

DEPARTEMENT DE L'AIN

COMMUNE de Souclin

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT ECRIT 5

Vu pour rester annexé à la délibération
du 25/01/2024

Madame le maire,
Maud Casella

POS approuvé le 1^{er} février 2001

Modifié le 16 mai 2002

Modifié le 23 mars 2004

POS caduc le 27 mars 2017

PLU approuvé le 25 janvier 2024



Agnès Dally-Martin - Etudes d'Urbanisme - Le Mollard 01160 St-Martin-du-Mont
04-74-35-54-35 / adallymartin@gmail.com

URBANISME **BIO** 
INSIGHT

3 rue de Bonald 69007 Lyon
téléphone/fax 04 72 74 03 99
contact@bioinsight.fr

SOMMAIRE

Préambule	page 3
Chapitre 1 - zone urbaine U	page 7
Chapitre 2 - zone urbaine UX	page 21
Chapitre 3 - zone à urbaniser 1AU	page 29
Chapitre 4 - zone agricole A	page 39
Chapitre 5 - zone naturelle et forestière N	page 49
Définitions-lexique national de l'urbanisme	page 58
Destinations et sous-destinations des constructions	page 62
Fiches-conseils CAUE de l'Ain	page 65
Livrets SCOT charte de paysage et d'architecture (Le Molard de Don et L'Echappée du Rhône)	page 66
Délibérations relatives aux clôtures et permis de démolir	page 68

PREAMBULE

Le présent règlement s'applique à la commune de **Souclin**.

En application de l'article R151-9 du code de l'urbanisme, il contient les règles générales et servitudes d'utilisation des sols destinées à la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables.

1 – DELIMITATIONS SUR LE REGLEMENT GRAPHIQUE

Le document graphique fait apparaître les limites des zones, secteurs, périmètres, espaces que le plan local d'urbanisme identifie.

Le règlement du PLU de **Souclin** délimite sur le document graphique (plan de zonage) les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles, les zones naturelles et forestières de la manière suivante :

La zone urbaine :

- La zone U recouvre les trois pôles bâtis de Souclin, Soudon et Fay.

Elle comprend trois secteurs :

- ✓ Le secteur Ue « équipements publics »
- ✓ Le secteur Uj « jardins »
- ✓ Le secteur Ur « retrait ».

- La zone UX circonscrit un espace à Soudon réservé aux activités économiques.

La zone à urbaniser : zone 1AU à Souclin (avec une Orientation d'Aménagement et de Programmation)

La zone agricole : zone A

La zone naturelle et forestière : zone N avec le secteur Nn pour le site Natura 2000.

Ces différentes zones sont délimitées sur le plan et repérées par leurs indices respectifs.

Le règlement fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones.

♦ Le plan local d'urbanisme délimite ou indique également :

* les emplacements réservés au titre de l'article L 151-41 du code de l'urbanisme. Ils sont délimités sur le plan et repérés par des numéros. Leur destination, superficie et bénéficiaire sont consignés sur la liste annexe des emplacements réservés.

* les îlots bâtis et le bâti ponctuel identifiés au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme pour leur intérêt d'ordre culturel, historique ou architectural

* les éléments identifiés au titre des articles L 113-29 et R 151-43-4° du code de l'urbanisme pour leur intérêt environnemental : pelouses sèches, secteurs humides, espaces boisés à forte biodiversité, secteurs de haies et d'arbres isolés

* la mixité sociale au titre de l'article L 151-15 du code de l'urbanisme (pourcentage dans les programmes de logements)

* la préservation de la ressource naturelle (captage d'eau potable) au titre de l'article R 151-34-1 du code de l'urbanisme. Une trame recouvre les périmètres de protection sur les secteurs concernés. Les prescriptions de la DUP sont à respecter dans ces secteurs.

* le secteur concerné par les risques miniers, identifié au titre de l'article R 151-31-2° du code de l'urbanisme.

2 - DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Les destinations de constructions sont :

- 1° Exploitation agricole et forestière
- 2° Habitation
- 3° Commerce et activités de service
- 4° Equipements d'intérêt collectif et services publics
- 5° Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

Les sous-destinations sont :

1° Pour la destination « exploitation agricole et forestière » : exploitation agricole, exploitation forestière

2° Pour la destination « habitation » : logement, hébergement

3° Pour la destination « commerce et activités de service » : 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

4° Pour la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » : 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

5° Pour la destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

3 - ARTICLES D'ORDRE PUBLIC DU REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME QUI DEMEURENT APPLICABLES

- R 111-2 (protection de la sécurité et de la salubrité publique),
- R 111-4 (protection des sites ou vestiges archéologiques),
- R 111-25 (réalisation d'aires de stationnement),
- R 111-26 (protection de l'environnement),
- R 111-27 (protection des lieux environnants).

4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions du règlement de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures (article L 152-3 du Code de l'Urbanisme) rendues nécessaires par la nature des sols, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

(Par adaptation mineure, il faut entendre les assouplissements qui peuvent être apportés sans aboutir à un changement du type d'urbanisation et sans porter atteinte aux droits des tiers, en excluant tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée).

5 - RAPPELS DES DISPOSITIONS CONCERNANT L'ENSEMBLE DES ZONES

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable au titre de l'article R 421-12 du Code de l'urbanisme. L'édification de clôture doit être précédée d'une déclaration préalable conformément à la délibération en vigueur (voir en Annexe).
Comme prévu à l'article R 421-2 du code de l'urbanisme, l'implantation des clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière n'est pas soumise à déclaration préalable.
- Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme 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.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans les cas visés par les articles L 421-26 et 28 du Code de l'Urbanisme (voir la délibération en vigueur en Annexe).
- Reconstruction à l'identique : au terme de l'article 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, sauf si le plan local d'urbanisme en dispose autrement. ***Voir les prescriptions prévues ci-après dans toutes les zones.***
- Restauration d'un bâtiment : conformément à l'article L 111-23 du code de l'urbanisme, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs est autorisée, sous réserve des dispositions de l'article L 111-11 (desserte par les réseaux), lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

6 - AMENAGEMENT AUX REGLES D'IMPLANTATION, ET DE HAUTEUR POUR CERTAINES CONSTRUCTIONS

Les règles d'implantation par rapport aux voies et limites indiquées ci-après ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité HTB, postes de détente, gaz, autocommutateurs, constructions annexes, clôtures, abris, abris bus, etc ... dont la construction est envisagée par les services publics, leurs concessionnaires ou les organismes exerçant une activité d'intérêt général.

Les règles de hauteur indiquées ci-après ne sont pas applicables aux équipements publics d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (ex : château d'eau, relais de communication, etc ...).

7 - PRECISIONS POUR L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

L'appréciation de la distance horizontale entre le bâtiment et la limite de la voie ou séparative doit se faire de tout point du bâtiment. C'est donc la partie la plus avancée de la construction qui doit servir de référence.

Ainsi, dans le cas d'un balcon, la marge d'isolement doit être calculée à partir de l'extrémité du balcon. De même, pour un débord de toiture, élément constitutif du bâtiment, la marge de recul doit être calculée à partir de l'extrémité du débord de la toiture.

8 – DEFINITION DES ACTIVITES AGRICOLES PAR LE CODE RURAL ET DE LA PECHE MARITIME

Article L 311-1 :

Sont réputées agricoles 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. Les activités de cultures marines et d'exploitation de marais salants sont réputées agricoles, nonobstant le statut social dont relèvent ceux qui les pratiquent. 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 d'exploitations agricoles. Les revenus tirés de la commercialisation sont considérés comme des revenus agricoles, au prorata de la participation de l'exploitant agricole dans la structure exploitant et commercialisant l'énergie produite. Les modalités d'application du présent article sont déterminées par décret.

Les activités agricoles ainsi définies ont un caractère civil.

Toutefois, pour la détermination des critères d'affiliation aux régimes de protection sociale des non-salariés et des salariés des professions agricoles, sont considérées comme agricoles les activités mentionnées respectivement aux articles L. 722-1 et L. 722-20.

9 – REPORT AUX DOCUMENTS ANNEXES EN FIN DE REGLEMENT

- Définitions - Lexique national de l'urbanisme
- Destinations et sous-destinations des constructions (arrêté du 10 novembre 2016)
- Fiches conseils du CAUE 2000 pour le Bugey
- Livrets SCOT Charte de paysage et d'architecture *Le Molard de Don et L'échappée du Rhône*
- Délibérations relatives aux clôtures et permis de démolir

Chapitre 1 : la zone U

Article R 151-18 du code de l'urbanisme

Les zones urbaines sont dites « zones U ». Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone U recouvre les trois pôles bâtis : Souclin, Soudon, Fay.

Dans les quartiers anciens, les constructions sont édifiées en général à l'alignement des voies, en ordre continu ou non.

Dans les quartiers plus récents, les constructions, de type individuel, sont édifiées en général en retrait des voies et des limites séparatives.

Dans le village de Souclin, la zone U comprend trois secteurs :

- Le secteur Ue « équipements », réservé aux équipements publics
- Le secteur Uj pour les jardins attenants aux parcelles constructibles
- Le secteur Ur « retrait » pour prendre en compte une forme urbaine différente (implantation des constructions en retrait, talus le long de la RD 99c).

La zone U comprend une trame correspondant aux noyaux urbains anciens et aux éléments ponctuels identifiés au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme.

U.I - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

U.I.1 - Destinations et sous-destinations autorisées

La zone U est multifonctionnelle : elle a vocation à comprendre des habitations, des commerces, des activités de services, des équipements d'intérêt collectif et services publics, et certaines constructions destinées aux activités des secteurs secondaires et tertiaires.

Sont autorisées les constructions relevant des destinations et sous-destination prévues par les articles R 151-27 et R 151-28 du code de l'urbanisme **sous réserve des interdictions et limites explicitées ci-dessous.**

U.I.2 - Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits :

- ✳ Les constructions relevant des destinations « exploitation agricole et forestière »
- ✳ Les constructions relevant des sous-destination « commerce de gros », « industrie » et « entrepôts »
- ✳ Les garages collectifs de caravanes
- ✳ Les dépôts de véhicules et de matériaux inertes
- ✳ Le stationnement hors garage (habitation permanente de ses utilisateurs) supérieur à 3 mois par an (consécutifs ou non) de caravanes isolées
- ✳ Les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs
- ✳ Les maisons légères d'habitations démontables ou transportables.

✿ Dans les secteurs Ue et Uj, les nouvelles constructions et installations autres que celles mentionnées ci-dessous.

