respecter un recul minimal de 2 mètres par rapport à cette limite. Dans ce cas, la continuité du bâti sur rue sera assurée par des éléments de substitution tels qu'un mur de clôture, un porche, un portail, etc. et le traitement de ces éléments (matériaux, couleur, aspect...) sera identique à la construction qu'ils prolongent.

Par rapport aux autres limites séparatives (fond de parcelle), l'implantation pourra se faire soit sur limite, soit en respectant un recul minimal de 2 mètres.

Pour les implantations sur limite séparative imposées ci-avant, une implantation partielle sur limite séparative est possible. Elle doit alors s'effectuer sur au minimum 4 mètres de façade et le retrait sera au minimum de 2 mètres.

implantation des constructions par rapport aux limites séparatives  
(expression de la règle)



*Schéma illustratif de la règle.*

#### **b. Règles alternatives :**

Dans le cas d'une construction existante ne respectant pas les règles ci-avant (tant par rapport aux limites séparatives latérales qu'aux autres limites séparatives), en cas de réfection, transformation, extension et surélévation, celle-ci pourra se faire :

- dans tous les cas, dans l'alignement de l'ancienne construction, y compris pour les constructions troglodytes ;
- dans le cas d'une extension, le respect d'un recul minimal de 2 mètres est également autorisé par rapport aux limites séparatives latérales.

Dans le cas d'une construction d'une hauteur minimale de 3 niveaux, une implantation en retrait des limites séparatives est autorisée.

En raison de la présence de cavités, l'obligation d'implantation sur au moins une limite séparative latérale peut être supprimée pour une construction nouvelle ou une extension.

### UA5 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

#### **1. Généralités**

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains ou ruraux et à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions d'architecture archaïque (ex : style gréco-romain) ou étrangère à la région (ex : chalet savoyard...) sont interdites.

**Les projets faisant l'objet d'une recherche architecturale particulière et ne remettant pas en cause le premier alinéa des généralités peuvent être acceptés.**



Il convient de favoriser les volumes simples et d'éviter les ruptures d'échelle et la multiplicité des matériaux.

Si le programme est conséquent, on recherchera autant que possible à fractionner le volume, soit en plusieurs corps de bâtiments, soit en créant des décrochements significatifs de toiture selon les types d'occupation et de fonction.

L'acrotère d'une construction (ou d'une partie de construction) en toiture-terrasse doit être en dessous de l'égout du toit de la construction principale ou des volumes contigus.

Dans le cas d'une annexe accolée, le volume édifié devra être de moindre importance que le bâtiment principal.

Les travaux portant sur des édifices anciens, représentatifs de l'architecture traditionnelle locale, doivent se faire dans le respect des matériaux d'origine et de leur intégrité, notamment de l'ordonnancement et du rythme des façades, des proportions des ouvertures et des spécificités des toitures (Cf. croquis dans l'introduction générale). En outre, les soubassements, les encadrements d'ouvertures, les chaînages, les appuis de fenêtre, les corniches ainsi que les autres éléments de modénature doivent être préservés. **Toutefois, dans le cas d'une extension notamment, faisant l'objet d'une recherche architecturale particulière et ne remettant pas en cause le premier alinéa des généralités, des traitements différents peuvent être acceptés.**

Les éléments techniques de type climatisation ou ventilation sont interdits en façade de construction visible depuis le domaine public, sauf s'ils sont intégrés.

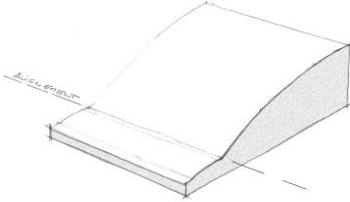
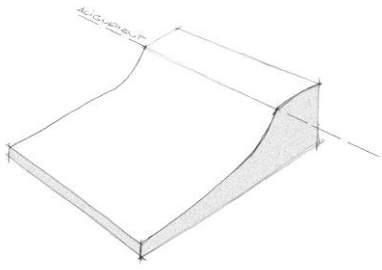
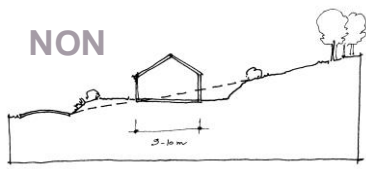
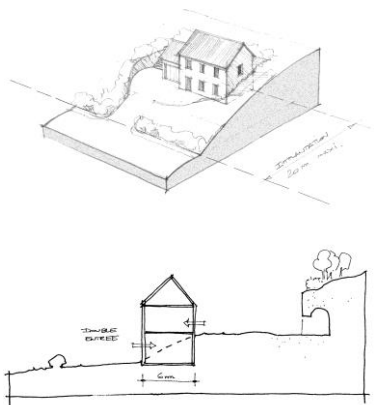
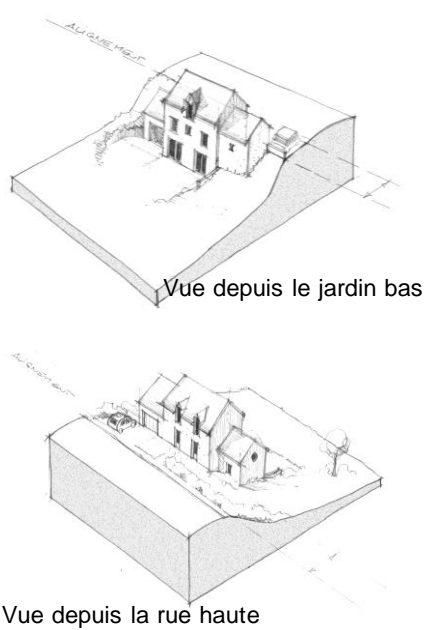
## **2. Adaptation au sol**

Sous condition de pouvoir assurer l'accessibilité des constructions et sous réserve que la nature du terrain le permette, ces dernières doivent s'adapter à la topographie du terrain naturel, épouser la pente éventuelle et tenir compte de la topographie des parcelles voisines.

Les buttes de terre rapportées au pied d'une construction, en vue d'en dissimuler le soubassement, sont interdites.

**Schémas illustratifs**

source : Bruno DUCOQ

<p><b><u>Terrain constructible en pente régulière</u></b></p> 	<p><b><u>Terrain en forte pente descendante</u></b></p> 
<p>Proscrire les remodelages de terrain pour poser un pavillon sur une terrasse artificielle :</p> <p><b>NON</b></p>  <p>Préconiser une construction encastrée dans le coteau avec terrasse haute au niveau du 1<sup>er</sup> étage :</p> 	<p>Préconiser une construction sur 2 niveaux avec un rez-de-chaussé au niveau de la voie et un rez-de-jardin</p> 

**3. Façades**

Les façades latérales et postérieures de la construction, visibles ou non depuis la voie publique, doivent être traitées avec le même soin que la façade principale.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings,...) est interdit.

Les enduits doivent au maximum affleurer les éléments d'encadrement. Les surépaisseurs sont donc interdites ainsi que les enduits à pierre-vue.

Le ton et la mise en œuvre des enduits respecteront la teinte et l'aspect des enduits traditionnels (couleur pierre ou sable de pays, à l'exclusion du blanc pur ou cassé), les enduits anciens ne respectant pas ces teintes peuvent être refait à l'identique ; les

enduits d'encadrement, en l'absence d'éléments d'encadrement pré-existants, peuvent être soulignés par un traitement ou une finition différente présentant une teinte équivalente ou plus claire.

Les bardages bois (ou tout matériau d'aspect strictement similaire) sont autorisés :

- pour les habitations nouvelles, sous réserve de s'inscrire en association avec d'autres matériaux (pierre, enduit) et de représenter une surface inférieure à ceux-ci,
- pour les extensions de constructions existantes,
- pour les constructions d'annexes à l'habitation (garage, abri de jardin, etc.),
- pour les constructions à usage d'activités ou d'équipements autorisées dans la zone.

Les bardages bois pourront conserver leur teinte naturelle, être traités à la chaux ou peints. Ils ne recevront pas de vernis ou lasures brillants.

Les abris de jardin doivent avoir une qualité de matériaux suffisante. Sont exclus : les parpaings non enduits, le béton brut, la tôle ondulée. Ils doivent être d'une teinte bois naturel ou peint de couleur sombre (gris, brun...) ; un ton doux doit être recherché.

#### 4. Toitures

Les toitures à pente sont la règle. Pour les constructions principales, la toiture doit présenter deux versants minimum et une pente générale comprise entre 20° et 35°. Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les constructions situées dans l'environnement immédiat, des dispositions différentes peuvent être autorisées :

- pour améliorer la qualité du projet architectural et son intégration dans le milieu environnant, notamment pour les constructions de grand volume et les projets de style architectural contemporain ;
- pour les annexes accolées ou non à la construction principale ou à un coteau ;
- pour les appentis et vérandas ;
- pour les extensions de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dont la pente et la forme de toiture sont différentes de celles admises dans la zone.

Les toitures seront couvertes en tuiles canal ou en matériaux d'aspect strictement identique au matériau précité. L'emploi d'un autre type de tuile n'est autorisé que pour des constructions couvertes, à l'origine, par ce matériau.

Une ouverture à la modernité se traduisant par la mise en œuvre de toitures de formes variées et/ou utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture vitrée, toiture transparente, ..., à l'exception des bacs acier qui sont interdits) est autorisée tant en extension d'une construction existante que pour une construction nouvelle.

Dans le cas d'une construction à usage d'habitation entièrement en toiture-terrasse, il est exigé un travail sur la différenciation des volumes, afin de ne pas aboutir à une construction monolithique. La différenciation des volumes devra se traduire à minima par une différence d'un demi-niveau. En outre, le chapeau de l'acrotère devra être habillé par une couvertine.

Pour les annexes et les abris de jardin, d'une emprise au sol inférieure à 20 m<sup>2</sup>, ainsi que pour les bâtiments à usage d'activités, sont également autorisés des matériaux de substitution de teinte foncée, sans minimum de pente.

Pour les piscines couvertes et les vérandas, les couvertures translucides sont autorisées.

#### 5. Les ouvertures et menuiseries

Les ouvertures et les menuiseries doivent être réalisées en harmonie avec l'aspect général des façades et de la toiture de la construction.

Les ouvertures doivent être plus hautes que larges, à l'exception des portes de garage, des baies vitrées et des vitrines commerciales ou des fenêtres en œil de bœuf.

Dans le cas de baies vitrées, celles-ci doivent alors être composées de pans verticaux.

Les menuiseries seront colorées (peintes ou teintées dans la masse) dans des tons s'harmonisant avec les enduits de la façade ou du matériau de parement de la façade, tout en étant plus soutenues : gris clair, gris-bleu, gris-vert, vert, vert foncé, ocre, gris

foncé, bleu-gris foncé ou beige. En cas d'extension, la même couleur de menuiseries que celles du bâtiment existant devra être utilisée.

En cas de pose de volets roulants, les coffres ne doivent pas être visibles de l'extérieur. Dans le cas de la pré-existence de volets battants sur la construction : ceux-ci doivent être préservés en complément des volets roulants.

## 6. Les lucarnes

Les lucarnes sont autorisées dans la mesure où elles respectent les caractéristiques suivantes :

- si celles-ci sont en appui sur la corniche, elles devront être réalisées en pierre ou en matériau d'aspect strictement identique ;
- si celles-ci sont réalisées dans le pan de la toiture (sans appui sur la corniche), elles devront être réalisées en bois, ou en matériau d'aspect strictement identique.

## 7. Châssis de toiture, verrières, panneaux solaires ou photovoltaïques

### Châssis de toiture et verrières

Les châssis de toiture doivent être encastrés dans le plan de la toiture, de format vertical (plus haut que large), être en nombre limité et de taille maximale 0,80m x 1,00 m.

Dans le cas de grandes surfaces de toitures, des formats supérieurs ou des verrières peuvent être acceptés, sous réserve :

- D'être encastrés dans le pan de la toiture,
- De respecter la composition de la façade.

Dans tous les cas, les châssis (ou verrières) devront être axés sur les ouvertures de l'étage inférieur ou bien sur les trumeaux de maçonneries entre deux ouvertures.

La pose de volets roulants en saillie sur les châssis de toiture est interdite.

28

### Les panneaux solaires ou photovoltaïques :

L'installation de panneaux solaires est autorisée à condition de respecter les règles suivantes :

- Implantation sur les toitures secondaires ou sur les dépendances (implantation interdite sur les toitures des constructions principales), avec une implantation privilégiée en partie basse ou sur un élément architectural distinct existant ou à créer (marquise, pan de toiture entier de véranda, d'appentis, d'abri de jardin...)
- La mise en œuvre devra respecter une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture,
- Regroupement des panneaux plutôt que leur dispersion sur l'ensemble de la toiture,
- Implantation dans le respect de la composition de la façade et la géométrie des versants de toit.

## 8. Vérandas et abris de piscine

Ils sont autorisés dès lors qu'ils sont sobres, de forme simple, s'inscrivent correctement dans l'environnement et sont en harmonie avec la construction existante. Si le projet comporte un soubassement en maçonnerie, il sera réalisé en harmonie avec les matériaux constituant la façade principale.

## UA6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGÈRE DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### 1. Clôtures

Les murs anciens en pierre de taille ou en moellons enduits doivent être conservés, reconstruits ou réhabilités. Il est cependant possible de créer de manière ponctuelle une ouverture pour un portillon ou un portail, ou de supprimer une partie du mur pour venir implanter une construction à l'alignement de la rue.

Dans le cas d'une réhabilitation ou d'une reconstruction, les murs devront :

- soit être réalisés en moellon

- soit être réalisés en parpaings recouverts de plaquage imitation en moellon dans la mesure où celles-ci ont un aspect identique ;
- soit recouvert d'un enduit de teinte similaire aux enduits anciens environnants (de finition talochée, grattée ou brossée).

Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leur proportion. La recherche d'une conception sobre des clôtures conduit à interdire toutes les formes ou structures compliquées. De même que la recherche de durabilité des clôtures conduit à interdire les matériaux de faible tenue dans le temps : bâches plastiques, panneaux bois de type claustra légère ...

S'il y a une continuité minérale, la clôture à édifier doit reprendre les caractéristiques des clôtures voisines (hauteur, rythme, matériaux,...).

#### **a. Les clôtures en limite d'espace public :**

Les systèmes de brise-vues non végétaux sont proscrits dès lors qu'ils sont visibles depuis l'espace public.

Si une clôture est réalisée le long d'une voie ou d'un espace public, elle doit être constituée par :

- Un mur-bahut surmonté d'une grille en ferronnerie à barreaux verticaux
- Un mur plein en maçonnerie traditionnelle

La hauteur du mur sera définie en fonction de la hauteur des murs voisins, afin de respecter une cohérence d'ensemble sur la rue ou l'emprise publique. la hauteur des éventuels piliers devra s'inscrire en cohérence avec celle du portail ou portillon qu'ils encadrent.

Les murs et murets doivent être :

- soit en en moellon
- soit recouverts d'un enduit de finition sobre sans effet de relief ( finition talochée, grattée ou brossée), de teinte et d'aspect respectant les enduits traditionnels ; dans ce cas le mur devra impérativement être enduit des 2 côtés.

29

La hauteur du portail devra être en cohérence avec la hauteur du mur de clôture, à l'exception des portails monumentaux (en bois ou ferronneries, barreaudage ou lames verticaux) ou porches spécialement prévus avec le jeu de piliers - les grilles anciennes devront être conservées et restaurées.

#### **b. Les clôtures en limite séparative :**

Les systèmes de brise-vues non végétaux sont proscrits dès lors qu'ils sont visibles depuis l'espace public.

Dans le cas d'une clôture implantée en limite d'une zone A ou N (secteurs et sous-secteurs compris), la clôture pourra être constituée d'un grillage en acier galvanisé avec des piquets de même teinte ou des poteaux bois. Ce grillage sera obligatoirement doublé d'une haie :

- soit d'essences mixtes,
- soit monospécifique de charmille ou de châtaignier (les autres haies monospécifiques sont proscrites).

La hauteur maximale du grillage ne devra pas dépasser 1,50 mètre.

## **2. Espaces libres et plantations**

Les espaces libres de toute construction à l'intérieur d'une parcelle constructible doivent être traités et aménagés (minéral ou végétal). Le choix des essences doit être lié au caractère de l'espace (dimension, vocation) et aux conditions agronomiques et climatiques locales. Les essences locales seront à privilégier et les espèces dites « invasives » sont à proscrire.

Les haies de conifères et les haies monospécifiques sont proscrites, à l'exception des haies de charmille et de châtaigniers.