U.I.3 - Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont soumis à conditions particulières :

- ♣ Les constructions à usage d'activités, de commerces, d'équipements tels que définis par l'article R 151-27 du code de l'urbanisme, les installations classées pour la protection de l'environnement, peuvent être refusées dans la mesure où, par leur nature, leur étendue ou leur fréquentation induite, ainsi que par les bruits, odeurs, nuisances de toute nature qu'elles puissent produire, elles risquent de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou à la bonne ordonnance des quartiers environnants.
- ♣ Les affouillements, écrêtements et exhaussements de sol sont admis s'ils sont nécessaires aux constructions ou aux aménagements compatibles avec la vocation de la zone, ou lorsqu'ils sont réalisés pour lutter contre les eaux de ruissellement et pluviales.
- ♣ La reconstruction d'un bâtiment à l'identique est admise dans l'enveloppe du volume ancien et sans qu'il ne soit fait application des autres règles de la zone dans laquelle il se situe, à condition que :
 - le sinistre ne résulte pas d'un aléa, naturel ou technologique, susceptible de se reproduire à nouveau et remettant en cause la localisation du bâtiment sinistré,
 - sa destination au moment du sinistre soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone considérée,
 - la capacité des réseaux qui la desservent soit suffisante,
 - la reconstruction respecte les caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère édictées ci-après
 - son implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation et la visibilité.
- ♣ Dans le secteur Ue, sont admises :
 - ✓ les constructions destinées à des équipements d'intérêt collectif et services publics avec les 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.
 - ✓ les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
 - ✓ les aménagements et installations pour manifestations publiques,
 - ✓ les espaces de stationnement liés aux activités de la zone.
- ♣ Dans le secteur Uj, sont admises uniquement les installations de type "abris de jardins" dont les dimensions sont limitées de la manière suivante : 15 m² d'emprise au sol et hauteur maximum de 2,50 m à l'égout.

U.II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

U.II.1 - Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur maximale des constructions :

- ◆ La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage.
- ◆ Les ouvrages techniques, cheminées autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- ◆ La hauteur maximale des constructions doit être telle que le bâtiment s'intègre dans le gabarit général bâti du village de manière à conserver une unité globale du village.
- ◆ Une hauteur spécifique ou différente peut être admise ou imposée par l'autorité compétente :
 - * Pour les ouvrages d'intérêt général liés à des équipements publics d'infrastructures
 - * Pour les édifices publics à caractère monumental
 - * En cas de reconstruction à l'identique
 - * Lorsque les volumes bâtis contigus le justifient, en particulier dans le cas d'une recherche d'homogénéité architecturale et de maintien de l'épannelage (de la ligne de faîtage).
- ◆ En cas de réhabilitation, aménagement, extension de constructions dans le bâti ancien de plus grande hauteur, la hauteur à prendre en compte est celle du bâtiment existant.
- ◆ En limite de zones N et A, une attention particulière est portée sur la localisation et la volumétrie des constructions pour assurer une transition adaptée.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Voir le paragraphe 6 du Préambule

- Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou selon un retrait compatible avec la bonne ordonnance des constructions voisines.
- En cas de retrait, le retrait maximum doit être celui des alignements des façades des maisons d'habitation les plus proches, sans être supérieur à 3 mètres.
- Dans le secteur Ur, les constructions doivent respecter un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement le long de la RD 99c (Rue Principale).
- Des implantations différentes peuvent être admises :
 - ✓ Lorsqu'un équipement collectif ou commercial justifie par une recherche architecturale spécifique de sa bonne intégration à l'ordonnance des constructions avoisinantes
 - ✓ En cas de reconstruction d'un bâtiment à l'identique implantée en retrait.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Voir le paragraphe 6 du Préambule

- A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins de 3 mètres.
- Dans la bande de 0 à 3 mètres, sont toutefois autorisées les constructions à usage d'annexes d'une emprise au sol inférieure à 10 m² (cette surface ne concerne pas les piscines) et d'une hauteur maximum de 2,5 m au faîtage.

Emprise au sol :

L'emprise au sol des constructions résulte de l'ensemble des prescriptions rédigées dans ce chapitre.

U.II.2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

❖ Insertion de la construction dans ses abords, qualité, diversité architecturale, urbaine et paysagère des constructions, et conservation et mise en valeur du patrimoine :

Pour les détails, voir les fiches de recommandations en annexe de ce Règlement

1 – Règles communes :

Généralités :

- Reste d'ordre public l'article R111-27 créé par le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 :
Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales 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, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.
- Les vérandas doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.
- Les bâtiments annexes (garages, abris ...) des habitations doivent être construits dans le même style architectural.
- Les archétypes régionaux, les détails architecturaux caractéristiques d'autres régions ou d'autres climats sont interdits. De même, pour les pastiches d'une architecture archaïque (imitations).

Implantation et volume :

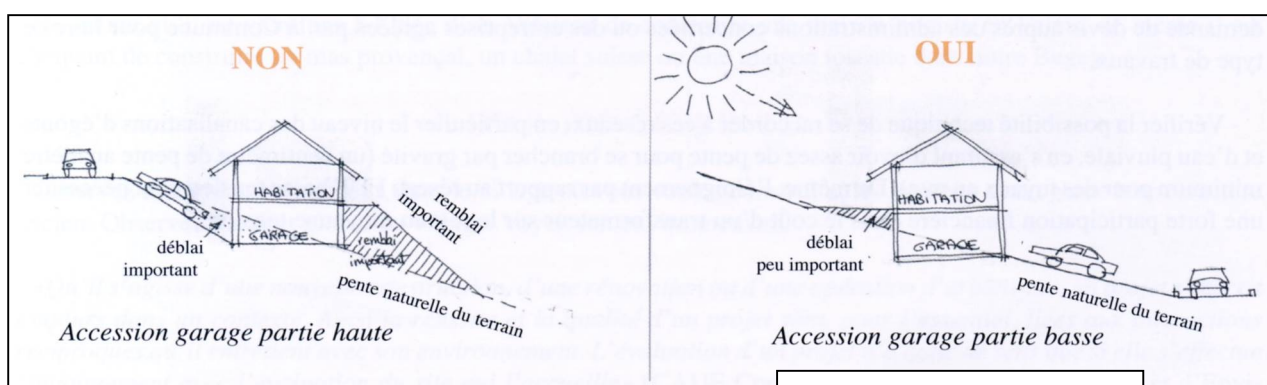
- L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti et en s'y intégrant le mieux possible.

- Pour une construction en pente :

- * La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage et la répartition des niveaux doit être en concordance avec la pente naturelle du terrain.

- * L'accès véhiculé et l'entrée de la maison doivent être bien réfléchis selon la desserte du terrain et la pente. Pour un accès au terrain aisé, en toute saison, il sera privilégié un accès direct depuis la voirie.

- * De même, la position du garage est un point déterminant car elle peut induire des remblais ou déblais conséquents, et définir par défaut les niveaux des pièces de vie.



Source : association Le Dreffia

- * Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction sont limités aux stricts besoins techniques et ne doivent pas conduire à une transformation importante du site.

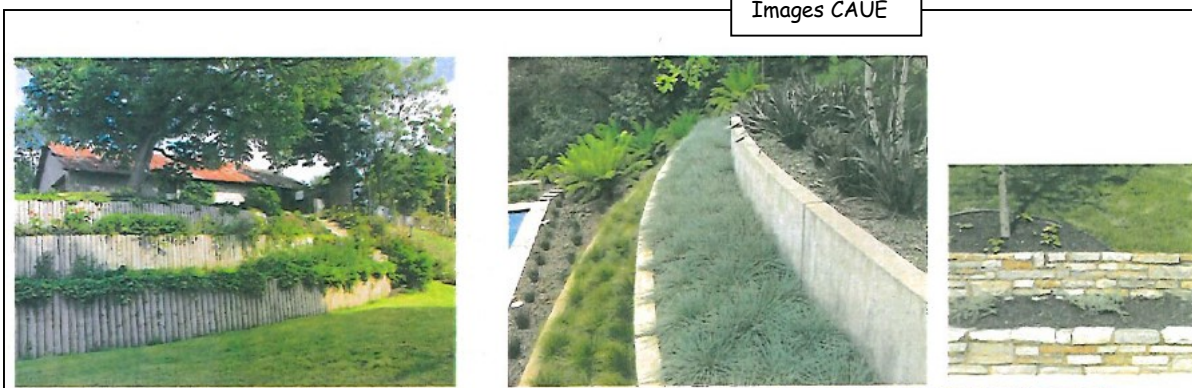
Les enrochements admis doivent être réalisés en blocs paysagers et limités à 3 mètres pour atténuer leur impact visuel. Si possible, il faudra réaliser plusieurs niveaux, avec des parois en bois ou des murs, de hauteurs différentes et séparés par une ou plusieurs terrasses végétalisées.

Les murs pourront être en pierres locales, moellons ou béton enduit de manière à rester dans l'esprit des murs traditionnels.

Hors des ilots repérés par l'article L 151-19, ils pourront être réalisés en gabions (avec pierres locales).

L'utilisation de blocs trop volumineux est interdite.

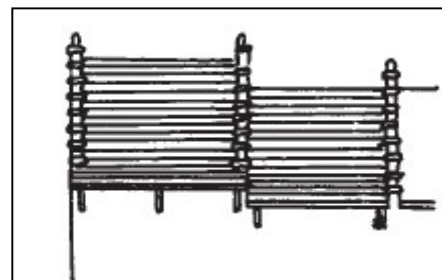
Images CAUE



Murs ou parois en bois devront être implantés harmonieusement pour ne pas bouleverser le paysage initial.

Les murs en pierre existants sont à conserver.

- Pour les extensions de bâtiment traditionnel, il convient de procéder de manière similaire à la juxtaposition du bâti ancien. Pour cela, il convient que l'extension se fasse par le pignon et par la construction d'un bâtiment de proportions similaires à celles du bâtiment existant (poursuite de l'alignement bâti).



- En habitat continu, la hauteur de l'égout sera comprise entre les deux égouts voisins, en évitant un alignement strict sur l'un des deux égouts.

Toitures - couvertures :

- Pour les bâtiments d'habitation, les toitures seront à deux versants. Cette règle ne concerne pas les annexes et les vérandas.
- Les toits à un pan sont interdits excepté :
 - ♣ Pour les constructions annexes inférieures à 10 m² d'emprise au sol.
 - ♣ Ou s'adossant à des murs existants (surface limitée à 25 m² d'emprise au sol).

Ils devront être obligatoirement recouverts en tuiles plates comme indiqué ci-dessous (« couvertures des bâtiments »).

- Les toits-terrasses sont interdits excepté dans les cas suivants :
 - ✓ comme élément restreint de liaison
 - ✓ pour les constructions aux couvertures végétalisées planes participant à la régulation thermique des bâtiments et à la gestion douce des eaux pluviales.

Les toits à un pan et les toits-terrasses doivent s'intégrer dans leur environnement harmonieusement.

- Les croupes ne sont pas autorisées en pignon.
- De part et d'autre de la Rue Principale et pour les côtés Sud des rues de la Prelle et du Cart, le faitage principal doit être perpendiculaire à l'axe de la voie, et un des pignons devra être orienté au Sud.

Ailleurs, l'orientation des faitages doit tenir compte de l'orientation dominante des faitages existants environnants.

- Les pans de toitures doivent avoir une pente homogène de 60% minimum au-dessus de l'horizontale.

Pour les constructions existantes, la toiture peut être refaite à l'identique.

Les extensions sont autorisées avec une pente de toiture identique à l'existant si celle-ci est dans la continuité du pan existant ; sinon elle devra être de 50% minimum.

Une pente de toit plus faible peut être admise pour :

- * des raisons techniques,
- * les constructions à usage d'activité et d'annexe dont la superficie est inférieure ou égale à 20 m²,
- * pour les vérandas.

Les débords de toiture d'au moins 0,50 mètre (chéneau compris) sont obligatoires en bordure de rues, et doivent être de 0,30 mètre minimum sur les murs pignons.

Ils pourront être inférieurs pour :

- des raisons techniques
- les constructions d'une hauteur inférieure à 3,50 mètres au faitage
- les constructions édifiées en limite séparative et en bordure de voies étroites.

Ils ne sont pas imposés pour les vérandas et le bâti continu.

Les débords de toiture existants doivent être préservés en cas de restauration des bâtiments.

Pour les sous-faces des forgets, les habillages en frisette ou plaques sont interdits.

- Les couvertures des bâtiments seront en tuiles, de couleur homogène, dans des teintes allant du rouge patiné au rouge brun. Les toitures en fibrociment ou en bardeaux d'asphalte sont interdites. Toutefois, lorsqu'un bâti existant (en particulier dans le cas des édifices publics) possède une couverture d'un matériau différent mais correspondant à son caractère, des solutions adaptées pourront être admises.
- Les cheminées seront enduites comme la façade. On recherchera une section rectangulaire dans le sens de la pente.
- Tous les éléments rapportés (fenêtres de toits en pentes, dispositifs d'énergie solaire, ...) sont à intégrer le mieux possible dans le pan de toiture pour éviter l'effet de superstructures surajoutées. Les fenêtres de toits en pentes devront être disposées harmonieusement sur la toiture.
- Les pans de toitures donnant sur les espaces publics devront obligatoirement être munis d'arrêts de neige.
- Les jacobines sont autorisées ; elles devront être plus hautes que larges.

Volets :

- Les volets seront :
 - ✓ des persiennes à la française
 - ✓ ou des volets à panneaux, en applique sur la façade
 - ✓ ou des volets roulants.

En cas de volets roulants, les caissons devront être montés à l'intérieur ou à l'extérieur mais sans dépasser l'épaisseur du tableau.

Sauf en cas d'aménagements apportés à une situation préexistante, on évitera les volets repliables en tableau des fenêtres.

Les volets battants peuvent être motorisés.

- Sont interdits les volets bois à écharpe et les volets accordéon en plastique.
- Les menuiseries des fenêtres et portes, et les volets, seront peints dans des tons assortis à ceux de la façade. Les teintes doivent être déterminées en tenant compte de leur environnement bâti.

Façades :

- ✓ Les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti.
- ✓ Les imitations de matériaux aboutissant à un aspect artificiel sont interdites (fausses briques, faux pans de bois, fausses pierres ...).
- ✓ Les enduits de finition seront :
 - ♣ Soit, suivant la tradition, et pour le bâti ancien, à la chaux aérienne avec un badigeon coloré
 - ♣ Soit des enduits lissés ou peints, ou uniformément grattés à la truelle, sans dessin ni traces régulières.

Les enduits à la tyrolienne ou avec des reliefs sont interdits.

- ✓ L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- ✓ Les teintes d'enduits et de menuiseries doivent être en harmonie avec leur environnement (tons pastel).
L'utilisation de tons vifs et criards, y compris le blanc (tous types de blancs), est interdite pour les enduits et peintures de façades.
- ✓ Par ailleurs, on évitera les accessoires techniques trop voyants en façade principale (conduits de cheminées, blocs de climatisation, récupérateurs d'eau ...).

Devantures de magasins :

- Les magasins ne devront occuper que le rez-de-chaussée des immeubles.
- Les façades et devantures de magasins et tous accessoires techniques devront être conçus en harmonie avec les caractères architecturaux de l'immeuble (rythme, matériaux, points porteurs) et le contexte environnant.
- Aucun dispositif de superstructure ou de placage ne devra masquer ou défigurer d'éventuels éléments architecturaux de valeur existants en façade du rez-de-chaussée ou des étages (balcons, corniches, anciennes baies, etc ...).
- Les couleurs criardes ou fluorescentes, les dispositifs d'éclairage intermittent, les bandeaux disproportionnés sont à proscrire.

Enseignes :

- Elles seront de traitement simple et proportionné avec la façade.
- Elles seront parallèles au plan de la façade, réalisées soit avec des lettres séparées dans le cas de parement de pierre de taille, soit en lettres peintes sur un panneau.
- Des enseignes en drapeau pourront être acceptées sur présentation d'un projet permettant d'en apprécier l'aspect et la proportion par rapport à l'immeuble et à la largeur de la rue.
Dans le même esprit, les enseignes de marque ne seront acceptées que dans le cas d'une réalisation de qualité respectant la composition harmonieuse de la façade.

Antennes paraboliques :

Sauf contraintes techniques, l'installation d'antennes paraboliques est interdite sur les façades et toitures les plus visibles depuis les espaces publics.

Clôtures :

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- Les clôtures doivent être d'aspect sobre (discrètes), en concordance avec le paysage environnant et les ensembles bâtis environnants.
- La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,50 mètre.
- Lorsqu'elles sont envisagées, les clôtures peuvent être constituées :

♣ De murs en maçonnerie en pierres apparentes ou enduites reproduisant exactement l'aspect des murs anciens de la tradition locale : hauteur moyenne, épaisseur, enduit, couvertine, portails métal ou bois peints, réalisé à l'identique, éventuellement grille de même inspiration, etc ...

Les parties maçonnées doivent être homogènes avec la construction principale. Les prescriptions de couleur et de texture décrites ci-dessus sont applicables aux murs de clôture.

♣ D'un grillage sur potelets métalliques ou bois, sans soubassement visible, noyé dans une haie vive taillée (essences régionales : charmilles ...). Les troènes, thuyas ou essences similaires sont interdits.

♣ De panneaux pleins en bois ou métalliques.

- Les brises-vues synthétiques ou imitant les matières naturelles sont interdits.
- Des dispositions différentes peuvent être admises en cas de contrainte technique particulière, d'adaptation à la pente (murs de soutènement), de respect de la qualité architecturale et esthétique, d'intégration paysagère particulière, ou pour les bâtiments publics.
- Lorsqu'il en existe, les pierres plates (ou pierres plantées ou lauzes) doivent être préservées.

2 – Précisions pour les ilots et éléments ponctuels identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme :

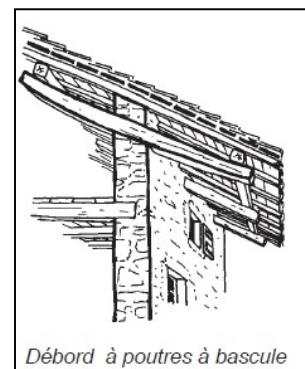
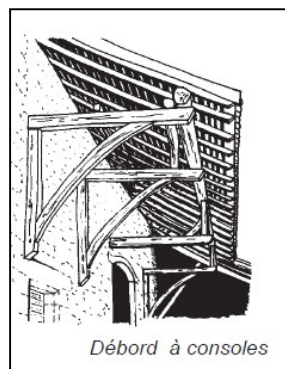
Prescriptions spécifiques à respecter en plus des **Règles communes** énumérées ci-dessus :

Généralités :

- Les constructions et les aménagements doivent respecter les continuités de façades existantes : orientations et niveaux de faîtage, ouvertures, alignements bâtis ...
- Lors d'aménagements ou d'extensions des constructions, au-delà des prescriptions prévues pour l'ensemble de la zone U, les éléments caractéristiques de l'architecture locale et l'unité urbaine de la rue identifiés par le biais de cet article doivent être préservés et mis en valeur.
- La réhabilitation, l'aménagement, l'extension des constructions, doivent conserver une continuité de style et modifier au minimum les composantes d'origine : toitures, proportions, ouvertures, portes de granges, enduits ...
- Les nouvelles constructions admises en « dents creuses » doivent respecter les caractéristiques architecturales de l'ensemble du bâti identifié, et ne pas altérer la qualité du bâtiment identifié.
- Pour les extensions de bâtiment traditionnel, il convient de procéder de manière similaire à la juxtaposition du bâti ancien. Pour cela, il convient que l'extension se fasse par le pignon et par la construction d'un bâtiment de proportions similaires à celles du bâtiment existant.
- Pour le petit patrimoine vernaculaire (fours, lavoirs, croix, fontaines ...) repéré par le biais de cet article du code de l'urbanisme :
Qu'il participe ou non à l'espace public, il doit faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur et donc d'un entretien. Pour cela, il convient de maintenir une simplicité de traitement donc choisir des matériaux naturels harmonisés avec l'environnement bâti, et de s'inspirer le plus possible de l'aspect initial.

Toitures :

- La restauration d'une toiture doit s'attacher à respecter les caractéristiques de la couverture ancienne (couverture à l'identique, pente de couverture, dimension des forgets, secteur des chevrons apparents, souches de cheminées).
- Les chevrons doivent être apparents.



- Les sous-faces des forgets devront s'inspirer de la tradition locale. Les habillages en frissette ou plaques sont interdits.
- S'il en existe, les toitures munies d'un «coyau» (rupture de pente en bas de toiture) doivent être préservées.

Façades :

- Dans le cas de réemploi de murs existants ou de réhabilitation, les pierres de taille, de chaînage ou d'encadrement de baies, faites pour être vues, pourront être remises à nu par un procédé n'attaquant pas la protection naturelle de la pierre.
- L'isolation par l'extérieur est interdite pour les bâtiments anciens maintenus en pierres apparentes et en terre crue (pisé) pour lesquels les éléments architecturaux doivent être préservés.

Ouvertures - fenêtres :

- Pour conserver les caractéristiques des façades anciennes, et au moins sur les façades les plus visibles depuis les espaces publics, il est nécessaire de conserver ou restaurer les percements anciens participant au caractère de la façade.
- De proportions semblables à celles de l'existant traditionnel, les fenêtres seront plus hautes que larges. Leur largeur ne devra pas dépasser 1,20 mètre maximum.
Le vitrage des anciennes portes de grange est possible pour une nouvelle affectation.
- La répartition et la taille des percements seront étudiées pour ne pas rompre le caractère de la façade.
- Les dispositions citées ci-dessus ne s'appliquent pas pour les façades commerciales, artisanales et de services, pour les portes de garages, ni pour les vérandas.

Portes d'entrée, portes charretières :

Les portes anciennes et portes charretières seront préservées dans l'esprit initial sans modifier leur proportion. Elles pourront être adaptées aux usages actuels sans les dénaturer.

❖ Insertion et qualité environnementale des constructions :

⊗ Sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement bâti, le PLU renvoie aux dispositifs, matériaux ou procédés renouvelables utilisables :

- 1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture
- 2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée
- 3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée
- 4° Les pompes à chaleur
- 5° Les brise-soleils.