Les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager adapté (ex. : plantation d'arbres de hautes tiges, de haies, etc.). Les arbres de haute tige, afin d'assurer leur développement et leur pérennité, doivent être mis en œuvre dans une fosse de plantation a minima de 3 m<sup>3</sup>, réalisée en mélange terre-pierre.

## DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB

### RAPPEL

**Les dispositions réglementaires applicables à la zone UB comprennent cumulativement :**

- **Les dispositions écrites précisées ci-après ;**
- **Les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre I du présent Règlement écrit), dont les dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques portées aux documents graphiques, notamment les dispositions règlementaires associées à l'Atlas des Zones Inondables de la vallée de l'Auxance**

### CARACTÈRE DE LA ZONE (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION)

**UB** : La zone UB est une zone urbanisée à vocation mixte (habitat, équipement, activités), correspondant aux extensions urbaines de la commune (le bourg, les Roches, Les Jaudouines, Masseuil, La Gère, Ringère), caractérisées par une forme urbaine et une qualité architecturale plus hétérogènes qu'à l'intérieur de la zone UA.

- Un secteur **UBb** a été créé, identifiant le secteur de Masseuil au sein duquel l'installation de résidences mobiles constituant l'habitat permanent de leur utilisateur est également autorisée.

### DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

**UB1 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITÉS INTERDITES**

**Sont interdites dans l'ensemble de la zone UB (secteurs et sous-secteurs compris)** toutes les constructions, installations et aménagements correspondant aux destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités mentionnées ci-après :

- Exploitation forestière.
- Installations industrielles.
- Commerce de gros.
- Entrepôt, sauf si elles sont le complément normal d'une activité autorisée dans la zone.
- Aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs, des caravanes ou des habitations légères de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs.
- Stationnement des caravanes ne constituant pas l'habitat permanent de leur utilisateur à ciel ouvert sur les unités foncières dépourvues d'habitation.
- Dépôts de toute nature pouvant générer des pollutions ou des nuisances visuelles pour le voisinage.
- Carrières et extractions de matériaux.
- Parcs photovoltaïques au sol d'une emprise au sol supérieure à 15 m<sup>2</sup>.
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne seraient pas commandés par la déclivité du terrain ou rendus nécessaire pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.
- De façon générale, toute activité ou construction susceptible de créer ou de subir des nuisances (altération de la nappe phéatique, nuisances sonores ou olfactives, pollution des sols ou de l'air par des poussières ou des éléments toxiques...).

**UB2 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITÉS SOUMIS À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

**Sont autorisées sous conditions particulières, dans l'ensemble de la zone UB (secteurs et sous-secteurs compris)**, les constructions, installations et aménagements correspondant aux destinations, sous-destination, usages et affectations des sols, natures d'activité mentionnés ci-après :

- Les constructions, installations et aménagements nécessaires à l'exploitation agricole, sous réserve de correspondre au confortement d'une exploitation agricole déjà implantée sur place.
- Les constructions, installations et aménagements nécessaires aux activités artisanales et de commerce de détail, sous réserve de correspondre à une extension d'une activité existante de ce type déjà implantée sur place.
- Les constructions, installations et aménagements nécessaires aux activités industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie, sous réserve de correspondre à l'extension d'une activité existante de ce type déjà implantée sur place, de ne présenter aucun danger pour autrui et de ne pas générer de troubles anormaux de voisinage.
- Les installations de production d'énergie renouvelable, sous réserve d'être compatible avec la vocation de la zone (éolienne domestique, ombrière photovoltaïque ...).
- Les constructions, installations et aménagements à caractère technique et industriel des administrations publiques et assimilés, liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit au fonctionnement des administrations publiques et assimilés (ex. : local technique, voie, espace de stationnement, réseaux, pylônes transformateur d'électricité, station de pompage, aménagement hydraulique, ouvrage de gestion des eaux pluviales ...).

**Sont également autorisées, sous conditions particulières, dans le secteur UBb**, les constructions, installations et aménagements correspondant aux destinations, sous-destination, usages et affectations des sols, natures d'activité mentionnés ci-après :

- Le stationnement de résidences mobiles constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, sous réserve d'une autorisation d'aménager pour les terrains accueillant au moins deux résidences démontables.

**Pour les sites suivants, les constructions autorisées dans l'ensemble de la zone UB (secteurs et sous-secteurs compris) le sont, sous réserve du respect des dispositions suivantes :**

- **pour le site de la rue du Champlan**, que les terrains concernés par l'OAP-2 correspondent à une opération d'ensemble réalisée d'un seul tenant, mettant en œuvre un programme comprenant au minimum 9 logements ;
- **pour le site de la rue des Prés Lias**, que les terrains concernés par l'OAP-3 correspondent à une opération d'ensemble réalisée d'un seul tenant, mettant en œuvre un programme comprenant au minimum 22 logements, dont 20% de logements locatifs sociaux ;

31

### UB3 – MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Article non réglementé.

## CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### UB4 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### 1. Hauteur / Règles générales :

Pour les bâtiments d'habitation :

**Pour l'ensemble de la zone UB**, la hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 1 étage supplémentaire par rapport aux constructions environnantes de même destination.

La hauteur maximale des annexes isolées de la construction principale et implantées en limite séparative ne peut excéder 3 m à l'égout de toiture.

Pour les autres bâtiments :

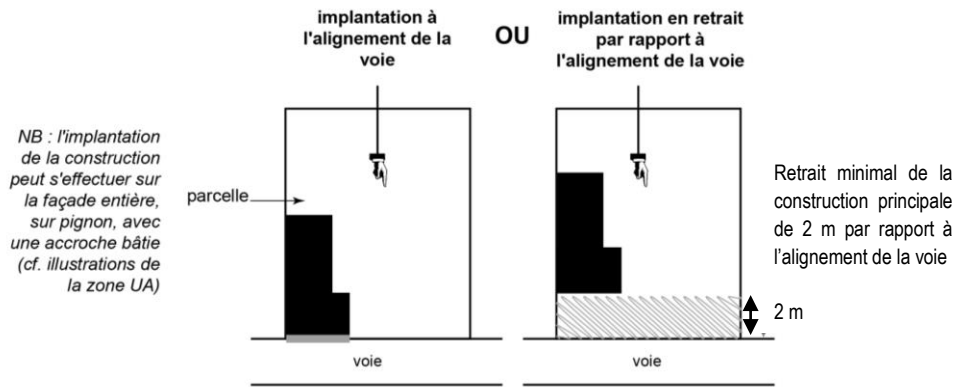
La hauteur des autres constructions nouvelles et la hauteur des extensions des autres constructions existantes doivent être cohérentes avec leur localisation et leur environnement.

#### 2. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

**Sauf dispositions contraires figurant au règlement graphique**, les constructions nouvelles doivent être édifiées, soit :

- à l'alignement des voies ou emprises publiques,
- en respectant un recul minimal de 2 m.

Dans tous les cas, l'implantation de la construction principale devra permettre d'aménager deux places de stationnement sur l'unité foncière.

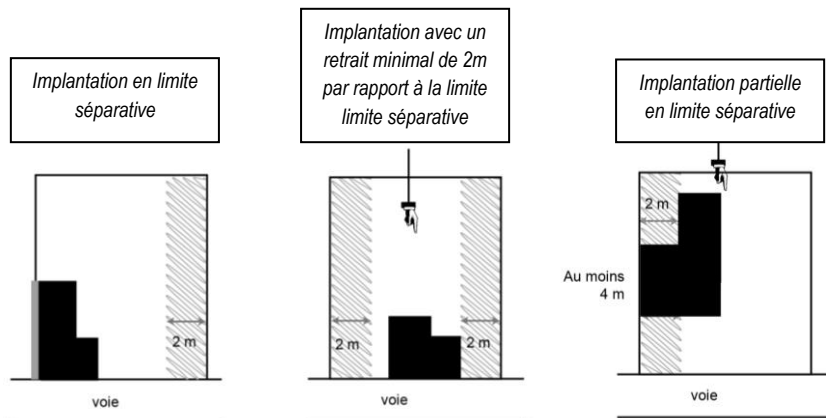


**Schéma illustratif**

### 3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter soit en limite séparative, soit avec un recul respectant les règles suivantes :

- Par rapport à toutes les limites séparatives, la marge de recul minimale à respecter en cas d'implantation en retrait d'une limite séparative est de 2 mètres.
- En cas d'implantation partielle sur limite séparative, elle doit s'effectuer sur au minimum 4 mètres de façade et le retrait sera au minimum de 2 mètres.



**Schéma illustratif**

L'implantation d'une construction par rapport aux limites séparatives doit veiller à :

- garantir un ensoleillement satisfaisant pour les habitations (habitation existante sur la parcelle ou sur une parcelle riveraine, habitation faisant l'objet de la demande d'autorisation d'urbanisme), afin de favoriser la production de logements économes en énergie grâce aux apports solaires gratuits (système de production d'énergie passive) et d'assurer une qualité de vie des habitants grâce à un ensoleillement possible même en hiver ;
- assurer une intimité aux habitants tant au niveau de leur logement en lui-même que des espaces extérieurs (terrasse, jardin) ; cela valant tant pour une habitation existante sur la parcelle ou sur une parcelle riveraine, que pour l'habitation faisant l'objet de la demande d'autorisation d'urbanisme.

### 4. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

L'implantation de constructions à usage d'habitation les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit veiller à :



- garantir un ensoleillement satisfaisant pour lesdites habitations (habitation existante sur la parcelle ou sur une parcelle riveraine, habitation faisant l'objet de la demande d'autorisation d'urbanisme), afin de favoriser la production de logements économes en énergie grâce aux apports solaires gratuits (système de production d'énergie passive) et d'assurer une qualité de vie des habitants grâce à un ensoleillement possible même en hiver ;
- assurer une intimité aux habitants tant au niveau du logement en lui-même que des espaces extérieurs (terrasse, jardin), cela valant tant pour une habitation existante sur la parcelle ou sur une parcelle riveraine, que pour l'habitation faisant l'objet de la demande d'autorisation d'urbanisme.

## UB5 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### 1. Généralités

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains ou ruraux, et à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions d'architecture archaïque (ex : style gréco-romain) ou étrangère à la région (ex : chalet savoyard...) sont interdits.

**Les projets faisant l'objet d'une recherche architecturale particulière et ne remettant pas en cause le premier alinéa des généralités peuvent être acceptés.**

Il convient de favoriser les volumes simples et d'éviter les ruptures d'échelle et la multiplicité des matériaux.

Si le programme est conséquent, on recherchera autant que possible à fractionner le volume, soit en plusieurs corps de bâtiments, soit en créant des décrochements significatifs de toiture selon les types d'occupation et de fonction.

L'acrotère d'une construction (ou d'une partie de construction) en toiture-terrasse doit être en dessous de l'égout du toit de la construction principale ou des volumes contigus.

Dans le cas d'une annexe accolée, le volume édifié devra être de moindre importance que le bâtiment principal.

Les travaux portant sur des édifices anciens représentatifs de l'architecture traditionnelle locale doivent se faire dans le respect des matériaux d'origine et de leur intégrité, notamment de l'ordonnement et du rythme des façades des proportions des ouvertures et des spécificités des toitures. En outre, les soubassements, les encadrements d'ouvertures, les chaînages, les appuis de fenêtre, les corniches ainsi que les autres éléments de modénature doivent être préservés. **Toutefois, dans le cas d'une extension notamment, faisant l'objet d'une recherche architecturale particulière et ne remettant pas en cause le premier alinéa des généralités, des traitements différents peuvent être acceptés.**

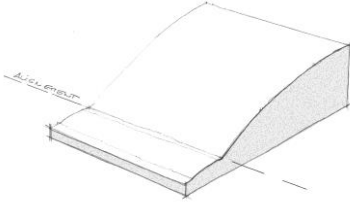
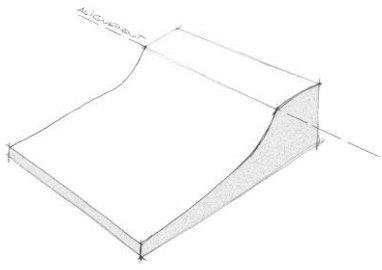
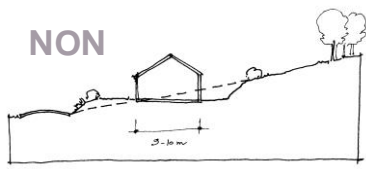
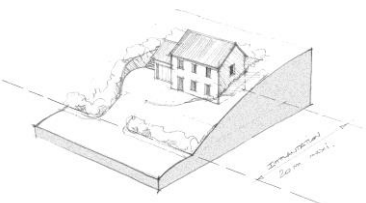
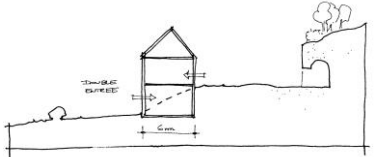
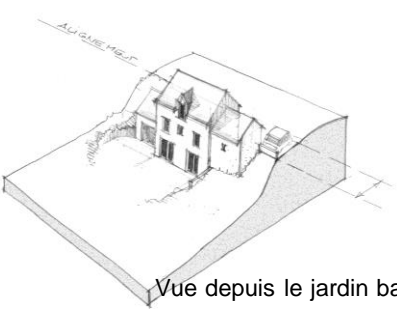
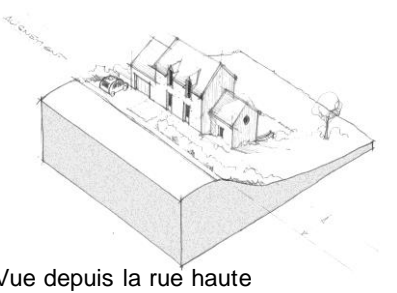
### 2. Adaptation au sol

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain.

Les buttes de terre rapportées au pied d'une construction en vue d'en dissimuler le soubassement sont interdites.

**Schémas illustratifs**

source : Bruno DUCOQ

<p><b><u>Terrain constructible en pente régulière</u></b></p> 	<p><b><u>Terrain en forte pente descendante</u></b></p> 
<p>Proscrire les remodelages de terrain pour poser un pavillon sur une terrasse artificielle :</p> <p><b>NON</b></p>  <p>Préconiser une construction encastrée dans le coteau avec terrasse haute au niveau du 1<sup>er</sup> étage :</p>  	<p>Préconiser une construction sur 2 niveaux avec un rez-de-chaussé au niveau de la voie et un rez-de-jardin</p>  <p>Vue depuis le jardin bas</p>  <p>Vue depuis la rue haute</p>

**3. Façades**

Les façades latérales et postérieures de la construction, visibles ou non depuis la voie publique, doivent être traitées avec le même soin que la façade principale.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings,...) est interdit.

Les enduits doivent au maximum affleurer les éléments d'encadrement. Les surépaisseurs sont donc interdites ainsi que les enduits à pierre-vue.

Le ton et la mise en œuvre des enduits respecteront la teinte et l'aspect des enduits traditionnels (couleur pierre ou sable de pays, à l'exclusion du blanc pur) ; les enduits d'encadrement, en l'absence d'éléments d'encadrement pré-existants, peuvent être soulignés par un traitement ou une finition différente présentant une teinte équivalente ou plus claire.

Les bardages bois (ou tout matériau d'aspect strictement similaire) sont autorisés :

- pour les habitations nouvelles,
- pour les extensions de constructions existantes,
- pour les constructions d'annexes à l'habitation (garage, abri de jardin, ...),
- pour les constructions à usage d'activités ou d'équipements autorisées dans la zone.

Les bardages bois pourront conserver leur teinte naturelle, être traités à la chaux ou peints. Ils ne recevront pas de vernis ou lasures brillants.

En dehors des matériaux classiques que sont la pierre, l'enduit ou les bardages bois, l'emploi d'autres matériaux tels que le verre, le métal, le béton, la terre, etc., n'est possible que sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, et aux paysages naturels ou urbains, et à condition que le parti architectural de la construction soit justifié dans le cadre d'une architecture contemporaine ou d'une architecture s'appuyant sur des innovations techniques (ex : architecture bioclimatique).

Les abris de jardin doivent avoir une qualité de matériaux suffisante. Sont exclus : les parpaings non enduits, le béton brut, la tôle ondulée, etc. Ils doivent être d'une couleur favorisant leur intégration dans le site (gris, brun,...), un ton doux doit être recherché.

#### 4. Toitures

Les toitures à pente sont la règle. Pour les constructions principales, la toiture doit présenter deux versants minimum et une pente générale comprise entre 20° et 35°. Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les constructions situées dans l'environnement immédiat, des dispositions différentes peuvent être autorisées :

- pour améliorer la qualité du projet architectural et son intégration dans le milieu environnant, notamment pour les constructions de grand volume et les projets de style architectural contemporain ;
- pour les annexes, accolées ou non, à la construction principale ou à un coteau ;
- pour les appentis et vérandas ;
- pour les extensions de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dont la pente et la forme de toiture sont différentes de celles admises dans la zone.