✿ A l'intérieur de chaque tènement, les revêtements choisis devront assurer la perméabilité des sols : surfaces alvéolées perméables, sable, gazon, gravier ...

L'usage de revêtements imperméables est réservé aux voies publiques et privées internes aux opérations.

✿ Si un éclairage des espaces communs privés et publics (voirie, espace vert...) est prévu, il devra être doté d'un dispositif de consommation énergétiquement faible et limitant les dépenses énergétiques.

✿ Les dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de la construction doivent être intégrés à la conception générale du projet de façon à éviter une dénaturation de l'harmonie des volumes et de la qualité paysagère de son environnement.

U.II.3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

✿ Dans la mesure du possible, les plantations existantes doivent être maintenues. Elles pourront être remplacées par des plantations équivalentes en choisissant parmi les essences locales et peu consommatrices en eau.

✿ Les essences végétales connues pour être fortement allergènes ou favorables au développement des chenilles processionnaires sont à proscrire.

✿ Tout projet doit prévoir l'aménagement complet de ses abords, y compris les liaisons entre le domaine public et le domaine privé (accès entre le terrain et la voirie).

✿ Les espaces libres communs et les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre à haute tige par 100 m².

✿ Des haies peuvent être imposées pour masquer certains bâtiments ou installations admis dans la zone.

✿ Un soin particulier doit être apporté à l'aménagement des espaces libres situés en limite d'une zone naturelle ou agricole afin de garantir une transition paysagère qualitative notamment par le choix des plantations qui y sont réalisées ou le maintien et la mise en valeur d'éléments traditionnels existants, tels que les murs, les haies, les alignements d'arbres.

✿ Les éléments bioclimatiques doivent être implantés en harmonie avec l'ensemble des constructions et de telle façon que les nuisances soient limitées au maximum (en respectant la réglementation en vigueur sur les niveaux sonores).

U.II.4 - Stationnement

- ✓ Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.
- ✓ Les places de stationnement existantes à la date d'approbation du PLU ne doivent pas être supprimées.
- ✓ Les garages, ensembles de garages, places et parcs de stationnement doivent être implantés de telle manière que leurs accès soient conformes aux dispositions concernant les accès et voiries exposées ci-dessous.
- ✓ Pour les logements, il est exigé au minimum :
 - 1 place de stationnement par logement en cas de création d'un nouveau logement par réhabilitation
 - 2 places de stationnement par logement pour les nouvelles constructions.
- ✓ Pour les autres destinations (commerces, équipements publics, hébergements, etc ...) :
Le nombre de places de stationnement doit correspondre aux besoins engendrés par l'activité (personnel, clientèle, fournisseurs, livraisons, usagers, etc ...).
- ✓ Il devra être prévu un dispositif sécurisé pour les vélos lorsqu'un bâtiment regroupe plusieurs logements ou des activités économiques.

U.III - Equipement et réseaux

U.III.1 - Desserte par les voies publiques ou privées

Accès :

- Les accès à la voie publique qui desservent plus d'un logement ou tout autre mode d'occupation du sol doivent avoir au moins 5 mètres de large.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où les risques encourus par les usagers des voies publiques ou par les personnes utilisant les accès sont les moindres.
- Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.
- Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque 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 ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Voirie :

- Pour toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile, l'emprise de la voie doit être adaptée à l'importance de l'opération, avec une chaussée de 5 mètres de large minimum.
- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.
- Sauf impossibilité technique au vu de la configuration des lieux et/ou de l'impact architectural négatif, les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant s'arrêter avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée (5 mètres de retrait minimum par rapport à l'alignement de la voie publique).

U.III.2 - Desserte par les réseaux**Alimentation en eau potable :**

- ◆ Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- ◆ Toute construction dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis à vis du réseau public devra être équipée d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau et devra se conformer à la réglementation en vigueur.

Assainissement des eaux usées :

- ◆ Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur et au Zonage d'Assainissement.
- ◆ L'évacuation des eaux usées d'origine artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent :
 - ✓ soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par la commune,
 - ✓ soit être absorbées en totalité sur le terrain avec un puits perdu.
- Le principe demeure que les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial.
- L'impact hydraulique des opérations d'urbanisme (imperméabilisation et ruissellement engendrés) doit être quantifié afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.
- Des dispositifs adaptés à chaque cas, et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants, doivent être proposés.

- La récupération des eaux pluviales de toiture en vue d'un usage intérieur au bâtiment (évacuation des excréta, lavage des sols, lavage du linge par création d'un réseau spécifique), doit répondre aux conditions fixées par la réglementation en vigueur.
- Lutte contre le développement de moustiques vecteurs de maladie :
Les systèmes de récupération de l'eau de pluie ne doivent pas permettre la création de conditions favorables à la stagnation d'eau.
- Modalités de gestion des eaux de piscine :
Les eaux de vidange des bassins pourront être évacuées vers le réseau d'eau pluvial après neutralisation du chlore
Les eaux de lavage du filtre seront évacuées vers le réseau d'eaux usées.

Electricité, télécommunications et autres réseaux câblés :

- Les réseaux doivent être établis en souterrain en raison du respect de l'environnement et de la qualité esthétique des lieux.
- Les fourreaux et les chambres techniques pour le déploiement de la fibre optique doivent être prévus par les aménageurs pour toutes les constructions autorisées.
- Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation (voir le point précédent ***Insertion et qualité environnementale des constructions*** et les dispositifs de consommation énergétiquement faible et limitant les dépenses énergétiques).

Défense extérieure contre l'incendie :

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens publics permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

Chapitre 2 : la zone UX

Article R 151-18 du code de l'urbanisme

Les zones urbaines sont dites « zones U ». Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone UX recouvre les parcelles destinées à l'activité économique. Elle est située à Soudon.

Cette zone est équipée des réseaux publics.

UX.I - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

UX.I.1 - Destinations et sous-destinations autorisées

Sont autorisées les constructions destinées aux sous-destinations suivantes :

- ✳ Artisanat et commerce de détail
- ✳ Entrepôts
- ✳ Bureaux
- ✳ Locaux de gardiennage ou de fonction considérés comme accessoires et nécessaires à l'activité s'ils sont :
 - physiquement intégrés au bâtiment d'activité
 - limités à une surface totale de plancher de 50 m².
- ✳ Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

UX.I.2 - Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits :

- ✳ Les constructions et installations non liées aux activités économiques citées au paragraphe UX.I.1 et les occupations et utilisations autres que celles mentionnées ci-dessous au paragraphe UX.1.3
- ✳ le stationnement hors garage (habitation permanente de ses utilisateurs) supérieur à 3 mois par an (consécutifs ou non) de caravanes isolées
- ✳ les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs
- ✳ les maisons légères d'habitations démontables ou transportables
- ✳ Les dépôts de véhicules non liés aux activités autorisées
- ✳ Les dépôts de matériaux inertes
- ✳ Les dépôts et stockages non liés aux activités de la zone.

UX.I.3 - Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont soumis à conditions particulières :

- ♣ Les constructions à usage d'activités (services, artisanat et commerces qui s'y rattachent), les entrepôts, et les installations classées pour la protection de l'environnement ne peuvent être admis que dans la mesure où, par leur nature ou leur fréquentation induite, ainsi que par les bruits et odeurs générés, ils ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants dont l'habitat demeure l'affectation principale.
- ♣ Les affouillements, écrêtements et exhaussements de sol sont admis s'ils sont nécessaires aux constructions ou aux aménagements compatibles avec la vocation de la zone, ou lorsqu'ils sont réalisés pour lutter contre les eaux de ruissellement et pluviales.
- ♣ La reconstruction d'un bâtiment à l'identique est admise dans l'enveloppe du volume ancien et sans qu'il ne soit fait application des autres règles de la zone dans laquelle il se situe, à condition que :
 - le sinistre ne résulte pas d'un aléa, naturel ou technologique, susceptible de se reproduire à nouveau et remettant en cause la localisation du bâtiment sinistré,
 - sa destination au moment du sinistre soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone considérée,
 - la capacité des réseaux qui la desservent soit suffisante,
 - la reconstruction respecte les caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère édictées ci-après
 - son implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation et la visibilité.
- ♣ Sont admis s'ils sont en lien avec le fonctionnement de la zone :
 - ✓ Les équipements d'infrastructure et les constructions et ouvrages liés à ces équipements
 - ✓ Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées
 - ✓ Les installations classées pour la protection de l'environnement.

UX.II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UX.II.1 - Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur maximale des constructions :

- ♦ La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'à l'égout du toit.
- ♦ Les ouvrages techniques, cheminées autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- ♦ La hauteur maximale des constructions est fixée à 5 mètres.
- ♦ Une hauteur différente peut être admise pour les éléments techniques de grande hauteur nécessaires aux activités admises dans la zone, et en cas de reconstruction après sinistre d'un bâtiment plus haut.
- ♦ Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (château d'eau, réservoirs, tours hertziennes, pylônes, relais de communication, etc...), et pour les ouvrages d'intérêt général.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Voir le paragraphe 6 du Préambule

Les constructions doivent être implantées selon un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement existant ou à créer.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Voir le paragraphe 6 du Préambule

- A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins de 3 mètres.
- Dans la bande de 0 à 3 mètres, sont toutefois admis, s'ils sont en lien avec le fonctionnement de la zone :
 - ✓ Les équipements d'infrastructure et les constructions et ouvrages liés à ces équipements
 - ✓ Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.

Emprise au sol :

L'emprise au sol des constructions résulte de l'ensemble des prescriptions rédigées dans ce chapitre.

UX.II.2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

❖ Insertion de la construction dans ses abords, qualité, diversité architecturale, urbaine et paysagère des constructions, et conservation et mise en valeur du patrimoine :

Généralités :

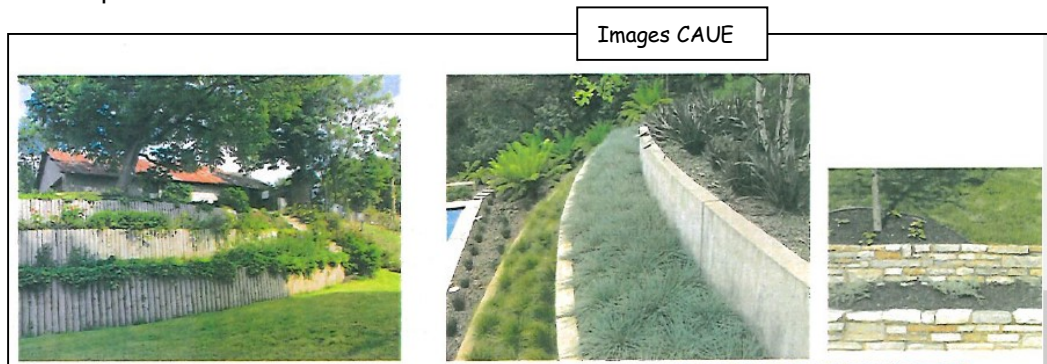
- Reste d'ordre public l'article R111-27 créé par le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 :
Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des 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, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.
- Les archétypes régionaux, les détails architecturaux caractéristiques d'autres régions ou d'autres climats sont interdits. De même, pour les pastiches d'une architecture archaïque (imitations).

Implantation et volume :

- L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti et en s'y intégrant le mieux possible.
- Pour une construction en pente :
 - * La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage et la répartition des niveaux doit être en concordance avec la pente naturelle du terrain.
 - * L'accès véhiculé et l'entrée dans les bâtiments doivent être bien réfléchis selon la desserte du terrain et la pente. Pour un accès au terrain aisé, en toute saison, il sera privilégié un accès direct depuis la voirie.
 - * Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction sont limités aux stricts besoins techniques et ne doivent pas conduire à une transformation importante du site.

Les enrochements admis doivent être réalisés en blocs paysagers et limités à 3 mètres pour atténuer leur impact visuel. Si possible, il faudra réaliser plusieurs niveaux, avec des parois en bois ou des murs, de hauteurs différentes et séparés par une ou plusieurs terrasses végétalisées.

L'utilisation de blocs trop volumineux est interdite.



Murs ou parois en bois devront être implantés harmonieusement pour ne pas bouleverser le paysage initial.

Toitures - couvertures :

- Les pentes des toitures doivent être supérieures à 50%.
- Les toits à un pan sont interdits excepté :
 - ♣ Pour les constructions annexes inférieures à 10 m² d'emprise au sol.
 - ♣ Ou s'adossant à des murs existants (surface limitée à 25 m² d'emprise au sol).
- Les toits-terrasses sont interdits excepté dans les cas suivants :
 - ✓ comme élément restreint de liaison
 - ✓ pour les constructions aux couvertures végétalisées planes participant à la régulation thermique des bâtiments et à la gestion douce des eaux pluviales.
- Les débords de toiture d'au moins 0,30 mètre (chéneau compris) sont obligatoires. Ils pourront être inférieurs pour :
 - ✓ des raisons techniques
 - ✓ les constructions d'une hauteur inférieure à 3,50 mètres au faîtage.
- Les couvertures des bâtiments seront de couleur homogène, dans des teintes allant du rouge (en évitant le rouge vif) au rouge brun.

- Tous les éléments rapportés (fenêtres de toits en pentes, dispositifs d'énergie solaire, ...) sont à intégrer le mieux possible dans le pan de toiture pour éviter l'effet de superstructure surajoutée.
- Les pans de toitures donnant sur les espaces publics devront obligatoirement être munis d'arrêts de neige.

Façades :

- ✓ Les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti.
- ✓ Les imitations de matériaux sont interdites (fausses briques, faux pans de bois ...).
- ✓ L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- ✓ Les teintes d'enduits et de menuiseries doivent être en harmonie avec leur environnement.
- ✓ L'utilisation de tons vifs, y compris le blanc pur, est interdite pour les enduits et peintures de façades.

Enseignes :

- Elles seront de traitement simple et proportionné avec la façade.
- Elles seront apposées sur la façade, réalisées soit avec des lettres séparées soit en lettres peintes sur un panneau.

Clôtures :

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- Les clôtures doivent être d'aspect sobre (discrètes), en concordance avec le paysage environnant et les ensembles bâtis environnants.
- La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,50 mètre.
- De manière à créer une uniformité dans la zone, les clôtures doivent être constituées d'un treillis soudé plastifié doublé d'une haie vive composée d'essences locales.
- Les brises-vues synthétiques ou imitant les matières naturelles sont interdits.
- Des dispositions différentes peuvent être admises en cas de contrainte technique particulière, d'adaptation à la pente, de respect de la qualité architecturale et esthétique, d'intégration paysagère particulière, de contraintes réglementaires au vu des activités, ou pour les bâtiments publics.
- Lorsqu'il en existe, les pierres plantées (ou pierres plantées ou lauzes) doivent être préservées.

❖ Insertion et qualité environnementale des constructions :

⊗ Le PLU renvoie aux dispositifs, matériaux ou procédés renouvelables utilisables :

1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture

2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée

3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée

4° Les pompes à chaleur

5° Les brise-soleils.

✿ A l'intérieur de chaque tènement, les revêtements choisis devront assurer la perméabilité des sols : surfaces alvéolées perméables, sable, gazon, gravier ...

L'usage de revêtements imperméables est réservé aux voies publiques et privées internes aux opérations.

✿ Si un éclairage des espaces communs est prévu, il devra être doté d'un dispositif de consommation énergétiquement faible et limitant les dépenses énergétiques.

✿ Les dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de la construction seront intégrés à la conception générale du projet de façon à éviter une dénaturation de l'harmonie des volumes et de la qualité paysagère de son environnement.

UX.II.3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

✿ Dans la mesure du possible, les plantations existantes doivent être maintenues. Elles pourront être remplacées par des plantations équivalentes en choisissant parmi les essences locales et peu consommatrices en eau.

✿ Les essences végétales connues pour être fortement allergènes ou favorables au développement des chenilles processionnaires sont à proscrire.

✿ Tout projet doit prévoir l'aménagement de ses abords, y compris les liaisons entre le domaine public et le domaine privé (accès entre le terrain et la voirie).

✿ Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre à haute tige par 100 m².

✿ Des haies peuvent être imposées pour masquer certains bâtiments ou installations admis dans la zone.

✿ Un soin particulier doit être apporté à l'aménagement des espaces libres situés en limite d'une zone naturelle ou agricole afin de garantir une transition paysagère qualitative notamment par le choix des plantations qui y sont réalisées ou le maintien et la mise en valeur d'éléments traditionnels existants, tels que les murs, les haies, les alignements d'arbres.

✿ Les éléments bioclimatiques doivent être implantés en harmonie avec l'ensemble des constructions et de telle façon que les nuisances soient limitées au maximum (en respectant la réglementation en vigueur sur les niveaux sonores).

UX.II.4 - Stationnement

✓ Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

✓ Les places de stationnement existantes à la date d'approbation du PLU ne doivent pas être supprimées.

✓ Le nombre de places de stationnement doit correspondre aux besoins engendrés par l'activité (personnel, clientèle, fournisseurs, livraisons, usagers, etc ...).

UX.III - Equipement et réseaux

UX.III.1 - Desserte par les voies publiques ou privées

Accès :

- Les accès doivent être adaptés aux besoins de l'opération et aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique. Ils doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où les risques encourus par les usagers des voies publiques ou par les personnes utilisant les accès sont les moindres.

Voirie :

- Pour toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile, l'emprise de la voie doit être adaptée à l'importance de l'opération, avec une chaussée de 5 mètres de large minimum.
- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.
- Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant s'arrêter avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée.

UX.III.2 - Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable :

- ◆ Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- ◆ Toute construction dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis à vis du réseau public devra être équipée d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau et devra se conformer à la réglementation en vigueur.

Assainissement des eaux usées :

- ◆ Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur et au Zonage d'Assainissement.
- ◆ L'évacuation des eaux usées d'origine artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent :
 - ✓ soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par la commune,
 - ✓ soit être absorbées en totalité sur le terrain avec un puits perdu.
- Le principe demeure que les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial.
- L'impact hydraulique des opérations d'urbanisme (imperméabilisation et ruissellement engendrés) doit être quantifié afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.
- Des dispositifs adaptés à chaque cas, et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants, doivent être proposés.
- L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré-traitement.
- La récupération des eaux pluviales de toiture en vue d'un usage intérieur au bâtiment (évacuation des excréta, lavage des sols, lavage du linge par création d'un réseau spécifique), doit répondre aux conditions fixées par la réglementation en vigueur et faire l'objet d'une déclaration d'usage au titre de la redevance assainissement.
- Lutte contre le développement de moustiques vecteurs de maladie :
Les systèmes de récupération de l'eau de pluie ne doivent pas permettre la création de conditions favorables à la stagnation d'eau.

Electricité, télécommunications et autres réseaux câblés :

- Les réseaux doivent être établis en souterrain en raison du respect de l'environnement et de la qualité esthétique des lieux.
- Les fourreaux et les chambres techniques pour le déploiement de la fibre optique doivent être prévus par les aménageurs pour toutes les constructions autorisées.
- Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation (voir le point précédent ***Insertion et qualité environnementale des constructions*** et les dispositifs de consommation énergétiquement faible et limitant les dépenses énergétiques).

Défense extérieure contre l'incendie :

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens publics permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

Chapitre 3 : la zone 1AU

Au vu de l'article R 151-20 du code de l'urbanisme,

La zone à urbaniser 1 AU correspond à un secteur bénéficiant, à sa périphérie immédiate, d'équipements d'infrastructures de capacité suffisante (voies ouvertes au public, réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement) pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

En outre, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement.

Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Tout projet doit être compatible avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) définie parallèlement.

La zone 1AU est située à Souclin en lien entre le bâti ancien et les extensions contemporaines.

La zone 1AU comprend une trame au titre de la mixité sociale à respecter au vu de l'article L 151-15 du code de l'urbanisme (pourcentage dans les programmes de logements)

1AU.I - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

1AU.I.1 - Destinations et sous-destinations autorisées

La zone 1AU est multifonctionnelle : elle a vocation à comprendre des habitations, des commerces, des activités de services, des équipements d'intérêt collectif et services publics, et certaines constructions destinées aux activités des secteurs secondaires et tertiaires.

Sont autorisées les constructions relevant des destinations et sous-destination prévues par les articles R 151-27 et R 151-28 du code de l'urbanisme **sous réserve des interdictions et limites explicitées ci-dessous.**

1AU.I.2 - Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits :

- ✿ Les constructions relevant des destinations « exploitation agricole et forestière »
- ✿ Les constructions relevant des sous-destination « commerce de gros », « industrie » et « entrepôts »
- ✿ les garages collectifs de caravanes
- ✿ les dépôts de véhicules et de matériaux inertes
- ✿ le stationnement hors garage (habitation permanente de ses utilisateurs) supérieur à 3 mois par an (consécutifs ou non) de caravanes isolées
- ✿ les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs
- ✿ les maisons légères d'habitations démontables ou transportables.

1AU.I.3 - Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

1 – Conditions d'ouverture à l'urbanisation :

- Tout projet doit être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) définie parallèlement.
- L'urbanisation peut être opérée par la voie d'une opération unique ou sous la forme de plusieurs opérations, menées conjointement ou de façon successive et aboutissant, au final, à un aménagement d'ensemble.
- Pour que les opérations d'ensemble soient compatibles avec l'aménagement cohérent de la zone, les opérations d'aménagement envisagées doivent :
 - ♣ s'intégrer dans le quartier et permettre au reste de la zone de s'urbaniser correctement,
 - ♣ ne pas compromettre l'aménagement cohérent et/ou les possibilités techniques et financières d'utilisation future du site.