Les toitures seront :

- soit de type traditionnel : toiture en tuile canal (traditionnelle ou en tuile mécanique d'aspect et de format similaire respectant la teinte de la tuile canal traditionnelle) ;
- soit inscrites dans une démarche d'ouverture à la modernité induisant des formes de toiture variées utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel : toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture métallique, toiture vitrée, toiture transparente, toiture intégrant des panneaux solaires etc..

L'emploi d'un autre type de tuile n'est autorisé que pour des constructions couvertes, à l'origine, par ce matériau.

Pour les annexes et les abris de jardin, d'une emprise au sol inférieure à 20 m<sup>2</sup>, ainsi que pour les bâtiments à usage d'activités ou d'équipements publics, sont également autorisés des matériaux de substitution de teinte foncée et d'aspect mat, sans minimum de pente.

Une ouverture à la modernité se traduisant par la mise en œuvre de toitures de formes variées et/ou utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture vitrée, toiture transparente, ..., à l'exception des bacs acier qui sont interdits) est autorisée tant en extension d'une construction existante que pour une construction nouvelle.

Dans le cas d'une construction à usage d'habitation entièrement en toiture-terrasse, il est exigé un travail sur la différenciation des volumes, afin de ne pas aboutir à une construction monolithique. La différenciation des volumes devra se traduire à minima par une différence d'un demi-niveau. En outre, le chapeau de l'acrotère devra être habillé par une couverture.

Pour les piscines couvertes et les vérandas, les couvertures translucides sont autorisées.

### 5. Menuiseries

Les ouvertures et les menuiseries doivent être réalisées en harmonie avec l'aspect général des façades et de la toiture du bâtiment. En cas d'extension, la même couleur de menuiseries que celles du bâtiment existant devra être utilisée.

### 6. Châssis de toiture, panneaux solaires ou photovoltaïques

Châssis de toiture :

Les châssis de toiture doivent être réalisés en encastrés dans le plan de la toiture et être de format vertical.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques :

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés s'ils respectent les règles suivantes :

- Ces panneaux doivent être regroupés,
- Leur implantation devra se faire en respectant la composition de la façade et la géométrie des versants de toit, avec une implantation privilégiée en partie basse,
- Leur mise en œuvre devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture,
- La couleur des panneaux solaires doit être de teinte uniforme sobre et foncée.

### 7. Vérandas et abris de piscines

Ils sont autorisés dès lors qu'ils sont sobres, de forme simple, s'inscrivent correctement dans l'environnement et sont en harmonie avec la construction existante. Si le projet comporte un soubassement en maçonnerie, il sera réalisé en harmonie avec les matériaux constituant la façade principale.

36

## UB6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### 1. Clôtures

En cas de murs existants :

Les murs anciens en pierre de taille ou en moellons enduits doivent être conservés, reconstruits ou réhabilités. Il est cependant possible de créer de manière ponctuelle une ouverture pour un portillon ou un portail, ou de supprimer une partie du mur pour venir planter une construction à l'alignement de la rue.

Dans le cas d'une réhabilitation ou d'une reconstruction, les murs devront :

- soit être réalisés en moellon
- soit être réalisés en parpaings recouverts de plaquage de pierre de taille dans la mesure où celles-ci ont un aspect identique ;
- soit recouvert d'un enduit de teinte similaire aux enduits anciens environnants (de finition talochée ou brossée).

Pour toute nouvelle clôture :

Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leur proportion. La recherche d'une conception sobre des clôtures conduit à interdire toutes les formes ou structures compliquées. De même que la recherche de durabilité des clôtures conduit à interdire les matériaux de faible tenue dans le temps : bâches plastiques, panneaux bois de type claustra légère ...

S'il y a une continuité minérale, la clôture à édifier doit reprendre les caractéristiques des clôtures voisines (hauteur, rythme, matériaux,...)

Les clôtures seront constituées soit par des haies, soit par des murs, soit par des grilles en ferronnerie, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut.

L'emploi de plaques en béton est interdit, sauf si elles sont utilisées en soubassement dans le cas d'une clôture sur limite séparative.

Les murs doivent être :

- soit en moellon,
- soit en parpaings recouverts de plaquage imitation pierre de taille dans la mesure où celles-ci ont un aspect identique ;
- soit recouvert d'un enduit de teinte similaire aux enduits anciens environnants (de finition talochée ou brossée).

La hauteur maximale est fixée à 1,80 m.

Les portails doivent être de même hauteur que le mur de clôture.

Dans le cas d'une clôture implantée en limite d'une zone A ou N (secteurs et sous-secteurs compris), la clôture pourra être constituée d'un grillage en acier galvanisé avec des piquets de même teinte ou des poteaux bois. Ce grillage sera obligatoirement doublé d'une haie :

- d'essences mixtes,
- monospécifique de charmille ou de châtaignier. (Les autres haies monospécifiques sont proscrites).

La hauteur maximale du grillage ne devra pas dépasser 1,50 mètre.

En outre, pour les permis groupés et les lotissements, il est exigé que le projet définisse une typologie précise des clôtures sur voie autorisées afin de conférer une identité à l'opération.

## **2. Espaces libres et plantations**

Les espaces libres de toute construction à l'intérieur d'une parcelle constructible doivent être traités et aménagés (minéral ou végétal).

Le choix des essences doit être lié au caractère de l'espace (dimension, vocation) et aux conditions agronomiques et climatiques locales. Les essences locales seront à privilégier et les espèces dites « invasives » sont à proscrire.

Les haies de conifères et les haies monospécifiques sont proscrites, à l'exception des haies de charmille et de châtaigniers.

Les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager adapté (ex. : plantation d'arbres de hautes tiges, de haies, etc.). Les arbres de haute tige, afin d'assurer leur développement et leur pérennité, doivent être mis en œuvre dans une fosse de plantation a minima de 3 m<sup>3</sup> réalisée en mélange terre-pierre.

## DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE

### RAPPEL

**Les dispositions réglementaires applicables à la zone UE comprennent cumulativement :**

- Les dispositions écrites précisées ci-après ;
- Les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre I du présent Règlement écrit), dont les dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques portées aux documents graphiques.

### CARACTÈRE DE LA ZONE (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION)

**UE** : La zone UE est une zone urbanisée à vocation dominante d'accueil d'équipements, correspondant aux sites structurés représentant une emprise significative à l'échelle de la commune (EHPAD, équipements sportifs, cimetière, équipements scolaires)

### DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

**UE1 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITÉS INTERDITES**

**Sont interdites dans l'ensemble de la zone UE (secteurs et sous-secteurs compris)** toutes les constructions, installations et aménagements correspondant aux destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités mentionnées ci-après :

- Exploitation agricole.
- Exploitation forestière.
- Artisanat et commerce de détail
- Commerce de gros.
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.
- Industrie.
- Entrepôt.
- Bureau.
- Aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs, des caravanes ou des habitations légères de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs.
- Stationnement des caravanes à ciel ouvert sur les unités foncières dépourvues d'habitation.
- Dépôts de toute nature pouvant générer des pollutions ou des nuisances visuelles pour le voisinage.
- Carrières et extractions de matériaux.
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne seraient pas commandés par la déclivité du terrain ou rendus nécessaire pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.
- De façon générale, toute activité ou construction susceptible de créer ou de subir des nuisances (altération de la nappe phéatique, nuisances sonores ou olfactives, pollution des sols ou de l'air par des poussières ou des éléments toxiques...).

**UE2 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, TYPES D'ACTIVITÉS SOUMIS À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

**Sont autorisées sous conditions particulières, dans l'ensemble de la zone UE (secteurs et sous-secteurs compris)**, les constructions, installations et aménagements correspondant aux destinations, sous-destination, usages et affectations des sols, natures d'activité mentionnés ci-après :

- Les constructions, installations et aménagements à vocation de logement, sous réserve :

- soit d'être strictement nécessaire à la direction, la surveillance ou le gardiennage des constructions ou installations autorisées dans la zone,
  - soit de correspondre à l'extension d'un logement existant ou à la construction d'annexe à ce logement,
  - soit de s'inscrire dans le cadre d'un projet en lien avec un établissement d'hébergement (ex. : maison de retraite, EHPAD, structure d'accueil pour personnes handicapées ...), afin de pouvoir mutualiser certains équipements et services proposés par ledit établissement.
- Les constructions, installations et aménagements à vocation d'hébergement hôtelier et touristique, sous réserve de correspondre à une extension d'une activité existante déjà implantée dans la zone.
  - Les constructions, installations et aménagements nécessaires aux activités de de restauration, sous réserve de correspondre à une extension d'une activité existante de ce type déjà implantée sur place.
  - Les installations de production d'énergie renouvelable, sous réserve d'être compatible avec la vocation de la zone (éolienne domestique, ombrière photovoltaïque ...).
  - Les constructions, installations et aménagements à caractère technique et industriel des administrations publiques et assimilés, liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit au fonctionnement des administrations publiques et assimilés (ex. : local technique, voie, espace de stationnement, réseaux, pylônes transformateur d'électricité, station de pompage, aménagement hydraulique, ouvrage de gestion des eaux pluviales ...).

### UE3 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

### CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

#### UE4 – VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Pour l'implantation le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile et le long des emprises publiques, les constructions doivent s'implanter pour assurer une optimisation de l'usage du foncier tout en garantissant la sécurité des usagers.

39

#### UE5 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

##### 1. Généralités

La construction, l'installation ou l'aménagement, peut être refusé si, par sa situation, son volume ou son aspect, il/elle est de nature à porter atteinte au caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants.

Les constructions, installations et aménagements doivent s'intégrer au paysage environnant. Les murs, les clôtures, les plantations, les bâtiments annexes et les éléments techniques doivent faire l'objet de la même attention du point de vue de l'intégration.

Les matériaux qui ne sont pas destinés à rester apparent (béton cellulaire, briques creuses, parpaings, ...) doivent recevoir un parement ou un enduit.

##### 2. Façades

Les matériaux de façade doivent être choisis afin de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et afin de s'intégrer dans l'environnement.

##### 3. Toitures

La toiture doit être de teinte foncée et d'aspect mat, sauf dans le cas d'une toiture végétalisée, d'une toiture-terrasse, d'une toiture vitrée, de panneaux solaires ou photovoltaïques

Dans le cas d'une toiture-terrasse ou d'une toiture à très faible pente, le traitement de l'acrotère doit permettre de donner à l'ouvrage un aspect satisfaisant et notamment de dissimuler les éléments techniques.

## UE6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGÈRE DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### 1. Clôtures

Article non réglementé.

### 2. Espaces libres et plantations

Les espaces libres de toute construction doivent être traités et aménagés, notamment par la réalisation de plantations d'arbustes et d'arbres de haute tige privilégiant les essences locales, afin d'assurer l'insertion paysagère de la construction. Les essences locales seront à privilégier et les espèces dites « invasives » sont proscrites.

Les haies de conifères et les haies monospécifiques sont proscrites, à l'exception des haies de charmille et de châtaigniers.

Les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager adapté (ex. : plantation d'arbres de hautes tiges, de haies ...). Les arbres de haute tige, afin d'assurer leur développement et leur pérennité, doivent être mis en œuvre dans une fosse de plantation a minima de 3 m<sup>3</sup> réalisée en mélange terre-pierre.

Les aires de stockage et les dépôts à l'air libre ne doivent pas être visibles depuis l'espace public. Ils doivent être dissimulés derrière un rideau de végétation formant écran ou derrière une clôture opaque, continuité de la construction principale.



## DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UY

### RAPPEL

**Les dispositions réglementaires applicables à la zone UY comprennent cumulativement :**

- **Les dispositions écrites précisées ci-après ;**
- **Les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre I du présent Règlement écrit), dont les dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques portées aux documents graphiques.**

### DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

UY1 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITÉ INTERDITES

**Sont interdites dans l'ensemble de la zone UY (secteurs compris),** toutes les constructions, installations et aménagements à l'exception de celles expressément mentionnées à l'article UY2.

Sont également interdites, de façon générale, toute activité ou construction susceptible de créer ou de subir des nuisances (altération de la nappe phéatique, nuisances sonores ou olfactives, pollution des sols ou de l'air par des poussières ou des éléments toxiques...).

UY2 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, TYPES D'ACTIVITÉ SOUMIS À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

**Sont autorisées sous conditions particulières,** les constructions, installations et aménagements correspondant aux destinations, sous-destination, usages et affectations des sols, natures d'activité mentionnés ci-après :

- Les constructions, aménagements et installations à destination des autres activités de secteurs secondaires et tertiaires en dehors des bureaux et des centres de congrès et d'exposition ;
- les constructions et installations d'équipements d'intérêt collectifs et services publics, y compris les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (dépôt de car...) ;
- Les aires de stockage et de dépôts liées aux constructions, installations et aménagements admis dans la zone sous réserve qu'elles jouxtent les constructions et installations à laquelle elles sont liées et sous réserve de leur bonne insertion paysagère ;
- Les installations de production d'énergie renouvelable, sous réserve d'être compatible avec la vocation de la zone (éolienne domestique, ombrière photovoltaïque ...).
- Les parcs de stationnement ;
- La réfection / réhabilitation des habitations existantes, sans extension ;
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, transformateurs, cheminements piétonniers, poste de refoulement, poteaux, pylônes, coffrets, bassin de rétention des eaux pluviales...).

41

UY3 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

### CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

UY4 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### 1. Hauteur / Règles générales

Non réglementé.

#### 2. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans l'ensemble de la zone, les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies, à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière.

### 3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans l'ensemble de la zone, les constructions peuvent être implantées en limite(s) séparative(s), sous réserve que des mesures appropriées soient prises pour éviter la propagation des incendies (ex. : mur coupe-feu).

## UY5 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### 1. Généralités

La construction, l'installation ou l'aménagement, peut être refusé si, par sa situation, son volume ou son aspect, il/elle est de nature à porter atteinte au caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants.

Les constructions, installations et aménagements doivent s'intégrer au paysage environnant. Les murs, les clôtures, les plantations, les bâtiments annexes et les éléments techniques doivent faire l'objet de la même attention du point de vue de l'intégration.

Les matériaux qui ne sont pas destinés à rester apparent (béton cellulaire, briques creuses, parpaings, ...) doivent recevoir un parement ou un enduit.

### 2. Façades

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

Les façades doivent jouer sur la sobriété des matériaux. Des matériaux différents peuvent permettre de jouer sur les volumes pour dissocier le volume principal des autres.

La teinte des bardages devra tenir compte de la volumétrie des bâtiments :

- Afin d'en réduire l'impact visuel, les volumes importants (emprise au sol supérieure à 200 m<sup>2</sup>), devront opter pour des couleurs plutôt neutres et foncées ; l'utilisation de plusieurs couleurs peut néanmoins être un élément de composition permettant d'alléger les volumes, sous réserve de préserver une unité colorimétrique au bâtiment ;
- Les volumes de moindre importance pourront opter pour des teintes plus claires (gris clair, beige,...)

### 3. Toitures

La toiture doit être de teinte foncée et d'aspect mat, sauf dans le cas d'une toiture végétalisée, d'une toiture-terrasse, de panneaux solaires ou photovoltaïques.

Dans le cas d'une toiture-terrasse ou d'une toiture à très faible pente, le traitement de l'acrotère doit permettre de donner à l'ouvrage un aspect satisfaisant, et notamment de dissimuler les éléments techniques.

## UY6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGÈRE DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### 1. Clôtures

Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement, tant par leurs matériaux que par leurs proportions.

Elles doivent être constituées d'un grillage sur piquets métalliques fins ou de grilles soudées en panneaux teintés de couleurs neutres (ni trop foncées ni trop claires). Le long des espaces publics, des voies, des zones naturelles ou agricoles, celles-ci seront obligatoirement doublées d'une haie composée d'espèces à caractère champêtre.

La hauteur maximale des clôtures est de 2,00m sauf raisons de sécurité.

Les clôtures opaques (maçonnerie, bois) sont autorisées lorsqu'elles s'inscrivent en prolongement d'un élément bâti implanté à l'alignement ou en limite séparative, ou lorsqu'elles permettent d'occulter un espace de stockage ou des éléments techniques. Toute clôture en maçonnerie devra être enduite, avec une teinte neutre. Toute clôture en bois devra conserver la teinte du bois naturel (ex. : pin cryptogilé ...) ou présenter l'apparence du bois vieilli (gris-brun).

## **2. Espaces libres et plantations**

Les espaces libres de toute construction doivent être traités et aménagés, notamment par la réalisation de plantations d'arbustes et d'arbres de haute tige privilégiant les essences locales, afin d'assurer l'insertion paysagère de la construction.

Les essences locales seront à privilégier et les espèces dites « invasives » sont proscrites.

Les haies de conifères et les haies monospécifiques sont interdites, à l'exception des haies de charmille ou de châtaigniers.

Les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager adapté (ex. : plantation d'arbres de hautes tiges, de haies ...). Les arbres de haute tige, afin d'assurer leur développement et leur pérennité, doivent être mis en œuvre dans une fosse de plantation a minima de 3 m<sup>3</sup> réalisée en mélange terre-pierre.

Les aires de stockage et les dépôts à l'air libre ne doivent pas être visibles depuis l'espace public. Ils doivent être dissimulés derrière un rideau de végétation formant écran ou derrière une clôture opaque (cf. règle ci-avant relative aux clôtures).

## TITRE 3 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

### DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AU

#### RAPPEL

Les dispositions réglementaires applicables à la zone 1AU comprennent cumulativement :

- Les dispositions écrites précisées ci-après ;
- Les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre I du présent Règlement écrit), dont les dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques portées aux documents graphiques.

#### CARACTÈRE DE LA ZONE

**1AUh** : La zone 1AUh est une zone à urbaniser, à vocation dominante d'habitat, dont les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à sa périphérie immédiate, ont une capacité suffisante, pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone ; 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, qui en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement. Cette zone identifie les sites d'extension urbaines ou de densification, d'une surface significative : site des Jaudouines, Masseuil – le Sargé.

#### DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

1AUH1 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITÉS INTERDITES

**Sont interdites, dans l'ensemble de la zone 1AUh (secteurs et sous-secteurs compris),** toutes les constructions, installations et aménagements correspondant aux destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités mentionnés ci-après :

- Artisanat et commerce de détail.
- Exploitation forestière ;
- Exploitation agricole ;
- Installations industrielles ;
- Commerce de gros ;
- Entrepôt, sauf si elles sont le complément normal d'une activité autorisée dans la zone ;
- Aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs, des caravanes ou des habitations légères de loisirs ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Stationnement des caravanes à ciel ouvert, sur les unités foncières dépourvues d'habitation ;
- Dépôts de toute nature, pouvant générer des pollutions ou des nuisances visuelles pour le voisinage ;
- Carrières et extractions de matériaux ;
- Parcs photovoltaïques au sol, d'une emprise supérieure à 15 m<sup>2</sup> ;
- Les affouillements et exhaussements de sol, qui ne seraient pas commandés par la déclivité du terrain ou rendus nécessaires pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.
- De façon générale, toute activité ou construction susceptible de créer ou de subir des nuisances (altération de la nappe phéatique, nuisances sonores ou olfactives, pollution des sols ou de l'air par des poussières ou des éléments toxiques...).

## 1AUH2 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITÉS SOUMIS À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

A condition qu'ils ne compromettent pas un aménagement ultérieur et cohérent de la zone, **sont admis, dans l'ensemble de la zone 1AUh (secteurs et sous-secteurs compris) :**

- Les constructions, installations et aménagements à caractère technique des administrations publiques et assimilés, liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit au fonctionnement des administrations publiques et assimilés (ex. : voie, espace de stationnement, réseaux, pylônes, transformateur d'électricité, station de pompage, aménagement hydraulique, ouvrage de gestion des eaux pluviales ...);
- Les installations photovoltaïques au sol, sous réserve :
  - de respecter une emprise au sol maximale de 15 m<sup>2</sup>,
  - d'être localisées sur une unité foncière bâtie,
  - de respecter les règles d'aspect extérieur, édictées dans ce règlement.

**Sont, en outre, admis dans l'ensemble de la zone 1AUh,** toutes les constructions, installations et aménagements correspondant aux destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités, qui ne sont pas listées à l'article 1AUh1 et, sous réserve du respect des conditions suivantes :

- de rester compatible, dans leur conception et leur fonctionnement, avec les infrastructures publiques existantes ou prévues, sans remettre en cause le fonctionnement de celles-ci ou leur capacité ;
- de respecter les dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3) ;
- pour le site des Jaudouines, que les terrains concernés par l'OAP n°1 reçoivent une opération pouvant se réaliser par tranche, au fur et à mesure de la réalisation des équipements, sous réserve d'une étude globale en conception urbaine, paysagère et environnementale, mettant en œuvre un programme comprenant, au minimum, 54 logements ;
- pour le site de densification de Masseuil – Le Sargé, que les terrains concernés par l'OAP n°6 reçoivent une opération pouvant se réaliser par tranche, au fur et à mesure de la réalisation des équipements, sous réserve d'une étude globale en conception urbaine, paysagère et environnementale, mettant en œuvre un programme comprenant, au minimum, 88 logements, dont 20% de logements locatifs sociaux;

45

## 1AUH3 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

## CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### 1AUH4 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### 1. Hauteur

**Pour l'ensemble de la zone 1AUh,** la hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder un étage supplémentaire, par rapport aux constructions environnantes de même destination.

La hauteur maximale des annexes isolées de la construction principale et implantées en limite séparative ne peut excéder 3 m à l'égout de toiture.

L'acrotère d'une construction (ou d'une partie de construction) en toiture-terrasse doit être en dessous de l'égout du toit de la construction principale ou des volumes contigus.

#### 2. Implantation des constructions par rapport aux espaces publics

**Sauf dispositions contraires figurant au règlement graphique,** les constructions nouvelles doivent être édifiées, soit :

- à l'alignement des voies ou emprises publiques,
- en respectant un recul minimal de 2 m.

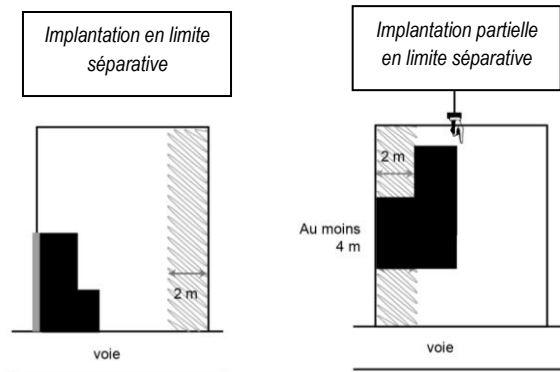
Dans tous les cas, l'implantation de la construction principale devra permettre d'aménager deux places de stationnement sur l'unité foncière.

### 3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

#### a. Règles générales

Sauf disposition contraire figurant au Règlement graphique, les constructions doivent être implantées au moins sur une limite séparative, qu'elle soit latérale ou de fond de parcelle. En cas d'implantation partielle sur limite séparative, elle doit s'effectuer sur au minimum 4 mètres de façade et le retrait sera au minimum de 2 mètres.

Par rapport aux autres limites, la marge de recul minimale à respecter en cas d'implantation en retrait d'une limite séparative est de 2 mètres.



**Schéma illustratif**

L'implantation d'une construction par rapport aux limites séparatives de veiller à :

- Garantir un ensoleillement satisfaisant pour les habitations (habitation existante sur la parcelle ou sur une parcelle riveraine, habitation faisant l'objet de la demande d'autorisation d'urbanisme), afin de favoriser la production de logements économes en énergie, grâce aux apports solaires gratuits (système de production d'énergie passive) et d'assurer une qualité de vie des habitants, grâce à un ensoleillement possible même en hiver ;
- Assurer une intimité aux habitants, tant au niveau de leur logement en lui-même, que des espaces extérieurs (terrasse, jardin) ; cela valant tant pour une habitation existante sur la parcelle ou sur une parcelle riveraine, que pour l'habitation faisant l'objet de la demande d'autorisation d'urbanisme.

#### b. Règles alternatives :

En cas de construction d'une piscine, les margelles pourront être implantées avec un recul minimal de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

Il peut être autorisé une implantation en retrait de toutes limites séparatives, tout en respectant le recul minimal de 2 mètres :

- pour l'extension d'une construction déjà implantée en retrait de toutes limites séparatives ;
- si la construction est implantée à l'alignement d'une voie ou d'une emprise publique ;
- si la présence de zones sous-cavées avérées ne permet pas une implantation sur au moins une limite séparative, dans des conditions de sécurité satisfaisante.

### 4. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

L'implantation de constructions à usage d'habitation les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit veiller à :

- garantir un ensoleillement satisfaisant pour lesdites habitations (habitation existante sur la parcelle ou sur une parcelle riveraine, habitation faisant l'objet de la demande d'autorisation d'urbanisme), afin de favoriser la production de logements économes en énergie, grâce aux apports solaires gratuits (système de production d'énergie passive) et d'assurer une qualité de vie des habitants, grâce à un ensoleillement possible même en hiver ;

- assurer une intimité aux habitants, tant au niveau du logement en lui-même, que des espaces extérieurs (terrasse, jardin), cela valant tant pour une habitation existante sur la parcelle ou sur une parcelle riveraine, que pour l'habitation faisant l'objet de la demande d'autorisation d'urbanisme.

## 1AUH5 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### 1. Généralités

L'autorisation de construire peut être refusée ou, n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains ou ruraux et à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions d'architecture archaïque (ex : style gréco-romain) ou étrangère à la région (ex : chalet savoyard...), sont interdits.

**Les projets, faisant l'objet d'une recherche architecturale particulière et ne remettant pas en cause le premier alinéa des Généralités, peuvent être acceptés.**

Il convient de favoriser les volumes simples, d'éviter les ruptures d'échelle et la multiplicité des matériaux.

Si le programme est conséquent, on recherchera, autant que possible, à fractionner le volume, soit en plusieurs corps de bâtiments, soit en créant des décrochements significatifs de toiture, selon les types d'occupation et de fonction.

L'acrotère d'une construction (ou d'une partie de construction) en toiture-terrasse doit être en-dessous de l'égout du toit de la construction principale ou des volumes contigus.

Dans le cas d'une annexe accolée, le volume édifié devra être de moindre importance que le bâtiment principal.

### 2. Adaptation au sol

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain.

Les buttes de terre rapportées au pied d'une construction en vue d'en dissimuler le soubassement sont interdites.

### 3. Façades

Les façades latérales et postérieures de la construction, visibles ou non depuis la voie publique, doivent être traitées avec le même soin que la façade principale.

L'emploi, à nu, de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings,...), est interdit.

Les enduits doivent au maximum affleurer les éléments d'encadrement. Les surépaisseurs sont donc interdites, ainsi que les enduits à pierre-vue. Le ton et la mise en oeuvre des enduits respecteront la teinte et l'aspect des enduits traditionnels (ton beige-sable légèrement grisé ou ocré selon la dominante locale, à l'exclusion du blanc pur ou cassé) ; les enduits d'encadrement, en l'absence d'éléments d'encadrement préexistants, peuvent être soulignés par un traitement ou une finition différente présentant une teinte équivalente ou plus claire.

Les bardages bois (ou tout matériau d'aspect strictement similaire) sont autorisés :

- pour les habitations nouvelles,
- pour les extensions de constructions existantes,
- pour les constructions d'annexes à l'habitation (garage, abri de jardin, ...),
- pour les constructions à usage d'activités ou d'équipements autorisées dans la zone.

Les bardages bois pourront conserver leur teinte naturelle, être traités à la chaux ou peints. Ils ne recevront pas de vernis ou lasures brillants.

En dehors des matériaux classiques que sont la pierre, l'enduit ou les bardages bois, l'emploi d'autres matériaux tels que le verre, le métal, le béton, la terre, etc., n'est possible que, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des

lieux avoisinants, aux sites, et aux paysages naturels ou urbains et, à condition que le parti architectural de la construction soit justifié dans le cadre d'une architecture contemporaine ou d'une architecture s'appuyant sur des innovations techniques (ex : architecture bioclimatique).

Les abris de jardin doivent avoir une qualité de matériaux suffisante. Sont exclus : les parpaings non enduits, le béton brut, la tôle ondulée, etc. Ils doivent être d'une couleur favorisant leur intégration dans le site (gris, brun...) ; un ton doux doit être recherché.

#### **4. Toitures**

Les toitures à pente sont la règle. Pour les constructions principales, la toiture doit présenter deux versants minimum et une pente générale comprise entre 20° et 35°. Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les constructions situées dans l'environnement immédiat, des dispositions différentes peuvent être autorisées :

- pour améliorer la qualité du projet architectural et son intégration dans le milieu environnant, notamment pour les constructions de grand volume et les projets de style architectural contemporain ;
- pour les annexes, accolées ou non, à la construction principale ou à un coteau ;
- pour les appentis et vérandas ;
- pour les extensions de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dont la pente et la forme de toiture sont différentes de celles admises dans la zone.

Les toitures seront :

- soit de type traditionnel : toiture en tuile canal (traditionnelle ou en tuile mécanique d'aspect et de format similaire respectant la teinte de la tuile canal traditionnelle) ;
- soit inscrites dans une démarche d'ouverture à la modernité induisant des formes de toiture variées utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel : toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture métallique, toiture vitrée, toiture transparente, toiture intégrant des panneaux solaires etc.

Pour les annexes et les abris de jardin, d'une emprise au sol inférieure à 20 m<sup>2</sup> sont également autorisés des matériaux de substitution de teinte foncée et d'aspect mat, sans minimum de pente.

48

Pour les piscines couvertes et les vérandas, les couvertures translucides sont autorisées.

#### **5. Menuiseries**

Les ouvertures et les menuiseries doivent être réalisées en harmonie avec l'aspect général des façades et de la toiture du bâtiment. En cas d'extension, la même couleur de menuiseries que celles du bâtiment existant devra être utilisée.

#### **6. Les lucarnes**

Pour les bâtiments d'habitation :

Les lucarnes sont autorisées dans la mesure où elles respectent les caractéristiques suivantes :

- leurs proportions doivent être plus hautes que larges,
- leurs dimensions doivent être plus petites que les baies de l'étage inférieur.

Pour les autres bâtiments :

Article non réglementé.

#### **7. Châssis de toiture, panneaux solaires ou photovoltaïques**

Châssis de toiture :

Les châssis de toiture doivent être encastrés dans le plan de la toiture et être de format vertical.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques :

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés s'ils respectent les règles suivantes :



- Ces panneaux doivent être regroupés,
- Leur implantation devra se faire en respectant la composition de la façade et la géométrie des versants de toit, avec une implantation privilégiée en partie basse,
- Leur mise en œuvre devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture,
- La couleur des panneaux solaires doit être de teinte uniforme sobre et foncée.

## 8. Vérandas et abris de piscines

Ils sont autorisés, dès lors qu'ils s'inscrivent correctement dans l'environnement et sont en harmonie avec la construction existante.

Si le projet comporte un soubassement en maçonnerie, il sera réalisé en harmonie avec les matériaux constituant la façade principale.

## 1AUH6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGÈRE DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### 1. Clôtures

Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement, tant par leurs matériaux de construction, que par leurs proportions. La recherche d'une conception sobre des clôtures conduit à interdire toutes les formes ou structures compliquées. De même que, la recherche de durabilité des clôtures conduit à interdire les matériaux de faible tenue dans le temps : bâches plastiques, panneaux bois de type claustra légère, etc.

S'il y a une continuité minérale, la clôture à édifier doit reprendre les caractéristiques des clôtures voisines (hauteur, rythme, matériaux,...).

Les clôtures seront constituées soit par des haies, soit par des murs, soit par des grilles en ferronnerie, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant, ou non, un mur-bahut.

L'emploi de plaques en béton est interdit, sauf si elles sont utilisées en soubassement, dans le cas d'une clôture sur limite séparative. Leur hauteur est alors limitée à 0,5 mètre.

Les murs doivent être :

- soit en pierre de taille,
- soit recouverts d'un enduit de finition sobre, sans effet de relief, de teinte et d'aspect respectant les enduits traditionnels (ton beige-sable légèrement grisé ou ocré selon la dominante locale, à l'exclusion du blanc pur ou cassé) ; dans ce cas le mur devra être impérativement enduit des 2 côtés.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80 m.

Les portails doivent être de même hauteur que celle de la clôture.

Cependant, dans le cas d'une clôture implantée en limite d'une zone A ou N (secteurs et sous-secteurs compris), la clôture pourra être constituée d'un grillage en acier galvanisé, avec des piquets de même teinte ou des poteaux bois ; ce grillage sera obligatoirement doublé d'une haie d'essences mixtes (à l'exception des haies monospécifiques de charmille ou de châtaigniers qui sont cependant autorisées) ; la hauteur maximale du grillage ne devra alors pas dépasser 1,50 mètre.