2 – Conditions générales :

- ✓ Les constructions à usage d'activités, de commerces, d'équipements tels que définis par l'article R 151-27 du code de l'urbanisme, les installations classées pour la protection de l'environnement, peuvent être refusées dans la mesure où, par leur nature, leur étendue ou leur fréquentation induite, ainsi que par les bruits, odeurs, nuisances de toute nature qu'elles puissent produire, elles risquent de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou à la bonne ordonnance des quartiers environnants.
- ✓ Les affouillements, écrêtements et exhaussements de sol sont admis s'ils sont nécessaires aux constructions ou aux aménagements compatibles avec la vocation de la zone, ou lorsqu'ils sont réalisés pour lutter contre les eaux de ruissellement et pluviales.
- ✓ La reconstruction d'un bâtiment à l'identique est admise dans l'enveloppe du volume ancien et sans qu'il ne soit fait application des autres règles de la zone dans laquelle il se situe, à condition que :
 - le sinistre ne résulte pas d'un aléa, naturel ou technologique, susceptible de se reproduire à nouveau et remettant en cause la localisation du bâtiment sinistré,
 - sa destination au moment du sinistre soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone considérée,
 - la capacité des réseaux qui la desservent soit suffisante,
 - la reconstruction respecte les caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère édictées ci-après
 - son implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation et la visibilité.

1AU.I.4 – Mixité sociale

Au titre de l'article L. 151-15 du code de l'urbanisme, les programmes de logements devront prévoir un pourcentage de logements locatifs à caractère social ou de logements en accession sociale de l'ordre de 15% en cohérence avec l'orientation d'aménagement et de programmation définie parallèlement.

1AU.II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1AU.II.1 - Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur maximale des constructions :

- ◆ La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage.
- ◆ Les ouvrages techniques, cheminées autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- ◆ La hauteur maximale des constructions doit être telle que le bâtiment s'intègre dans le gabarit général bâti du village de manière à conserver une unité globale du village.
- ◆ Une hauteur spécifique ou différente peut être admise ou imposée par l'autorité compétente :
 - * Pour les ouvrages d'intérêt général liés à des équipements publics d'infrastructures
 - * Lorsque les volumes bâtis contigus le justifient, en particulier dans le cas d'une recherche d'homogénéité architecturale et de maintien de l'épannelage (de la ligne de faîtage).

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Voir le paragraphe 6 du Préambule

- Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou selon un retrait compatible avec la bonne ordonnance des constructions voisines.
- En cas de retrait, le retrait maximum doit être celui des alignements des façades des maisons d'habitation les plus proches, sans être supérieur à 3 mètres.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Voir le paragraphe 6 du Préambule

- A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins de 3 mètres.
- Dans la bande de 0 à 3 mètres, sont toutefois autorisées les constructions à usage d'annexes d'une emprise au sol inférieure à 10 m² (cette surface ne concerne pas les piscines) et d'une hauteur maximum de 2,5 m au faîtage.

Emprise au sol :

L'emprise au sol des constructions résulte de l'ensemble des prescriptions rédigées dans ce chapitre.

1AU.II.2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

❖ Insertion de la construction dans ses abords, qualité, diversité architecturale, urbaine et paysagère des constructions, et conservation et mise en valeur du patrimoine :

Généralités :

- Reste d'ordre public l'article R111-27 créé par le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 :
Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales 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, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.
- Les vérandas doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.
- Les bâtiments annexes (garages, abris ...) des habitations doivent être construits dans le même style architectural.
- Les archétypes régionaux, les détails architecturaux caractéristiques d'autres régions ou d'autres climats sont interdits. De même, pour les pastiches d'une architecture archaïque (imitations).

Implantation et volume :

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti et en s'y intégrant le mieux possible.

Toitures - couvertures :

- Pour les bâtiments d'habitation, les toitures seront à deux versants. Cette règle ne concerne pas les annexes et les vérandas.
- Les toits à un pan sont interdits excepté :
 - ♣ Pour les constructions annexes inférieures à 10 m² d'emprise au sol.
 - ♣ Ou s'adossant à des murs existants (surface limitée à 25 m² d'emprise au sol).
 Ils devront être obligatoirement recouverts en tuiles plates comme indiqué ci-dessous (« couvertures des bâtiments »).
- Les toits-terrasses sont interdits excepté dans les cas suivants :
 - ✓ comme élément restreint de liaison
 - ✓ pour les constructions aux couvertures végétalisées planes participant à la régulation thermique des bâtiments et à la gestion douce des eaux pluviales.

Les toits à un pan et les toits-terrasses doivent s'intégrer dans leur environnement harmonieusement.

- Les croupes ne sont pas autorisées en pignon.

- L'orientation des faîtages doit tenir compte de l'orientation dominante des faîtages existants environnants.
- Les pans de toitures doivent avoir une pente homogène de 60% minimum au-dessus de l'horizontale.

Une pente de toit plus faible peut être admise pour :

- * les constructions à usage d'activité et d'annexe dont la superficie est inférieure ou égale à 20 m²,
- * pour les vérandas.

Les débords de toiture d'au moins 0,50 mètre (chéneau compris) sont obligatoires en bordure de rues, et doivent être de 0,30 mètre minimum sur les murs pignons.

Ils pourront être inférieurs pour :

- les constructions d'une hauteur inférieure à 3,50 mètres au faîtage
- les constructions édifiées en limite séparative et voies publiques étroites.

Ils ne sont pas imposés pour les vérandas et le bâti continu.

Pour les sous-faces des forêts, les habillages en frissette ou plaques sont interdits.

- Les couvertures des bâtiments seront en tuiles, de couleur homogène, dans des teintes allant du rouge patiné au rouge brun. Les toitures en fibrociment ou en bardeaux d'asphalte sont interdites.
- Les cheminées seront enduites comme la façade. On recherchera une section rectangulaire dans le sens de la pente.
- Tous les éléments rapportés (fenêtres de toits en pentes, dispositifs d'énergie solaire, ...) sont à intégrer le mieux possible dans le pan de toiture pour éviter l'effet de superstructure surajoutée.

Les fenêtres de toits en pentes devront être disposées harmonieusement sur la toiture.

- Les pans de toitures donnant sur les espaces publics devront obligatoirement être munis d'arrêts de neige.
- Les jacobines sont autorisées ; elles devront être plus hautes que larges.

Volets :

- Les volets seront :
 - ✓ des persiennes à la française
 - ✓ ou des volets à panneaux, en applique sur la façade
 - ✓ ou des volets roulants.

En cas de volets roulants, les caissons doivent être montés à l'intérieur ou à l'extérieur mais sans dépasser l'épaisseur du tableau.

On évitera les volets repliables en tableau des fenêtres.

Les volets battants peuvent être motorisés.

- Sont interdits les volets bois à écharpe et les volets accordéon en plastique.
- Les menuiseries des fenêtres et portes, et les volets, seront peints dans des tons assortis à ceux de la façade. Les teintes doivent être déterminées en tenant compte de leur environnement bâti.

Façades :

- ✓ Les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti.
- ✓ Les imitations de matériaux aboutissant à un aspect artificiel sont interdites (fausses briques, faux pans de bois, fausses pierres ...).
- ✓ Les enduits de finition seront :
 - ♣ Soit, suivant la tradition, et pour le bâti ancien, à la chaux aérienne avec un badigeon coloré
 - ♣ Soit des enduits lissés ou peints, ou uniformément grattés à la truelle, sans dessin ni traces régulières.
- ✓ Les enduits à la tyrolienne ou avec des reliefs sont interdits.
- ✓ L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- ✓ Les teintes d'enduits et de menuiseries doivent être en harmonie avec leur environnement (tons pastel).
L'utilisation de tons vifs et criards, y compris le blanc (tous types de blancs), est interdite pour les enduits et peintures de façades.
- ✓ Par ailleurs, on évitera les accessoires techniques trop voyants en façade principale (conduits de cheminées, blocs de climatisation, récupérateurs d'eau ...).

Antennes paraboliques :

Sauf contraintes techniques, l'installation d'antennes paraboliques est interdite sur les façades et toitures les plus visibles depuis les espaces publics.

Clôtures :

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- Les clôtures doivent être d'aspect sobre (discrètes), en concordance avec le paysage environnant et les ensembles bâtis environnants.
- La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,50 mètre.
- Lorsqu'elles sont envisagées, les clôtures peuvent être constituées :
 - ♣ De murs en maçonnerie en pierres apparentes ou enduites reproduisant exactement l'aspect des murs anciens de la tradition locale : hauteur moyenne, épaisseur, enduit, couverture, portails métal ou bois peints, réalisé à l'identique, éventuellement grille de même inspiration, etc ...

Les parties maçonnées doivent être homogènes avec la construction principale. Les prescriptions de couleur et de texture décrites ci-dessus sont applicables aux murs de clôture.

 - ♣ D'un grillage sur potelets métalliques ou bois, sans soubassement visible, noyé dans une haie vive taillée (essences régionales : charmilles ...). Les troènes, thuyas ou essences similaires sont interdits.
 - ♣ De panneaux pleins en bois ou métalliques.
- Les brises-vues synthétiques ou imitant les matières naturelles sont interdits.

- Des dispositions différentes peuvent être admises en cas de contrainte technique particulière, d'adaptation à la pente (murs de soutènement), de respect de la qualité architecturale et esthétique, d'intégration paysagère particulière, ou pour les bâtiments publics.
- Lorsqu'il en existe, les pierres plantées (ou pierres plantées ou lauzes) doivent être préservées.

Espaces libres communs :

Les opérations d'au moins 5 logements doivent disposer d'espaces libres communs (espaces de convivialité) non compris les aires de stationnement, voies de desserte, cheminements, pistes cyclables, dont la superficie doit être au moins égale à 10 % de la surface totale du tènement.

Les bas-côtés d'une opération ne peuvent constituer cet espace libre commun.

❖ Insertion et qualité environnementale des constructions :

✿ Sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement bâti, le PLU renvoie aux dispositifs, matériaux ou procédés renouvelables utilisables :

1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture

2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée

3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée

4° Les pompes à chaleur

5° Les brise-soleils.

✿ A l'intérieur de chaque tènement, les revêtements choisis devront assurer la perméabilité des sols : surfaces alvéolées perméables, sable, gazon, gravier ...

L'usage de revêtements imperméables est réservé aux voies publiques et privées internes aux opérations.

✿ Si un éclairage des espaces communs privés et publics (voirie, espace vert...) est prévu, il devra être doté d'un dispositif de consommation énergétiquement faible et limitant les dépenses énergétiques.

✿ Les dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de la construction doivent être intégrés à la conception générale du projet de façon à éviter une dénaturation de l'harmonie des volumes et de la qualité paysagère de son environnement.

1AU.II.3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

✿ Dans la mesure du possible, les plantations existantes doivent être maintenues. Elles pourront être remplacées par des plantations équivalentes en choisissant parmi les essences locales et peu consommatrices en eau.

✿ Les essences végétales connues pour être fortement allergènes ou favorables au développement des chenilles processionnaires sont à proscrire.