### 2. Espaces libres et plantations

Les espaces libres de toute construction, à l'intérieur d'une parcelle constructible, doivent être traités et aménagés (minéral ou végétal). Le choix des essences doit être lié au caractère de l'espace (dimension, vocation) et aux conditions agronomiques et climatiques locales. Les essences locales seront à privilégier et les espèces dites, « invasives », sont proscrites.

Les haies de conifères et les haies monospécifiques sont interdites, à l'exception des haies de charmille ou de châtaigniers.

Les aires de stationnement groupé, de plus de 10 véhicules, doivent faire l'objet d'un traitement paysager adapté (ex. : plantation d'arbres de hautes tiges, de haies ...). Les arbres de haute tige, afin d'assurer leur développement et leur pérennité, doivent être mis en œuvre dans une fosse de plantation, a minima de 3 m<sup>3</sup>, réalisée en mélange terre-pierre.

**3. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables d'un projet, représentant une proportion minimale de l'unité foncière**

Pour les unités foncières bâties, d'une surface inférieure ou égale à 300 m<sup>2</sup>, un minimum de 10 % de la surface de l'unité foncière doit être conservé en pleine terre.

Pour les unités foncières bâties, d'une surface comprise entre 301 et 700 m<sup>2</sup>, un minimum de 30 % de la surface de l'unité foncière doit être conservé en pleine terre.

Pour les unités foncières bâties, d'une surface supérieure ou égale à 701 m<sup>2</sup>, un minimum de 50 % de la surface de l'unité foncière doit être conservé en pleine terre.

## DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 2AU

### RAPPEL

Les dispositions réglementaires applicables à la zone 2AU comprennent cumulativement :

- Les dispositions écrites précisées ci-après ;
- Les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre I du présent Règlement écrit), dont les dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques portées aux documents graphiques.

### CARACTÈRE DE LA ZONE (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION)

**2AU** : La zone 2AU est une zone à urbaniser, dont les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement, existant à sa périphérie immédiate, n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la 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.

- Un secteur **2AUh**, à vocation dominante d'habitat a été créé, identifiant le site de Masseuil – La Terrassière

### DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

**2AU1 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITÉS INTERDITES**

Sont interdits, toutes les constructions, installations et aménagements correspondant aux destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités qui ne sont pas mentionnés dans l'article 2AU2.

51

**2AU2 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, TYPES D'ACTIVITÉS SOUMIS À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

**Ne sont autorisées, dans l'ensemble de la zone 2AU et les secteurs créés, que les constructions, installations et aménagements correspondant aux destinations, sous-destinations et types d'activités mentionnés ci-après.**

**A condition qu'ils ne compromettent pas un aménagement ultérieur et cohérent de la zone ou du secteur, sont admis dans l'ensemble de la zone 2AU (secteurs compris) :**

- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés, voie, liaison douce, espace de stationnement, réseaux, pylônes, transformateur d'électricité, station de pompage, aménagement hydraulique, ouvrage de défense incendie, ouvrage de gestion des eaux pluviales ...) sous réserve d'être compatibles avec la vocation de la zone.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient commandés par la déclivité du terrain pour la réalisation d'une opération autorisée dans la zone.

**2AU3 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Article non réglementé.

### CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

**2AU4 – VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet.

**2AU5 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

Sans objet.

**2AU6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGÈRE DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet.

## TITRE 4 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

### DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

#### RAPPEL

*Les dispositions réglementaires applicables à la zone A comprennent cumulativement :*

- *Les dispositions écrites précisées ci-après ;*
- *Les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre I du présent Règlement écrit), dont les dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques portées aux documents graphiques, notamment les dispositions réglementaires associées à l'Atlas des Zones Inondables de la vallée de l'Auxance*

#### CARACTÈRE DE LA ZONE (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION)

Les zones agricoles, dites zones « A », correspondent aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Comme le permet l'article L.151-13 du Code de l'Urbanisme, au sein de la zone A, ont été délimités, à titre exceptionnel, des Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL), afin de tenir compte de la réalité des lieux et de projets connus :

- Un secteur **Aéq** (STECAL) a été créé, identifiant un site en projet, pour l'accueil d'une activité équestre (pension, manège, centre équestre, hippodrome, médiation équine, spectacle équestre, débouillage ...)
- Un secteur **Af** (STECAL) a été créé, identifiant une activité agricole disposant d'un projet de développement d'une activité touristique, pédagogique et de loisirs.
- Un secteur **Ah** (STECAL) a été créé, identifiant le hameau de Bois Frémin à dominante de bâti ancien, pour lequel une recherche d'optimisation du bâti existant prévaut.
- Un secteur **As** (STECAL) a été créé, identifiant un site de serres agricoles au sein de la zone naturelle du vallon du Bois Viaud.
- Un secteur **Ay** (STECAL) a été créé, identifiant une activité artisanale à Masseuil.

53

*Les objectifs des dispositions réglementaires de la zone A sont :*

- *protéger les terres et les exploitations agricoles,*
- *permettre une diversification de l'activité agricole (gîte rural, chambre d'hôtes...) et le prolongement de l'activité agricole (transformation de la production, vente directe...),*
- *permettre une valorisation du patrimoine bâti existant sans compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,*
- *favoriser l'intégration dans le site des constructions à usage agricole.*

#### DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

##### A1 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITÉS INTERDITS

Sont interdits toutes les constructions, installations et aménagements correspondant aux destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités qui ne sont pas mentionnés dans l'article A-2.

**Sont également interdites**, de façon générale, toute activité ou construction susceptible de créer ou de subir des nuisances (altération de la nappe phéatique, nuisances sonores ou olfactives, pollution des sols ou de l'air par des poussières ou des éléments toxiques...).

##### A2 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, TYPES D'ACTIVITÉS SOUMIS À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Ne sont autorisés, dans l'ensemble de la zone A et les secteurs et sous-secteurs créés, que les constructions, installations et aménagements correspondant aux destinations, sous-destinations et types d'activités, mentionnés ci-après.

Sous réserve, dans l'ensemble de la zone A (secteurs et sous-secteurs compris) :

- de ne présenter aucun danger, ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants, aux personnes, aux biens et aux éléments naturels ;
- d'être compatibles avec le caractère agricole de la zone et les équipements publics existants ou prévus,

1. sont admis, dans l'ensemble de la zone A (secteurs et sous-secteurs compris) :

- Pour les habitations existantes, les travaux se limitant :
  - à une réfection,
  - à la construction d'annexes (garage, abri de jardin, etc.) et de piscines non accolées à l'habitation, sous réserve de respecter une augmentation d'emprise au sol maximale de 40 m<sup>2</sup> pour l'ensemble des nouvelles constructions, à compter de la date d'approbation du PLU (les piscines ne sont pas concernées par ce plafond) et, d'être implantées à moins de 20 mètres de l'habitation existante ;
  - pour une habitation existante d'une emprise au sol inférieure à 100 m<sup>2</sup>, à la date d'approbation du PLU, à une augmentation d'emprise au sol de 40 m<sup>2</sup> au maximum pour l'ensemble des nouvelles constructions ;
  - pour une habitation existante d'une emprise au sol supérieure ou égale à 100 m<sup>2</sup>, à une augmentation d'emprise au sol inférieure à 40% de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 100 m<sup>2</sup> d'augmentation d'emprise au sol pour l'ensemble des nouvelles constructions ;
  - à une extension d'une habitation existante, par changement de destination d'un bâtiment existant, dans la continuité de ladite habitation, dès lors que, cette extension par changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et ne conduit pas à créer d'habitation supplémentaire,
  - à une surélévation, si elle ne remet pas en cause la qualité architecturale de ladite habitation.
- Les changements de destination contribuant à la création d'un nouveau logement, utilisé à titre de résidence principale, secondaire ou logement occasionnel (chambres d'hôtes, meublé de tourisme), ou à la valorisation économique de productions agricoles ou artisanales en lien avec des pratiques culturelles ancestrales, sous réserve :
  - que la construction soit identifiée au Règlement graphique,
  - que ce changement de destination ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- Les constructions, installations et aménagements à caractère technique des administrations publiques et assimilés, liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit au fonctionnement des administrations publiques et assimilés, qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux (ex. : voie, espace de stationnement, réseaux, pylônes transformateur d'électricité, station de pompage, aménagement hydraulique, ouvrage de gestion des eaux pluviales ...), à l'exception des parcs photovoltaïques au sol.
- Les abris pour animaux ne relevant pas d'une exploitation agricole, sous réserve d'être ouverts sur un côté (pas d'éléments inamovibles), réalisés en bois, de ne pas excéder une emprise au sol de 30 m<sup>2</sup> et que le sol ne soit pas imperméabilisé ;
- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés à l'activité agricole<sup>1</sup> ou commandés par la déclivité du terrain, pour la réalisation d'une autre occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone et, dans ce cas, à condition qu'ils soient réalisés au plus près du terrain naturel.

<sup>1</sup> Sont considérées comme agricoles, les activités reconnues par l'article L. 311-1 du Code rural et de la pêche maritime : toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle. Il en est de même de la production et, le cas échéant, de la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, lorsque cette production est issue pour au moins 50 % de matières provenant de ces exploitations.

- La restauration et la reconstruction d'éléments de petit patrimoine (pigeonnier, puit, four à pain, croix, lavoir ...), sous réserve qu'elles respectent les caractéristiques architecturales traditionnelles de ces édifices et qu'elles s'effectuent dans le cadre d'une action de mise en valeur ou de promotion du petit patrimoine local.
- 2. Sont admis, dans la zone A, hors secteurs et sous-secteurs, les éléments listés au 1., ainsi que :**
- Les constructions, installations et aménagements nécessaires à l'activité agricole<sup>1</sup>, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime, en construction nouvelle.
  - Les constructions suivantes, liées à la diversification des activités agricoles :
    - les activités d'hébergement, de restauration, d'accueil de groupes, etc. (gîte, chambres d'hôtes, ferme-auberge, salle d'accueil de groupes,...) en valorisation du bâti existant, aménagement d'habitation ou en changement de destination des bâtiments ; une extension maximale de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour l'ensemble des nouvelles constructions est autorisée pour les bâtiments concernés par de tels projets ;
    - les campings à la ferme et les hébergements légers insolites, à des fins touristiques (yourthes, cabanes dans les arbres, tonneaux habités ...), sous réserve d'être implantés à proximité immédiate du site d'exploitation et, de faire l'objet d'une intégration paysagère. Les petits locaux techniques (sanitaires, garage à vélos ...) et les piscines, liés à ces activités, sont autorisés en construction neuve ;
    - l'activité de vente directe de produits agricoles, soit dans du bâti existant, soit dans une construction neuve, sous réserve que les produits commercialisés proviennent principalement de l'exploitation et, que le projet soit implanté à proximité d'une exploitation existante.
  - Le logement de l'exploitant agricole, sous réserve :
    - qu'il soit directement lié et nécessaire au fonctionnement de l'exploitation ;
    - qu'il soit implanté à l'intérieur d'un rayon de 100 mètres par rapport au bâtiment constitutif d'un site d'activité, ou d'un bâtiment isolé, nécessitant une présence permanente sur place ;
  - Les constructions et les équipements de production d'énergies renouvelables à partir de sources renouvelables, sous réserve d'être compatibles avec la vocation agricole de la zone (ex. : éoliennes, unités de méthanisation dans le respect de l'article L.311-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime, installations photovoltaïques implantées en couverture de constructions dimensionnées au besoin de l'usage agricole qui les justifie) ;
- 3. Sont admis, dans le secteur Ae, les éléments listés au 1., ainsi que :**
- Les constructions, installations et aménagements à caractère technique et industriel des administrations publiques et assimilés (ex. : site de traitement des eaux usées, stockage d'eau potable, espace de stationnement, ...).
- 4. Sont admis, dans le sous-secteur Aéq, les éléments listés au 1., ainsi que :**
- Les constructions, installations et aménagements nécessaires aux activités équestres (pension, manège, centre équestre, hippodrome, médiation équine, spectacle équestre, débouillage ...), dans la limite de 1 500 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- 5. Sont admis, dans le secteur Af, les éléments listés au 1. et au 2., ainsi que :**
- La construction d'habitat atypique pour un usage de loisirs, sous réserve d'être limité à une construction de ce type et que l'emprise au sol n'excède pas 50 m<sup>2</sup> ;
  - La construction d'un bâtiment d'accueil du public pour une activité touristique, pédagogique ou de loisirs, sous réserve qu'à compter de la date d'approbation du présent PLU, l'augmentation de l'emprise au sol dédiée à cet usage n'excède pas 100 m<sup>2</sup>.
- 6. Sont admis, dans le secteur Ah, les éléments listés au 1., ainsi que :**
- Le changement de destination des constructions existantes régulièrement autorisées à la date d'approbation du présent PLU contribuant à la création d'un nouveau logement utilisé à titre de résidence principale, secondaire ou logement occasionnel (chambre d'hôtes, meublé de tourisme, gîtes), sous réserve :
    - de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
    - de conserver les caractéristiques architecturales du bâtiment (surélévation interdite sauf pour retrouver une pente de toiture adaptée à la pose de tuiles, préservation des éléments de modénatures, ...) ; une extension mesurée en construction neuve est cependant autorisée sous réserve que l'augmentation d'emprise au sol n'excède pas 40% de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU et à condition d'en démontrer la cohérence avec le(s) volume(s) existant(s).

- Le changement de destination à usage d'activité artisanale ou de bureau, des constructions existantes régulièrement autorisées à la date d'approbation du PLU, sous réserve :
  - de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
  - d'être compatible avec la proximité immédiate d'habitations ;
  - de conserver les caractéristiques architecturales du bâtiment (surélévation interdite sauf pour retrouver une pente de toiture adaptée à la pose de tuiles, préservation des éléments de modénatures, ...) ; une extension mesurée en construction neuve est cependant autorisée sous réserve que l'augmentation d'emprise au sol n'excède pas 40% de l'emprise au sol pour l'ensemble des nouvelles constructions du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU et à condition d'en démontrer la cohérence avec le(s) volume(s) existant(s).
- Le logement de l'exploitant agricole sous réserve qu'il soit directement lié et nécessaire au fonctionnement de l'exploitation.
- Les habitats atypiques et alternatifs constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, sous réserve qu'ils soient accompagnés de plantations permettant leur intégration paysagère, et ce dès le dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme, et que leur nombre soit limité à 1 par unité foncière.
- Les habitats atypiques et alternatifs constituant un habitat de loisirs sous réserve qu'ils soient accompagnés de plantations permettant leur intégration paysagère, et ce dès le dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme, et que leur nombre soit limité à 1 par unité foncière.

**7. Sont admis, dans le secteur As, les éléments listés au 1., ainsi que :**

- L'extension des constructions, installations et aménagements nécessaires à l'activité agricole<sup>1</sup>, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime ; une extension maximale de 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol est autorisée.

**8. Sont admis, dans le secteur Ay, les éléments listés au 1., ainsi que :**

- Les évolutions suivantes pour les constructions existantes à usage d'activités :
  - les changements de destination d'un bâtiment existant vers une destination incluse dans la catégorie « exploitations agricoles et forestières » ;
  - l'augmentation maximale de 100 m<sup>2</sup> de l'emprise au sol des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU (augmentation par extension de bâtiment existant ou création de nouveau bâtiment ne générant pas l'implantation d'une nouvelle activité), dès lors que cette augmentation ne compromet pas l'activité agricole ;
  - les surélévations ;
  - l'aménagement d'aires de stationnement nécessaire au fonctionnement de l'activité.

56

**A3 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Sans objet.

**CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

**A4 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

**1. Hauteur :**

**Au sein des secteurs Ae, Af, As et Ay**, la hauteur des constructions nouvelles et la hauteur des extensions des constructions existantes doivent être cohérentes avec la volumétrie des constructions présentes dans l'environnement immédiat.

**Au sein du secteur Aég**, la hauteur des constructions nécessaires aux activités équestres est limitée à 10 m au faitage.

**Dans l'ensemble de la zone A et au sein du secteur Ah :**

- pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur est limitée à rez-de-chaussée + 1 étage + combles. Dans le cas d'une habitation existante d'une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour l'extension est celle du bâtiment existant.
- La hauteur des autres constructions nouvelles et la hauteur des extensions des autres constructions existantes doivent être cohérentes avec la volumétrie des constructions présentes dans l'environnement immédiat.



- L'acrotère d'une construction (ou d'une partie de construction) en toiture-terrasse ne doit pas dépasser l'égout du toit de la construction principale ou des volumes contigus.
- Dans le cas d'une annexe accolée, le volume édifié devra être de moindre importance que le bâtiment principal.