✿ Tout projet doit prévoir l'aménagement complet de ses abords, y compris les liaisons entre le domaine public et le domaine privé (accès entre le terrain et la voirie).

- ✿ Les espaces libres communs et les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre à haute tige par 100 m².
- ✿ Des haies peuvent être imposées pour masquer certains bâtiments ou installations admis dans la zone.
- ✿ Les espaces arborés ou végétalisés doivent l'être avec des essences locales et peu consommatrices en eau.
- ✿ Les éléments bioclimatiques doivent être implantés en harmonie avec l'ensemble des constructions et de telle façon que les nuisances soient limitées au maximum (en respectant la réglementation en vigueur sur les niveaux sonores).

1AU.II.4 - Stationnement

- ✓ Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.
- ✓ Les garages, ensembles de garages, places et parcs de stationnement doivent être implantés de telle manière que leurs accès soient conformes aux dispositions concernant les accès et voiries exposées ci-dessous.
- ✓ Il est exigé au minimum 2 places de stationnement par logement.
- ✓ Pour les autres destinations (commerces, équipements publics, hébergements, etc ...) :
Le nombre de places de stationnement doit correspondre aux besoins engendrés par l'activité (personnel, clientèle, fournisseurs, livraisons, usagers, etc ...).
- ✓ Il doit être prévu un dispositif sécurisé pour les vélos lorsqu'un bâtiment regroupe plusieurs logements ou des activités économiques.

1AU.III - Equipement et réseaux

1AU.III.1 - Desserte par les voies publiques ou privées

Accès :

- Les accès à la voie publique qui desservent plus d'un logement ou tout autre mode d'occupation du sol doivent avoir au moins 5 mètres de large.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où les risques encourus par les usagers des voies publiques ou par les personnes utilisant les accès sont les moindres.
- Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.

- Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque 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 ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Voirie :

- Pour toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile, l'emprise de la voie doit être adaptée à l'importance de l'opération, avec une chaussée de 5 mètres de large minimum.
- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.
- Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant s'arrêter avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée (5 mètres de retrait minimum par rapport à l'alignement de la voie publique).

1AU.III.2 - Desserte par les réseaux

Voir le zonage d'assainissement annexé au PLU

Alimentation en eau potable :

- ♦ Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- ♦ Toute construction dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis à vis du réseau public devra être équipée d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau et devra se conformer à la réglementation en vigueur.

Assainissement des eaux usées :

- ♦ Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur et au Zonage d'Assainissement.
- ♦ L'évacuation des eaux usées d'origine artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

- Tous permis de construire ou d'aménager devra être précédé d'une étude de gestion des eaux pluviales dont l'objectif sera de limiter l'imperméabilisation, de privilégier l'infiltration et d'assurer une collecte et une gestion séparatives des Eaux Usées et des Eaux Pluviales.
- Les ouvrages seront dimensionnés pour une pluie d'occurrence 30 ans. Le débit de fuite sera également de 5 l/s. Ha en première approche. Les bassins seront équipés d'une surverse capable d'évacuer les excédents générés par une pluie trentennale, jusqu'à la centennale.

- Les surverses des bassins pourront être orientées vers les pluviaux existants.
- Les opérations ou logements doivent prévoir des récupérateurs d'eaux pluviales permettant de stocker cette eau pour l'arrosage des jardins, espaces verts, etc ... et le nettoyage des surfaces extérieures.
- La récupération des eaux pluviales de toiture en vue d'un usage intérieur au bâtiment (évacuation des excréta, lavage des sols, lavage du linge par création d'un réseau spécifique), doit répondre aux conditions fixées par la réglementation en vigueur.
Chaque construction doit prévoir un dispositif de récupération des eaux pluviales.
- Lutte contre le développement de moustiques vecteurs de maladie :
Les systèmes de récupération de l'eau de pluie ne doivent pas permettre la création de conditions favorables à la stagnation d'eau.
- Modalités de gestion des eaux de piscine :
Les eaux de vidange des bassins pourront être évacuées vers le réseau d'eau pluvial après neutralisation du chlore
Les eaux de lavage du filtre seront évacuées vers le réseau d'eaux usées.

Electricité, télécommunications et autres réseaux câblés :

- Les réseaux doivent être établis en souterrain en raison de la qualité esthétique des lieux.
- Les fourreaux et les chambres techniques pour le déploiement de la fibre optique doivent être prévus par les aménageurs pour toutes les constructions autorisées.
- Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation (voir le point précédent ***Insertion et qualité environnementale des constructions*** et les dispositifs de consommation énergétiquement faible et limitant les dépenses énergétiques).

Défense extérieure contre l'incendie :

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens publics permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

Chapitre 4 : la zone A

Article R151-22

Les zones agricoles sont dites « zones A ». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Rappel de l'article L 311-1 du code rural et de la pêche maritime :

Sont réputées agricoles 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. Les activités de cultures marines et d'exploitation de marais salants sont réputées agricoles, nonobstant le statut social dont relèvent ceux qui les pratiquent. 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 d'exploitations agricoles. Les revenus tirés de la commercialisation sont considérés comme des revenus agricoles, au prorata de la participation de l'exploitant agricole dans la structure exploitant et commercialisant l'énergie produite. Les modalités d'application du présent article sont déterminées par décret.

Les activités agricoles ainsi définies ont un caractère civil.

Toutefois, pour la détermination des critères d'affiliation aux régimes de protection sociale des non-salariés et des salariés des professions agricoles, sont considérées comme agricoles les activités mentionnées respectivement aux articles L. 722-1 et L. 722-20.

La zone A circonscrit les terres agricoles dans le respect des enjeux environnementaux (voir la zone N) et les bâtiments liés aux exploitations agricoles existantes.

La zone A comprend un graphisme particulier pour protéger les éléments identifiés au titre des articles L 113-29 et R 151-43-4° du code de l'urbanisme pour leur intérêt environnemental :

- Les secteurs humides,
- Les secteurs de haies et d'arbres isolés.

A.I - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

A.I.1 - Destinations et sous-destinations autorisées

La zone A est destinée à l'activité agricole.

Dans les conditions fixées par les paragraphes A.I.2 et A.I.3, sont autorisés les éléments visés par l'article R.151-23 du Code de l'urbanisme :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole 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
- Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

A.I.2 - Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits :

- ✿ les nouvelles constructions et aménagements excepté celles et ceux mentionnés aux paragraphes A.I.1 et A.I.3
- ✿ les garages collectifs de caravanes
- ✿ les dépôts de véhicules et de matériaux inertes
- ✿ le stationnement hors garage (habitation permanente de ses utilisateurs) supérieur à 3 mois par an (consécutifs ou non) de caravanes isolées
- ✿ les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs excepté ceux mentionnés ci-dessous
- ✿ les maisons légères d'habitations démontables ou transportables
- ✿ l'ouverture et l'exploitation de toute carrière ou gravière.

- ✿ Dans les secteurs humides protégés au titre de l'article L 113-29 du code de l'urbanisme :
 - L'imperméabilisation, le remblaiement, l'affouillement, le drainage ou l'assèchement
 - Le défrichement des boisements et le dessouchage
 - Les surfaces en coupe rase des boisements
 - La plantation des boisements tels que les peupleraies, les résineux et les espèces exogènes de type robinier, érable négundo

- ✿ Dans les secteurs de haies et d'arbres isolés protégés au titre de l'article L 113-29 du code de l'urbanisme, sont interdits :
 - Le défrichement des haies sauf sur 10 mètres de large rendus nécessaires pour l'accès et l'exploitation de la parcelle
 - Le défrichement des haies sauf pour les travaux nécessaires aux réseaux et pour les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif et services publics.

A.I.3 - Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

1 - Sont admis à condition d'être strictement nécessaires à l'activité agricole :

- ✿ Les nouvelles constructions destinées :
 - ✓ à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale (notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes)
 - ✓ 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
- ✿ L'aménagement, la réfection et l'adaptation des bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du PLU
- ✿ L'extension des bâtiments techniques agricoles existants à la date d'approbation du PLU
- ✿ Le logement de l'agriculteur à condition d'être intégré ou attenant aux bâtiments techniques de l'exploitation, ou situé à 30 mètres des bâtiments d'exploitation (bâtiment compris).
- ✿ L'extension des bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du PLU dans les conditions suivantes :
 - Surface supplémentaire maximale autorisée : 50% de la surface de plancher du bâtiment existant
 - Surface de plancher minimale de l'habitation avant extension : 50 m²

- Surface de plancher maximale de l'habitation après extension : 250 m²
- ✿ Les annexes des bâtiments d'habitation existants dans le respect des conditions suivantes :
 - Distance maximale d'implantation de l'annexe par rapport au logement : 30 m
 - Surface totale maximale d'emprise au sol des annexes (piscine non comprise) : 50 m²
 - Hauteur maximale des annexes : 3,50 m à l'égout du toit
- ✿ Tout bâtiment d'élevage ou d'engraissement éloigné au moins de 100 mètres de la limite des zones constructibles
- ✿ Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- * Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou autorisation.

2 - Sont admis sous conditions :

- ✿ Dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages : les constructions de la sous-destination locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (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).
- * Les affouillements, écrêtements et exhaussements de sol sont admis s'ils sont nécessaires aux constructions ou aux aménagements compatibles avec la vocation de la zone, ou lorsqu'ils sont réalisés pour lutter contre les eaux de ruissellement et pluviales.
- * Les panneaux solaires et éléments d'architecture bioclimatiques ne sont admis au sol uniquement sur les surfaces non productives ou ayant perdu leur potentiel de production agricole.
- * La reconstruction d'un bâtiment à l'identique est admise dans l'enveloppe du volume ancien et sans qu'il ne soit fait application des autres règles de la zone dans laquelle il se situe, à condition que :
 - le sinistre ne résulte pas d'un aléa, naturel ou technologique, susceptible de se reproduire à nouveau et remettant en cause la localisation du bâtiment sinistré,
 - sa destination au moment du sinistre soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone considérée,
 - la capacité des réseaux qui la desservent soit suffisante,
 - la reconstruction respecte les caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère édictées ci-après
 - son implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation et la visibilité.
- * Dans les secteurs humides protégés au titre de l'article L 113-29 du code de l'urbanisme, sont autorisés :
 - le recépage ponctuel de jeunes plants (de faible diamètre)
 - l'élagage
 - le défrichage des espèces exotiques envahissantes (renouée asiatique, ailanthe, jussie à grandes fleurs, robinier, érable négundo ...)
 - les travaux nécessaires aux réseaux d'eau potable, d'assainissement des eaux usées, comme la création d'une Step_z ou pluviales ainsi qu'au réseau électrique et au réseau de gaz.

- * Dans les secteurs de haies et d'arbres isolés protégés au titre de l'article L 113-29 du code de l'urbanisme, sont autorisés :
 - Le remplacement des haies dans les cas de sécurité des biens et des personnes, dans les cas de risques sanitaires
 - Le remplacement des haies uniquement par des essences locales (pas d'espèces ornementales, ni d'espèces de conifères tels que les thuyas, le cyprès de l'Arizona..., ni de lauriers-cerises ni de laurier-sauce).