## 2. Implantation des constructions par rapport aux espaces publics

**Sauf disposition contraire figurant au Règlement – Documents graphiques**, les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 10 mètres de l'alignement des routes départementales.

**Sauf disposition contraire figurant au Règlement – Documents graphiques**, les constructions peuvent être implantées à l'alignement des autres voies et emprises publiques, à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière, ou avec un retrait minimum de 5 mètres dudit alignement.

## A5 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### 1. Généralités

La construction, l'installation ou l'aménagement, peut être refusé si, par sa situation, son volume ou son aspect, il/elle est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Il convient de favoriser les volumes simples, d'éviter les ruptures d'échelle et la multiplicité des matériaux.

Si le programme est conséquent, on recherchera, autant que possible, à fractionner le volume, soit en plusieurs corps de bâtiments, soit en créant des décrochements significatifs de toiture, selon les types d'occupation et de fonction.

Les constructions d'architecture archaïque (ex : style gréco-romain) ou étrangère à la région (ex : chalet savoyard...), sont interdites.

**Les projets, faisant l'objet d'une recherche architecturale particulière et ne remettant pas en cause le premier alinéa des Généralités, peuvent être acceptés.**

Les travaux portant sur des édifices anciens, représentatifs de l'architecture traditionnelle locale, doivent se faire dans le respect des matériaux d'origine et de leur intégrité, notamment de l'ordonnement et du rythme des façades des proportions des ouvertures et des spécificités des toitures. En outre, les soubassements, les encadrements d'ouvertures, les chaînages, les appuis de fenêtre, les corniches, ainsi que les autres éléments de modénature, doivent être préservés. **Toutefois, les extensions faisant l'objet d'une recherche architecturale particulière et ne remettant pas en cause le premier alinéa des Généralités, peuvent être acceptés.**

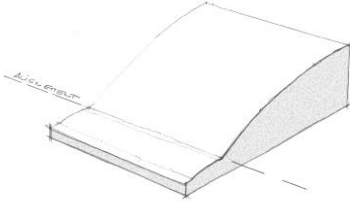
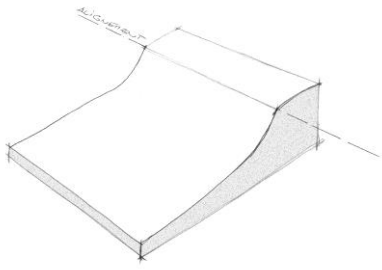
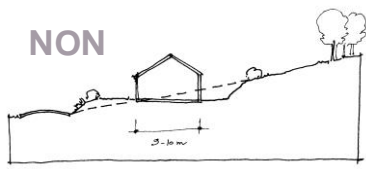
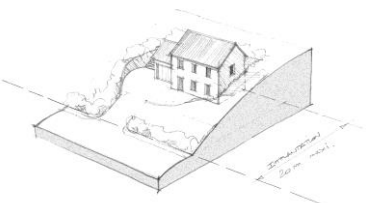
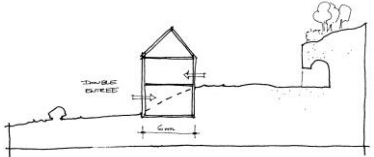
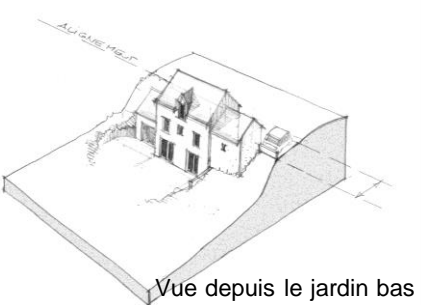
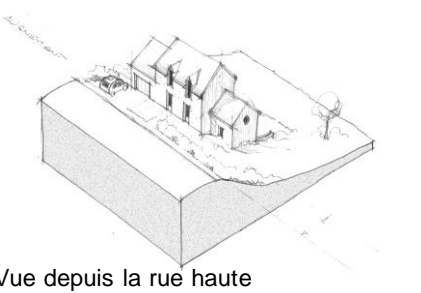
### 2. Adaptation au sol

Sous condition de pouvoir assurer l'accessibilité des constructions, ces dernières doivent s'adapter à la topographie du terrain naturel, épouser la pente éventuelle et tenir compte de la topographie des parcelles voisines.

Les buttes de terre rapportées au pied d'une construction, en vue d'en dissimuler le soubassement, sont interdites.

**Schémas illustratifs**

source : Bruno DUCOQ

<p><b><u>Terrain constructible en pente régulière</u></b></p> 	<p><b><u>Terrain en forte pente descendante</u></b></p> 
<p>Proscrire les remodelages de terrain pour poser un pavillon sur une terrasse artificielle :</p> <p><b>NON</b></p>  <p>Préconiser une construction encastrée dans le coteau avec terrasse haute au niveau du 1<sup>er</sup> étage :</p>  	<p>Préconiser une construction sur 2 niveaux avec un rez-de-chaussé au niveau de la voie et un rez-de-jardin</p>  <p>Vue depuis le jardin bas</p>  <p>Vue depuis la rue haute</p>

58

**3. Façades**

Pour les constructions traditionnelles, habitations et bâtiments accessoires :

Les façades latérales et postérieures de la construction, visibles ou non depuis la voie publique, doivent être traitées avec le même soin que la façade principale.

L'emploi, à nu, de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings,...), est interdit.

Les enduits doivent au maximum affleurer les éléments d'encadrement. Les surépaisseurs sont donc interdites, ainsi que les enduits à pierre-vue. Le ton et la mise en oeuvre des enduits respecteront la teinte et l'aspect des enduits traditionnels (couleur

Pierre ou sable de pays); les enduits d'encadrement, en l'absence d'éléments d'encadrement préexistants, peuvent être soulignés par un traitement ou une finition différente, présentant une teinte équivalente ou plus claire.

Les bardages bois (ou tout matériau d'aspect strictement similaire) sont autorisés :

- pour les habitations nouvelles,
- pour les extensions de constructions existantes,
- pour les constructions d'annexes à l'habitation (garage, abri de jardin, ...),
- pour les constructions à usage d'activités ou d'équipements autorisées dans la zone.

Les bardages bois pourront conserver leur teinte naturelle, être traités à la chaux ou peints d'une couleur favorisant leur intégration dans le site (gris, brun...); un ton doux doit être recherché. Ils ne recevront pas de vernis ou lasures brillants.

Les abris de jardin doivent avoir une qualité de matériaux suffisante. Sont exclus : les parpaings non enduits, le béton brut, la tôle ondulée... Ils doivent être d'une couleur favorisant leur intégration dans le site (gris, brun...); un ton doux doit être recherché.

Pour les autres constructions :

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte, que leur mise en œuvre permette de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant.

Les façades doivent jouer sur la sobriété des matériaux. Des matériaux différents peuvent permettre de jouer sur les volumes, pour dissocier le volume principal, des autres.

Les bardages bois sont autorisés. Ils pourront garder leur teinte naturelle, être traités à la chaux ou peints d'une couleur favorisant leur intégration dans le site (gris, brun...); un ton doux doit être recherché.

La teinte des bardages devra tenir compte de la volumétrie des constructions :

- afin d'en réduire l'impact visuel, les volumes importants (emprise au sol supérieure à 200 m<sup>2</sup>), devront opter pour des couleurs plutôt neutres et foncées ; l'utilisation de plusieurs couleurs peut, néanmoins, être un élément de composition permettant d'alléger les volumes, sous réserve de préserver une unité colorimétrique à la construction ;
- les volumes de moindre importance pourront opter pour des teintes plus claires (gris clair, beige,...).

#### 4. Toitures

Pour les constructions traditionnelles, habitations et bâtiments accessoires :

Les toitures à pente sont la règle. Pour les constructions principales, la toiture doit présenter deux versants minimum et une pente générale comprise entre 20° et 35°. Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les constructions situées dans l'environnement immédiat, des dispositions différentes peuvent être autorisées :

- pour améliorer la qualité du projet architectural et son intégration dans le milieu environnant, notamment pour les constructions de grand volume et les projets de style architectural contemporain ;
- pour les annexes, accolées ou non, à la construction principale ou à un coteau ;
- pour les appentis et vérandas ;
- pour les extensions de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dont la pente et la forme de toiture sont différentes de celles admises dans la zone.

Les toitures seront :

- soit de type traditionnel : toiture en tuile canal (traditionnelle ou en tuile mécanique d'aspect et de format similaire respectant la teinte de la tuile canal traditionnelle) ;
- soit inscrites dans une démarche d'ouverture à la modernité induisant des formes de toiture variées utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel : toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture métallique, toiture vitrée, toiture transparente, toiture intégrant des panneaux solaires etc.

Pour les annexes et les abris de jardin, d'une emprise au sol inférieure à 20 m<sup>2</sup>, ainsi que pour les bâtiments à usage d'activités ou d'équipements publics, sont également autorisés des matériaux de substitution de teinte foncée et d'aspect mat, sans minimum de pente.

Pour les piscines couvertes et les vérandas, les couvertures translucides sont autorisées

Pour les autres constructions :

- Pour l'activité agricole : article non réglementé.
- Pour les autres constructions : les toitures devront être de couleur foncée et d'aspect mat.

#### **5. Les ouvertures et menuiseries**

Les ouvertures et les menuiseries doivent être réalisées en harmonie avec l'aspect général des façades et de la toiture du bâtiment. En cas d'extension, la même couleur de menuiseries que celles du bâtiment existant devra être utilisée.

#### **6. Les lucarnes**

Pour les bâtiments d'habitation :

Les lucarnes sont autorisées dans la mesure où elles respectent les caractéristiques suivantes :

- leurs proportions doivent être plus hautes que larges,
- leurs dimensions doivent être plus petites que les baies de l'étage inférieur.

Pour les autres bâtiments :

Article non réglementé.

#### **7. Châssis de toiture, panneaux solaires ou photovoltaïques**

Châssis de toiture :

Les châssis de toiture doivent être encastrés dans le plan de la toiture et être de format vertical.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques :

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés s'ils respectent les règles suivantes :

- Ces panneaux doivent être regroupés,
- Leur implantation devra se faire en respectant la composition de la façade et la géométrie des versants de toit, avec une implantation privilégiée en partie basse,
- Leur mise en œuvre devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture,
- La couleur des panneaux solaires doit être de teinte uniforme sobre et foncée.

#### **8. Vérandas et abris de piscine**

Ils sont autorisés dès lors qu'ils sont sobres, de forme simple, s'inscrivent correctement dans l'environnement et sont en harmonie avec la construction existante. Si le projet comporte un soubassement en maçonnerie, il sera réalisé en harmonie avec les matériaux constituant la façade principale.

### **A6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGÈRE DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

#### **1. Clôtures**

**Rappel :** les clôtures agricoles ne sont pas soumises à ces règles.

Les murs anciens en pierre de taille ou en moellons enduits doivent être conservés. Il est cependant possible de créer de manière ponctuelle une ouverture pour un portillon ou un portail, ou de supprimer une partie du mur pour venir implanter une construction à l'alignement de la rue.

Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leur proportion. La recherche d'une conception sobre des clôtures conduit à interdire toutes les formes ou structures compliquées. De même que la recherche de durabilité des clôtures conduit à interdire les matériaux de faible tenue dans le temps : bâches plastiques, panneaux bois de type claustra légère ...

Les clôtures doivent être perméables pour permettre le passage de la petite faune terrestre et doublée d'une haie constituée d'essences mixtes (à l'exception des haies monospécifiques de charmille ou de châtaigniers qui sont cependant autorisées).

Les clôtures seront constituées d'un grillage de teinte acier galvanisé, avec des piquets de même teinte ou des poteaux bois.

Leur hauteur n'excèdera pas 1.80 mètre.

Une hauteur supérieure pourra être autorisée si cela est justifié par un mode particulier d'utilisation du sol, des raisons de sécurité publique ou de composition architecturale.

Il sera cependant accepté la possibilité d'édifier un mur dans les cas suivants :

- en prolongement du bâti sur une longueur maximale de 10 m, afin notamment de générer un espace d'intimité ; il sera alors soit en pierre de taille, soit recouverts d'un enduit de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels locaux ;
- en prolongement d'un mur ancien existant ; il reprendra dans ce cas la même hauteur et les mêmes matériaux que le mur existant.

## **2. Espaces libres et plantations**

61

Les espaces libres de toute construction doivent être traités et aménagés, notamment par la réalisation de plantations d'arbustes et d'arbres de haute tige, afin d'assurer l'insertion paysagère de la construction.

Les essences locales seront à privilégier et les espèces dites « invasives » sont à proscrire.

Les haies de conifères et les haies monospécifiques sont proscrites, à l'exception des haies de charmille ou de châtaigniers.

Les aires de stationnement groupé, de plus de 10 véhicules, doivent faire l'objet d'un traitement paysager adapté (ex. : plantation d'arbres de hautes tiges, de haies ...). Les arbres de haute tige, afin d'assurer leur développement et leur pérennité, doivent être mis en œuvre dans une fosse de plantation, a minima de 3 m<sup>3</sup>, réalisée en mélange terre-pierre.

Les aires de stockage et les dépôts à l'air libre ne doivent pas être visibles depuis l'espace public. Ils doivent être dissimulés derrière un rideau de végétation formant écran ou derrière une clôture opaque (cf. règle ci-avant relative aux clôtures).

Il est conseillé une recherche de moindre imperméabilisation du sol lors de la réalisation de voies, chemins et espaces de stationnement. A titre d'exemple, les matériaux type stabilisé, grave calcaire, gravillons calcaires, mélange terre-pierre engazonné permettent de favoriser la perméabilisation des sols.

## TITRE 5 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

### DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

#### RAPPEL

Les dispositions réglementaires applicables à la zone N comprennent cumulativement :

- Les dispositions écrites précisées ci-après ;
- Les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre I du présent Règlement écrit), dont les dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques portées aux documents graphiques, notamment les dispositions réglementaires associées à l'Atlas des Zones Inondables de la vallée de l'Auxance

#### CARACTÈRE DE LA ZONE (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION)

Les zones naturelles et forestières, dites zones « N », correspondent aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- soit de la qualité des sites, milieux et espaces 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 ;
- soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues ou d'effondrement de cavités.

Comme le permet l'article L.151-13 du Code de l'Urbanisme, au sein de la zone N, ont été délimités, à titre exceptionnel, des Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL), afin de tenir compte de la réalité des lieux et de projets connus :

- Un secteur **Nc** (STECAL) a été créé, identifiant un site en projet pour l'accueil d'une activité touristique et de loisirs au bord de l'Auxance.
- Un secteur **Ne** (STECAL) a été créé, identifiant les constructions, installations et aménagements à caractère technique et industriel des administrations publiques et assimilés, pouvant être source de nuisances (station de traitement des eaux usées, stockage d'eau potable...).
- Un secteur **Nf** a été créé, identifiant les espaces forestiers de la forêt de Vouillé-Saint Hilaire au sein desquels les constructions, installations et aménagements nécessaires à l'exploitation forestière sont autorisés.
- Un secteur **Nl** (STECAL) a été créé, identifiant les espaces naturels à vocation de loisirs situés sur les abords de l'Auxance afin de leur permettre des aménagements légers à vocation de loisirs.
- Un secteur **Nt** (STECAL) a été créé, identifiant Château Gaillard, le Manoir du Pré Bernard et leur parc, afin de permettre la valorisation du potentiel bâti dans une logique de préservation et de mise en valeur d'un patrimoine bâti de caractère, tout en permettant une valorisation touristique encadrée.

Les objectifs des dispositions réglementaires en zone N sont, au-delà de l'encadrement très strict des occupations et utilisations des sols soumises à conditions, de permettre l'intégration dans le paysage des futures constructions et installations.

#### DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

##### N1 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITÉS INTERDITES

Sont interdites toutes les constructions, installations et aménagements correspondant aux destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités qui ne sont pas mentionnées dans l'article N-2.

**Sont également interdites**, de façon générale, toute activité ou construction susceptible de créer ou de subir des nuisances (altération de la nappe phréatique, nuisances sonores ou olfactives, pollution des sols ou de l'air par des poussières ou des éléments toxiques...).

## N2 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, TYPES D'ACTIVITÉS SOUMIS À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

**Ne sont autorisées dans l'ensemble de la zone N et les secteurs et sous-secteurs créés, que les constructions, installations et aménagements correspondant aux destinations, sous-destinations et types d'activités mentionnés ci-après.**

### Sous réserve, dans l'ensemble de la zone N (secteurs et sous-secteurs compris) :

- de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels ;
- d'être compatibles avec le caractère naturel de la zone et les équipements publics existants ou prévus.

### 1. sont admis, dans l'ensemble de la zone N (secteurs et sous-secteurs compris) :

- les travaux se limitant :
  - à une réfection,
  - à la construction d'annexes (garage, abri de jardin, etc.) et de piscines non accolées à l'habitation, sous réserve de respecter une augmentation d'emprise au sol maximale de 40 m<sup>2</sup> à compter de la date d'approbation du PLU (les piscines ne sont pas concernées par ce plafond) et d'être implantées à moins de 20 mètres de l'habitation existante,
  - pour une habitation existante d'une emprise au sol inférieure à 100 m<sup>2</sup> à la date d'approbation du PLU, à une augmentation d'emprise au sol de 40 m<sup>2</sup> au maximum ;
  - pour une habitation existante d'une emprise au sol supérieure ou égale à 100 m<sup>2</sup>, à une augmentation d'emprise au sol inférieure à 40% de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 100 m<sup>2</sup> d'augmentation d'emprise au sol ;
  - à une extension d'une habitation existante par changement de destination d'un bâtiment existant dans la continuité de ladite habitation, dès lors que cette extension par changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et ne conduit pas à créer d'habitation supplémentaire,
  - à une surélévation, si elle ne remet pas en cause la qualité architecturale de ladite habitation.
- les changements de destination contribuant à la création d'un nouveau logement utilisé à titre de résidence principale, secondaire ou logement occasionnel (chambre d'hôtes, meublé de tourisme), à la création d'une salle de réception, à la création d'une activité de bureaux, à la création d'une activité de restauration ou à la valorisation économique de productions agricoles ou artisanales en lien avec des pratiques culturelles ancestrales, sous réserve :
  - que la construction soit identifiée au règlement graphique,
  - que ce changement de destination ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- les constructions, installations et aménagements à caractère technique des administrations publiques et assimilés, liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit au fonctionnement des administrations publiques et assimilés qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux (ex. : voie, espace de stationnement, réseaux, pylônes transformateur d'électricité, station de pompage, aménagement hydraulique, ouvrage de gestion des eaux pluviales ...), à l'exception des parcs photovoltaïques au sol.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient liés à l'activité agricole<sup>2</sup> ou commandés par la déclivité du terrain pour la réalisation d'une autre occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone et dans ce cas à condition qu'ils soient réalisés au plus près du terrain naturel.

<sup>2</sup> L'expression « liés à l'activité agricole » recouvre les affouillements et exhaussements de sol réalisés pour une occupation et utilisation du sol non explicitement autorisée dans la zone mais justifiée par le respect d'une obligation réglementaire (ex. : loi sur l'eau), avec cependant une valorisation pour l'activité agricole (usage mixte) dont la pérennité est avérée. Dans cette acception sont également autorisés par exemple : un ouvrage de gestion des eaux pluviales d'une opération d'urbanisation externalisé en zone N avec un usage agricole pour l'irrigation, un ouvrage de stockage d'eaux d'origine industrielle après traitement avec un usage agricole pour l'irrigation ...

- La restauration et la reconstruction d'éléments de petit patrimoine (loge de vigne, croix, lavoir ...), sous réserve qu'elles respectent les caractéristiques architecturales traditionnelles de ces édifices et qu'elles s'effectuent dans le cadre d'une action de mise en valeur ou de promotion du petit patrimoine local.
- 2. Sont admis, dans la zone N hors secteurs et sous-secteurs, les éléments listés au 1., ainsi que :**
- les abris pour animaux, sous réserve d'être ouverts sur un côté, démontables (pas d'éléments inamovibles), réalisés en bois, de ne pas excéder une emprise au sol de 30 m<sup>2</sup> et que le sol ne soit pas imperméabilisé.
- 3. Sont admis, dans le secteur Nc, les éléments listés au 1., ainsi que :**
- Les terrains de camping et de caravaning.
  - Le stationnement des caravanes à l'intérieur de terrains de camping.
  - Les constructions destinées à des hébergements légers de loisirs (cabanes dans les arbres, roulottes, cabane flottante ...) dans la limite de 15 unités.
  - Les constructions, installations et aménagements à vocation sportive et de loisirs ne remettant pas en cause la vocation naturelle dominante du secteur (ex. : préau, bloc sanitaire, local technique, ponton, aire de jeux ...), dans la limite de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol nouvelle.
- 4. Sont admis, dans le secteur Ne, les éléments listés au 1., ainsi que :**
- Les constructions, installations et aménagements à caractère technique et industriel des administrations publiques et assimilés (ex. : site de traitement des eaux usées, stockage d'eau potable, espace de stationnement, cimetière, ...).
- 5. Sont admis, dans le secteur Nf, les éléments listés au 1., ainsi que :**
- Les constructions, installations et aménagements nécessaires à l'exploitation forestière.
- 6. Sont admis, dans le secteur Nl, les éléments listés au 1., ainsi que :**
- Les équipements sportifs et les constructions, installations et aménagements à vocation sportive et de loisirs ne remettant pas en cause la vocation naturelle dominante du secteur (ex. : préau, bloc sanitaire, local technique, ponton ...), dans la limite de 70 m<sup>2</sup> d'emprise au sol nouvelle à la date d'approbation du PLU dans le cas d'une construction nouvelle et sans limite d'emprise dans le cas d'un changement de destination d'un bâtiment existant.
  - Les parcs de stationnement de véhicules liés à une construction ou installation autorisée dans le secteur, sous réserve de représenter une surface maximale de 75 m<sup>2</sup>.
  - Les structures provisoires (installation saisonnière) à usage de loisirs, tourisme (tente, parquets, ...) et activités commerciales qui leurs sont directement liées.
- 7. Sont admis, dans le secteur Nt, les éléments listés au 1., ainsi que :**
- Les constructions nécessaires aux activités d'hébergement hôtelier et touristique, ainsi qu'aux activités de restauration, sous réserve :
    - que l'usage ne puisse être assuré dans les bâtiments existants ;
    - que l'augmentation d'emprise au sol induite à compter de l'approbation du PLU soit limitée à 30% de l'emprise au sol de l'ensemble des constructions existantes dans le secteur pour l'ensemble des nouvelles constructions.
  - La construction d'une piscine, ainsi que tout aménagement ou installation, nécessaire au fonctionnement de l'activité autorisée dans le secteur (ex. : aire de stationnement, terrain de tennis ...).

### N3 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.



## CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### N4 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### 1. Hauteur :

Pour les constructions nécessaires à l'activité forestière, il n'est pas fixé de hauteur maximale.

La hauteur des autres constructions nouvelles et la hauteur des extensions des autres constructions existantes doivent être cohérentes avec la volumétrie des constructions présentes dans l'environnement immédiat.

L'acrotère d'une construction (ou d'une partie de construction) en toiture-terrasse ne doit pas dépasser l'égout du toit de la construction principale ou des volumes contigus.

Dans le cas d'une annexe accolée, le volume édifié devra être de moindre importance que le bâtiment principal.

#### 1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Règles générales :

**Sauf disposition contraire figurant au règlement graphique**, les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 10 mètres de l'alignement des routes départementales.

**Sauf disposition contraire figurant au règlement graphique**, les constructions peuvent être implantées à l'alignement des autres voies et emprises publiques, à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière, ou avec un retrait minimum de 5 mètres dudit alignement.

Règles alternatives :

Une implantation différente est autorisée, à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière, en cas de réfection, transformation, extension et surélévation de constructions existantes, implantées dans les marges de recul définies ci-avant ; cette implantation s'effectuera parallèlement à la voie, dans l'alignement des anciennes constructions ou, en retrait de celles-ci.

65

### N5 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

#### 1. Généralités

La construction, l'installation ou l'aménagement, peut être refusé si, par sa situation, son volume ou son aspect, il/elle est de nature à porter atteinte au caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants.

Il convient de favoriser les volumes simples, d'éviter les ruptures d'échelle et la multiplicité des matériaux.

Les constructions d'architecture archaïque (ex : style gréco-romain) ou étrangère à la région (ex : chalet savoyard...), sont interdits.

**Les projets, faisant l'objet d'une recherche architecturale particulière et ne remettant pas en cause le premier alinéa des Généralités, peuvent être acceptés.**

Si le programme est conséquent, on recherchera, autant que possible, à fractionner le volume, soit en plusieurs corps de bâtiments, soit en créant des décrochements significatifs de toiture selon les types d'occupation et de fonction.

L'acrotère d'une construction (ou d'une partie de construction) en toiture-terrasse doit être en-dessous de l'égout du toit de la construction principale ou des volumes contigus.

Dans le cas d'une annexe accolée, le volume édifié devra être de moindre importance que le bâtiment principal.

Les travaux portant sur des édifices anciens, représentatifs de l'architecture traditionnelle locale, doivent se faire dans le respect des matériaux d'origine et de leur intégrité, notamment de l'ordonnement et du rythme des façades des proportions des ouvertures et des spécificités des toitures (Cf. annexe *Lecture architecturale du bâti*). En outre, les soubassements, les

encadrements d'ouvertures, les chaînages, les appuis de fenêtre, les corniches, ainsi que les autres éléments de modénature doivent être préservés. **Toutefois, dans le cas d'une extension notamment, faisant l'objet d'une recherche architecturale particulière et ne remettant pas en cause le premier alinéa des Généralités, peuvent être acceptés.**

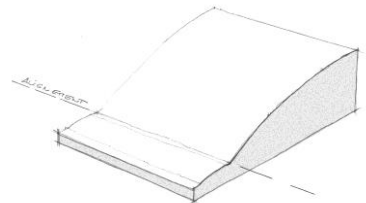
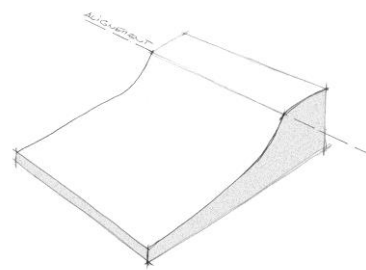
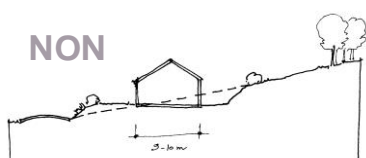
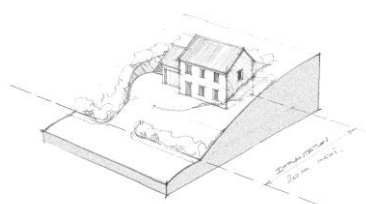
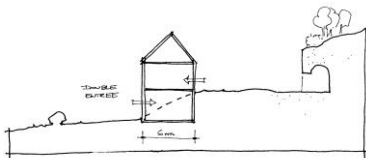
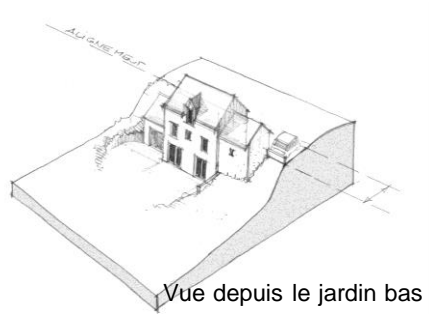
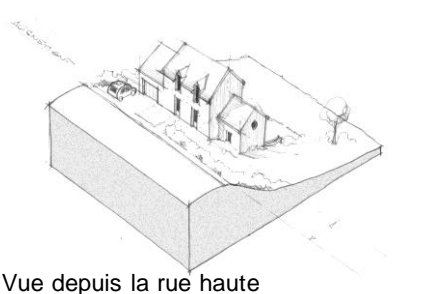
**2. Adaptation au sol**

Sous condition de pouvoir assurer l'accessibilité des constructions, ces dernières doivent s'adapter à la topographie du terrain naturel, épouser la pente éventuelle et tenir compte de la topographie des parcelles voisines.

Les buttes de terre rapportées au pied d'une construction en vue d'en dissimuler le soubassement sont interdites.

**Schémas illustratifs**

source : Bruno DUCOQ

<p><b><u>Terrain constructible en pente régulière</u></b></p> 	<p><b><u>Terrain en forte pente descendante</u></b></p> 
<p>Proscrire les remodelages de terrain pour poser un pavillon sur une terrasse artificielle :</p> <p><b>NON</b></p>  <p>Préconiser une construction encastrée dans le coteau avec terrasse haute au niveau du 1<sup>er</sup> étage :</p>  	<p>Préconiser une construction sur 2 niveaux avec un rez-de-chaussé au niveau de la voie et un rez-de-jardin</p>  <p>Vue depuis le jardin bas</p>  <p>Vue depuis la rue haute</p>

### 3. Façades

Pour les constructions traditionnelles, habitations et bâtiments accessoires :

Les façades latérales et postérieures de la construction, visibles ou non depuis la voie publique, doivent être traitées avec le même soin que la façade principale.

L'emploi, à nu, de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings,...), est interdit.

Les enduits doivent au maximum affleurer les éléments d'encadrement. Les surépaisseurs sont donc interdites ainsi que les enduits à pierre-vue. Le ton et la mise en oeuvre des enduits respecteront la teinte et l'aspect des enduits traditionnels (couleur pierre ou sable de pays); les enduits d'encadrement, en l'absence d'éléments d'encadrement pré-existants, peuvent être soulignés par un traitement ou une finition différente, présentant une teinte équivalente ou plus claire.

Les bardages bois (ou tout matériau d'aspect strictement similaire) sont autorisés :

- pour les habitations nouvelles,
- pour les extensions de constructions existantes,
- pour les constructions d'annexes à l'habitation (garage, abri de jardin, ...),
- pour les constructions à usage d'activités ou d'équipements autorisées dans la zone.

Les bardages bois pourront conserver leur teinte naturelle, être traités à la chaux ou peints d'une couleur favorisant leur intégration dans le site (gris, brun...); un ton doux doit être recherché. Ils ne recevront pas de vernis ou lasures brillants.

Les abris de jardin doivent avoir une qualité de matériaux suffisante. Sont exclus : les parpaings non enduits, le béton brut, la tôle ondulée, etc. Ils doivent être d'une couleur favorisant leur intégration dans le site (gris, brun...); un ton doux doit être recherché.

#### a. Pour les autres constructions

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte, que leur mise en oeuvre permette de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant.

Les façades doivent jouer sur la sobriété des matériaux. Des matériaux différents peuvent permettre de jouer sur les volumes, pour dissocier le volume principal, des autres.

Les bardages bois sont autorisés. Ils pourront garder leur teinte naturelle, être traités à la chaux ou peints d'une couleur favorisant leur intégration dans le site (gris, brun...); un ton doux doit être recherché.

La teinte des bardages devra tenir compte de la volumétrie des constructions :

- afin d'en réduire l'impact visuel, les volumes importants (emprise au sol supérieure à 200 m<sup>2</sup>), devront opter pour des couleurs plutôt neutres et foncées ; l'utilisation de plusieurs couleurs peut, néanmoins, être un élément de composition permettant d'alléger les volumes, sous réserve de préserver une unité colorimétrique à la construction ;
- les volumes de moindre importance pourront opter pour des teintes plus claires (gris clair, beige,...).

### 4. Toitures

Pour les constructions traditionnelles, habitations et bâtiments accessoires :

Les toitures à pente sont la règle. Pour les constructions principales, la toiture doit présenter deux versants minimum et une pente générale comprise entre 20° et 35°. Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les constructions situées dans l'environnement immédiat, des dispositions différentes peuvent être autorisées :

- pour améliorer la qualité du projet architectural et son intégration dans le milieu environnant, notamment pour les constructions de grand volume et les projets de style architectural contemporain ;
- pour les annexes, accolées ou non, à la construction principale ou à un coteau ;
- pour les appentis et vérandas ;

- pour les extensions de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dont la pente et la forme de toiture sont différentes de celles admises dans la zone.

Les toitures seront :

- soit de type traditionnel : toiture en tuile canal (traditionnelle ou en tuile mécanique d'aspect et de format similaire respectant la teinte de la tuile canal traditionnelle) ;
- soit s'inscrire dans une démarche d'ouverture à la modernité induisant des formes de toiture variées utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel : toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture métallique, toiture vitrée, toiture transparente, toiture intégrant des panneaux solaires etc..

Pour les annexes et les abris de jardin, d'une emprise au sol inférieure à 20 m<sup>2</sup>, ainsi que pour les bâtiments à usage d'activités ou d'équipements publics, sont également autorisés des matériaux de substitution de teinte foncée et d'aspect mat, sans minimum de pente.

Pour les piscines couvertes et les vérandas, les couvertures translucides sont autorisées.

**a. Pour les autres constructions :**

**Pour celles liées à l'activité agricole :**

Article non réglementé.

**Pour les autres constructions :**

Les toitures devront être de couleur foncée et d'aspect mat.

**5. Les ouvertures et menuiseries**

Les ouvertures et les menuiseries doivent être réalisées en harmonie avec l'aspect général des façades et de la toiture du bâtiment. En cas d'extension, la même couleur de menuiseries que celles du bâtiment existant devra être utilisée.

**6. Les lucarnes**

Pour les bâtiments d'habitation :

Les lucarnes sont autorisées dans la mesure où elles respectent les caractéristiques suivantes :

- leurs proportions doivent être plus hautes que larges,
- leurs dimensions doivent être plus petites que les baies de l'étage inférieur.

Pour les autres bâtiments :

Article non réglementé.

**7. Châssis de toiture, panneaux solaires ou photovoltaïques**

**a. Pour les constructions traditionnelles, habitations et bâtiments accessoires :**

Châssis de toiture :

Les châssis de toiture doivent être encastrés dans le plan de la toiture et être de format vertical.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques :

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés s'ils respectent les règles suivantes :

- Ces panneaux doivent être regroupés,
- Leur implantation devra se faire en respectant la composition de la façade et la géométrie des versants de toit, avec une implantation privilégiée en partie basse,
- Leur mise en œuvre devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture,

- La couleur des panneaux solaires doit être de teinte uniforme sobre et foncée.

#### **b. Pour les autres constructions :**

Article non réglementé.

### **8. Vérandas et abris de piscine**

Ils sont autorisés dès lors qu'ils sont sobres, de forme simple, s'inscrivent correctement dans l'environnement et sont en harmonie avec la construction existante. Si le projet comporte un soubassement en maçonnerie, il sera réalisé en harmonie avec les matériaux constituant la façade principale.

## **N6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGÈRE DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### **1. Clôtures**

**Rappel** : les clôtures agricoles ne sont pas soumises à ces règles.

Les murs anciens en pierre de taille ou en moellons enduits doivent être conservés. Il est cependant possible de créer, de manière ponctuelle, une ouverture pour un portillon ou un portail ou de supprimer une partie du mur, pour venir implanter une construction à l'alignement de la rue.

Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement, tant par leurs matériaux de construction que par leurs proportions. La recherche d'une conception sobre des clôtures conduit à interdire toutes les formes ou structures compliquées. De même que la recherche de durabilité des clôtures conduit à interdire les matériaux de faible tenue dans le temps : bâches plastiques, panneaux bois de type claustra légère, etc.

Les clôtures doivent être perméables, pour permettre le passage de la petite faune terrestre et doublée d'une haie constituée d'essences mixtes (à l'exception des haies monospécifiques de charmille ou de châtaigniers qui sont cependant autorisées).

Les clôtures seront constituées d'un grillage de teinte acier galvanisé, avec des piquets de même teinte ou des poteaux bois.

Leur hauteur n'excèdera pas 1,80 mètre.

Une hauteur supérieure pourra être autorisée, si cela est justifié par un mode particulier d'utilisation du sol, des raisons de sécurité publique ou de composition architecturale.

Il sera cependant accepté la possibilité d'édifier un mur dans les cas suivants :

- en prolongement du bâti, sur une longueur maximale de 10 m, afin, notamment, de générer un espace d'intimité ; il sera alors soit en pierre de taille, soit recouvert d'un enduit de finition sobre, sans effet de relief, reprenant la teinte des enduits traditionnels locaux ;
- en prolongement d'un mur ancien existant ; il reprendra, dans ce cas, la même hauteur et les mêmes matériaux que le mur existant.

### **2. Espaces libres et plantations**

Les espaces libres de toute construction doivent être traités et aménagés, notamment, par la réalisation de plantations d'arbustes et d'arbres de haute tige, afin d'assurer l'insertion paysagère de la construction.

Les essences locales seront à privilégier et les espèces dites « invasives » sont proscrites.

Les haies de conifères et les haies monospécifiques sont interdites, à l'exception des haies de charmille ou de châtaigniers.

Les aires de stationnement groupé, de plus de 10 véhicules, doivent faire l'objet d'un traitement paysager adapté (ex. : plantation d'arbres de hautes tiges, de haies ...). Les arbres de haute tige, afin d'assurer leur développement et leur pérennité, doivent être mis en œuvre dans une fosse de plantation, a minima de 3 m<sup>3</sup>, réalisée en mélange terre-pierre.

Les aires de stockage et les dépôts à l'air libre ne doivent pas être visibles depuis l'espace public. Ils doivent être dissimulés derrière un rideau de végétation formant écran ou, derrière une clôture opaque (cf. règle ci-avant relative aux clôtures).

Il est conseillé une recherche de moindre imperméabilisation du sol lors de la réalisation de voies, chemins et espaces de stationnement. A titre d'exemple, les matériaux type stabilisé, grave calcaire, gravillons calcaires, mélange terre-pierre engazonné permettent de favoriser la perméabilisation des sols.

# ANNEXE 1 : LEXIQUE

Le lexique national d'urbanisme issu du décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1<sup>er</sup> du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du Plan Local d'Urbanisme s'applique au PLU de Quinçay.

## 1. Les définitions retenues

### 1.1. Annexe

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

### 1.2. Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

### 1.3. 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.

### 1.4. Construction existante

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

### 1.5. Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, 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.

### 1.6. Extension

L'extension 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 et fonctionnel avec la construction existante.

### 1.7. Façade

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

### 1.8. Gabarit

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

### 1.9. Hauteur

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation 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, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faitage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

### 1.10. Limites séparatives

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types: les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

### 1.11. Local accessoire

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

### 1.12. Voies ou emprises publiques

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

## 2. Les précisions utiles pour l'emploi des définitions

Les éléments ci-après permettent de préciser la finalité des définitions du lexique pour en faciliter l'application.

### 2.1. Annexe

La présente définition permet de distinguer les extensions, des annexes à une construction principale, notamment dans les zones agricoles, naturelles ou forestières

Afin de concilier la possibilité de construire des annexes, avec les objectifs d'une utilisation économe des espaces naturels, et de préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières d'une part (article L.101-2 du code de l'urbanisme), et de maintien du caractère naturel, agricole ou forestier des zones A et N d'autre part, un principe « d'éloignement restreint » entre la construction principale et l'annexe est inscrit dans cette définition. Les auteurs de PLU, pourront déterminer la zone d'implantation de ces annexes au regard de la configuration locale.

Il est précisé que l'annexe est nécessairement située sur la même unité foncière que la construction principale à laquelle elle est liée fonctionnellement et peut être accolée ou non.

Il conviendra d'apporter une attention particulière à ce qui peut être qualifié d'annexe ou d'extension et aux règles qui s'y attachent, dans le cadre de l'instruction relative à l'application du droit des sols.



## 2.2. Bâtiment

Un bâtiment constitue un sous-ensemble de la notion de construction. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une clôture totale.

Ne peuvent donc être considérées comme relevant de la définition du bâtiment les constructions qui ne sont pas closes en raison :

- soit de l'absence totale ou partielle de façades closes;
- soit de l'absence de toiture;
- soit de l'absence d'une porte de nature à empêcher le passage ou la circulation (de type galerie), et n'ayant pas pour seul but de faire artificiellement considérer une pièce comme non close.

## 2.3. Construction

Le lexique vise à clarifier la définition de la construction au regard des autres types d'édifices (installation, ouvrage, bâtiment). 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, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment

Le caractère pérenne de la construction est notamment issu de la jurisprudence civile (JCP 1947. II. 3444, concl. Dupin ; V. P. le TOURNEAU, Droit de la responsabilité et des contrats, 2008/2009, Dalloz Action, n° 8028) et pénale (Crim. 14 oct. 1980: Bull. crim. n° 257; RDI 1981. 141, note Roujou de Boubée).

La notion d'espace utilisable par l'Homme vise à différencier les constructions, des installations dans lesquelles l'Homme ne peut rentrer, vivre ou exercer une activité. Les constructions utilisées pour les exploitations agricoles, dans lesquelles l'Homme peut intervenir, entrent dans le champ de la définition. A contrario, les installations techniques de petites dimensions (chaufferie, éoliennes, poste de transformation, canalisations ...), et les murs et clôtures n'ont pas vocation à créer un espace utilisable par l'Homme.

La définition du lexique ne remet pas en cause le régime d'installation des constructions précaires et démontables, et notamment ceux relatifs aux habitations légères de loisirs, et aux résidences mobiles de loisirs.

## 2.4. Construction existante

Cette définition comporte un critère physique permettant de la différencier d'une ruine (conformément à la jurisprudence). Elle retient en outre la condition d'existence administrative : seule une construction autorisée est considérée existante.

Ainsi une construction, édifiée soit avant la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire, soit conformément à l'autorisation requise et obtenue à cet effet, est considérée comme légalement construite (CE. 15 mars 2006, Ministre de l'équipement, req. N°266.238).

## 2.5. Emprise au sol

Cette définition reprend les termes de l'article R\*420-1 du code de l'urbanisme qui s'appliquait uniquement au livre IV dudit code. On notera que les installations techniques qui font partie intégrante des constructions et participent de leur volume général, tels que les ascenseurs extérieurs, sont donc à comptabiliser dans leur emprise.

## 2.6. Extension

L'élément essentiel caractérisant l'extension est sa contiguïté avec la construction principale existante. Sont considérées comme contiguës les constructions accolées l'une avec l'autre. L'extension doit également constituer un ensemble architectural avec la construction principale existante. Le lien physique et fonctionnel doit être assuré soit par une porte de communication entre la construction existante et son extension, soit par un lien physique (par exemple dans le cas d'une piscine ou d'une terrasse prolongeant le bâtiment principal)

La présente définition permettra notamment aux auteurs de PLU(i) d'édicter des règles distinctes entre les constructions principales, les extensions et les annexes.

Il conviendra d'apporter une attention particulière à ce qui peut être qualifié d'annexe ou d'extension et aux règles qui s'y attachent, dans le cadre de l'instruction relative à l'application du droit des sols.

### 2.7. Façade

Cette définition vise à intégrer les dimensions fonctionnelles, et esthétique d'une façade, le règlement du PLU(i) permettant d'encadrer les dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions, ainsi qu'aux ouvertures pratiquées en façade et aux ouvrages en saillie (balcons, oriels, garde-corps, cheminées, canalisations extérieures ...).

Les éléments de modénatures tels que les acrotères, les bandeaux, les corniches, les moulures décoratives ou fonctionnelles, les bordures, les chambranles ou marquises sont constitutifs de la façade.

L'application de cette définition ne remet pas en cause les dispositions des articles L111-16 et L111-17 du code de l'urbanisme qui permettent aux PLU de s'opposer à l'utilisation de l'isolation extérieure (réalisée par des matériaux renouvelables ou par des matériaux ou procédés de construction) dans les sites patrimoniaux remarquables, en sites inscrits ou classés, à l'intérieur du cœur d'un parc national, sur les monuments historiques et dans leurs abords, et dans les périmètres dans lesquels les dispositions de l'article L. 111-16 s'appliquent.

### 2.8. Gabarit

La notion de gabarit s'entend comme la totalité de l'enveloppe d'un bâtiment, comprenant sa hauteur et son emprise au sol.

Le gabarit permet d'exprimer la densité en termes volumétriques, en définissant des formes bâties conformes aux limites de dimensions que doivent respecter les édifices dans une zone donnée. Il peut ainsi être utilisé pour octroyer des bonus de constructibilité.

### 2.9. Hauteur

La présente définition vise à simplifier l'application des règles relatives à la hauteur des constructions en précisant et uniformisant les points de référence servant à la mesurer. Elle permet également de sécuriser la mise en œuvre des dérogations aux règles de hauteur des PLU(i) qui sont autorisées, sous certaines conditions, par l'article L152-6 du code de l'urbanisme pour construire davantage de logements en zone tendue.

Il doit être précisé que la demande relative à l'application du droit des sols doit faire apparaître le niveau du sol avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavation exécutés en vue de la réalisation d'un projet de construction. Toutefois, il est de jurisprudence constante que, le niveau du sol précité, peut intégrer les modifications du niveau du terrain intervenues avant le dépôt de la demande, et sans lien avec les travaux envisagés, sauf si ces aménagements ont été réalisés dans un objectif frauduleux visant à fausser l'appréciation de l'administration sur la conformité de la construction projetée à la réglementation d'urbanisme applicable.

Sont notamment exclues du calcul de la hauteur au sens du présent lexique, les antennes, les installations techniques telles que les cheminées ou les dispositifs relatifs aux cabines d'ascenseurs, aux chaufferies et à la climatisation, ou à la sécurité (garde-corps).

Le PLU(i) pourra réglementer au cas par cas, soit la hauteur d'une construction dans sa totalité, soit façade par façade.

### **2.10. Limites séparatives**

Cette définition permet de définir le terrain d'assiette sur lequel s'applique les règles d'urbanisme et introduit les notions de limites latérales et de fond de parcelle, qui peuvent être déclinées dans les PLU(i) pour préciser les règles d'implantation de la construction.

### **2.11. Local accessoire**

Les locaux accessoires dépendent, ou font partie intégrante, d'une construction principale à laquelle ils apportent une fonction complémentaire et indissociable. Ils peuvent recouvrir des constructions de nature très variée et être affectés à des usages divers : garage d'une habitation ou d'un bureau, atelier de réparation, entrepôt d'un commerce, remise, logement pour le personnel, lieu de vie du gardien d'un bâtiment industriel, local de stockage pour un commerce, laverie d'une résidence étudiante ...

De plus, conformément à l'article R151-29 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.

### **2.12. Voies ou emprises publiques**

Cette définition a pour objectif de faciliter l'application des règles d'emprise au sol, de hauteur et d'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies qui jouxtent les constructions. Ces voies doivent être ouvertes à la circulation, et recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins ...).

Les emprises publiques correspondent à des espaces ouverts au public qui ne relèvent pas de la notion de voie, telles que les voies ferrées, et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques ....

# ANNEXE 2 : ARRÊTÉ DU 10 NOVEMBRE 2016 DÉFINISSANT LES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS POUVANT ÊTRE RÉGLEMENTÉES

JORF n°0274 du 25 novembre 2016  
texte n° 51

## Arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu

NOR: LHAL1622621A

ELI: <https://www.legifrance.gouv.fr/eli/arrete/2016/11/10/LHAL1622621A/jo/texte>

Publics concernés : services de l'Etat, collectivités territoriales et leurs groupements, entreprises et particuliers.  
Objet : définition des destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu.

Entrée en vigueur : le texte entre en vigueur le lendemain de sa publication au Journal officiel.

Notice : l'arrêté définit les sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par les plans locaux d'urbanisme en application des articles [R. 151-27](#), [R. 151-28](#) et [R. 151-29](#) du code de l'urbanisme.

Références : l'arrêté peut être consulté sur le site Légifrance (<http://www.legifrance.gouv.fr>).

76

La ministre du logement et de l'habitat durable,

Vu le [code de l'urbanisme](#), notamment ses articles R. 151-2, R. 151-27, R. 151-28 et R. 151-29 ;

Vu l'avis du Conseil national d'évaluation des normes en date du 6 octobre 2016,

Arrête :

### Article 1 [En savoir plus sur cet article...](#)

La destination de construction « exploitation agricole et forestière » prévue au [1° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme](#) comprend les deux sous-destinations suivantes : exploitation agricole, exploitation forestière.

La sous-destination « exploitation agricole » recouvre 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.

La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

### Article 2 [En savoir plus sur cet article...](#)

La destination de construction « habitation » prévue au [2° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme](#) comprend les deux sous-destinations suivantes : logement, 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 ».

La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

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.

### Article 3 [En savoir plus sur cet article...](#)

La destination de construction « commerce et activité de service » prévue au [3° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme](#) comprend les six sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration,

commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma.

La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.

La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.

La sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.

La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'[article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée](#) accueillant une clientèle commerciale.

#### **Article 4 [En savoir plus sur cet article...](#)**

La destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics » prévue au [4° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme](#) comprend les six sous-destinations suivantes : 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.

La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre 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.

La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre 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.

La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre 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 « Equipement 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.

#### **Article 5 [En savoir plus sur cet article...](#)**

La destination de construction « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » prévue au [5° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme](#) comprend les quatre sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

## **Article 6 [En savoir plus sur cet article...](#)**

Le directeur de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages est chargé de l'exécution du présent arrêté, qui sera publié au Journal officiel de la République française.

Fait le 10 novembre 2016.

Pour la ministre et par délégation :

Le directeur de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages,

L. Girometti

# ANNEXE 3 : BÂTIMENTS SUSCEPTIBLES DE CHANGER DE DESTINATION