A.II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

A.II.1 - Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur maximale des constructions :

- ◆ La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faitage.
- ◆ Les ouvrages techniques, cheminées autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- ◆ La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres.
- ◆ Une hauteur différente peut être admise pour les éléments techniques de grande hauteur nécessaires aux activités admises dans la zone, et en cas de reconstruction après sinistre d'un bâtiment plus haut.
- ◆ Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (château d'eau, réservoirs, tours hertziennes, pylônes, relais de communication, etc...), et pour les ouvrages d'intérêt général.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Voir le paragraphe 6 du Préambule

- ♣ Les constructions doivent être implantées selon un retrait minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement existant ou à créer.
- ♣ Des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :
 - Pour l'extension des bâtiments agricoles existants ne respectant pas cette distance
 - Quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie
 - En cas de reconstruction à l'identique sur l'emprise des fondations antérieures
 - En cas de contraintes liées à l'exploitation d'ouvrages publics (ex : transformateur EDF)
 - Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Voir le paragraphe 6 du Préambule

- A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins de 3 mètres.

- Dans la bande de 0 à 3 mètres, sont toutefois admis, s'ils sont en lien avec le fonctionnement de la zone :
 - ✓ Les équipements d'infrastructure et les constructions et ouvrages liés à ces équipements
 - ✓ Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.

Emprise au sol :

L'emprise au sol des constructions résulte de l'ensemble des prescriptions rédigées dans ce chapitre.

A.II.2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

❖ Insertion de la construction dans ses abords, qualité, diversité architecturale, urbaine et paysagère des constructions, et conservation et mise en valeur du patrimoine :

Généralités :

- Reste d'ordre public l'article R111-27 créé par le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 :
Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales 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, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.
- Les archétypes régionaux, les détails architecturaux caractéristiques d'autres régions ou d'autres climats sont interdits. De même, pour les pastiches d'une architecture archaïque (imitations).

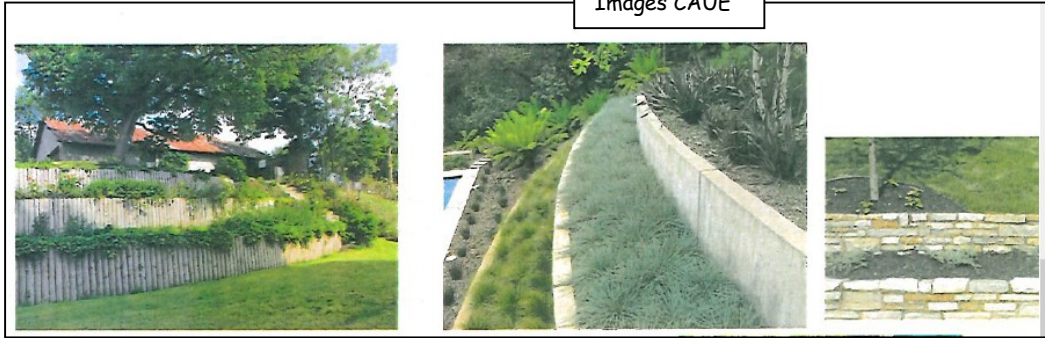
Implantation et volume :

- L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.
- Pour une construction en pente :
 - * La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage et la répartition des niveaux doit être en concordance avec la pente naturelle du terrain.
 - * L'accès véhiculaire et l'entrée dans les bâtiments doivent être bien réfléchis selon la desserte du terrain et la pente. Pour un accès au terrain aisé, en toute saison, il sera privilégié un accès direct depuis la voirie.
 - * Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction sont limités aux stricts besoins techniques et ne doivent pas conduire à une transformation importante du site.

Les enrochements admis doivent être réalisés en blocs paysagers et limités à 3 mètres pour atténuer leur impact visuel. Si possible, il faudra réaliser plusieurs niveaux, avec des parois en bois ou des murs, de hauteurs différentes et séparés par une ou plusieurs terrasses végétalisées.

L'utilisation de blocs trop volumineux est interdite.

Images CAUE



Murs ou parois en bois devront être implantés harmonieusement pour ne pas bouleverser le paysage initial.

Toitures - couvertures :

- Les pentes des toitures doivent être comprises entre 25 et 40 %, excepté pour les « tunnels » agricoles.
- Les toits à un pan sont interdits excepté :
 - ♣ Pour les constructions ne dépassant pas 3,50 m au faîtage
 - ♣ Lorsqu'ils sont adossés à des murs existants.
- Les toits-terrasses sont interdits excepté dans les cas suivants :
 - ✓ comme élément restreint de liaison
 - ✓ pour les constructions aux couvertures végétalisées planes participant à la régulation thermique des bâtiments et à la gestion douce des eaux pluviales.
- Les débords de toiture d'au moins 0,30 mètre (chéneau compris) sont obligatoires, excepté pour les « tunnels » agricoles.
Ils pourront être inférieurs pour :
 - des raisons techniques
 - les constructions d'une hauteur inférieure à 3,50 mètres au faîtage.

Les couvertures des bâtiments seront de couleur homogène, dans des teintes allant du rouge (en évitant le rouge vif) au rouge brun. Les toitures en fibrociment ou en bardeaux d'asphalte sont interdites.

Les « tunnels » agricoles seront de teinte verte.

- Tous les éléments rapportés (fenêtres de toits en pentes, dispositifs d'énergie solaire, ...) sont à intégrer le mieux possible dans le pan de toiture pour éviter l'effet de superstructure surajoutée.
- Les pans de toitures donnant sur les espaces publics devront être obligatoirement munis d'arrêts de neige.
- Les jacobines sont autorisées ; elles devront être plus hautes que larges.

Façades :

- Les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti.
- Les imitations de matériaux aboutissant à un aspect artificiel sont interdites (fausses briques, faux pans de bois, fausses pierres ...).
- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

- Les teintes d'enduits et de menuiseries doivent être en harmonie avec leur environnement.
- L'utilisation de tons vifs et criards, y compris le blanc (tous types de blancs), est interdite pour les enduits et peintures de façades.

Clôtures :

Ce paragraphe ne concerne pas les clôtures agricoles. Il s'agit ici des clôtures autour des bâtiments autorisés.

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- Les clôtures doivent être d'aspect sobre (discrètes), en concordance avec le paysage environnant et les ensembles bâtis environnants.
- La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,50 mètre.
- Lorsqu'elles sont envisagées, les clôtures peuvent être constituées :
 - ♣ De murs en maçonnerie en pierres apparentes ou enduites reproduisant exactement l'aspect des murs anciens de la tradition locale : hauteur moyenne, épaisseur, enduit, couverture, portails métal ou bois peints, réalisé à l'identique, éventuellement grille de même inspiration, etc ...
Les parties maçonnées doivent être homogènes avec la construction principale. Les prescriptions de couleur et de texture décrites ci-dessus sont applicables aux murs de clôture.
 - ♣ D'un grillage sur potelets métalliques ou bois, sans soubassement visible, noyé dans une haie vive taillée (essences régionales : charmilles ...). Les troènes, thuyas ou essences similaires sont interdits.
- Les brises-vues synthétiques ou imitant les matières naturelles sont interdits.
- Des dispositions différentes peuvent être admises en cas de contrainte technique particulière, d'adaptation à la pente (murs de soutènement), de respect de la qualité architecturale et esthétique, d'intégration paysagère particulière, ou pour les bâtiments publics.
- Lorsqu'il en existe, les pierres plates (ou pierres plantées ou lauzes) doivent être préservées.

❖ Insertion et qualité environnementale des constructions :

⊗ Le PLU renvoie aux dispositifs, matériaux ou procédés renouvelables utilisables :

1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture

2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée

3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée

4° Les pompes à chaleur

5° Les brise-soleils.

⊗ A l'intérieur de chaque tènement, les revêtements choisis devront assurer la perméabilité des sols : surfaces alvéolées perméables, sable, gazon, gravier ...

L'usage de revêtements imperméables est réservé aux voies publiques et privées internes aux opérations.

⊗ Les dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de la construction seront

intégrés à la conception générale du projet de façon à éviter une dénaturation de l'harmonie des volumes et de la qualité paysagère de son environnement.

A.II.3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

- ✿ Dans la mesure du possible, les plantations existantes doivent être maintenues. Elles pourront être remplacées par des plantations équivalentes en choisissant parmi les essences locales et peu consommatrices en eau.
- ✿ Les essences végétales connues pour être fortement allergènes ou favorables au développement des chenilles processionnaires sont à proscrire.
- ✿ Tout projet doit prévoir l'aménagement de ses abords, y compris les liaisons entre le domaine public et le domaine privé (accès entre le terrain et la voirie).
- ✿ Des haies peuvent être imposées pour masquer certains bâtiments ou installations admis dans la zone.
- ✿ Dans les secteurs boisés à forte biodiversité, les secteurs de haies et d'arbres isolés, les secteurs de pelouses sèches et les secteurs humides protégés au titre des articles L 113-29 et R 151-43-4° du code de l'urbanisme pour leur intérêt environnemental : voir le paragraphe A.I.3.
- ✿ Les éléments bioclimatiques doivent être implantés en harmonie avec l'ensemble des constructions et de telle façon que les nuisances soient limitées au maximum (en respectant la réglementation en vigueur sur les niveaux sonores).

A.II.4 - Stationnement

- ✓ Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.
- ✓ Le nombre de places de stationnement doit correspondre aux besoins engendrés par l'activité.

A.III - Equipement et réseaux

A.III.1 - Desserte par les voies publiques ou privées

Accès :

- Les accès doivent être adaptés aux besoins de l'opération et aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique. Ils doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où les risques encourus par les usagers des voies publiques ou par les personnes utilisant les accès sont les moindres.
- Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la

destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.

- Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque 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 ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Aucune opération ne peut empiéter sur :
 - . les pistes de défense de la forêt contre l'incendie
 - . les sentiers touristiques

Voirie :

- Pour toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile, l'emprise de la voie doit être adaptée à l'importance de l'opération, avec une chaussée de 5 mètres de large minimum.
- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.
- Sauf impossibilité technique au vu de la configuration des lieux et/ou de l'impact architectural négatif, les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant s'arrêter avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée (5 mètres de retrait minimum par rapport à l'alignement de la voie publique).

A.III.2 - Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable :

- ◆ Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- ◆ Toute construction dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis à vis du réseau public devra être équipée d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau et devra se conformer à la réglementation en vigueur.

Assainissement des eaux usées :

- ◆ Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur et au Zonage d'Assainissement.
- ◆ L'évacuation des eaux usées d'origine agricole dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.
- ◆ En l'absence de réseau public d'assainissement d'eaux usées, est admis un dispositif d'assainissement autonome, efficace, adapté à la nature du sol et à la topographie du terrain concerné, et conforme aux préconisations édictées dans l'étude du zonage d'assainissement et au SPANC.

Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.

- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent :
 - ✓ soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par la commune,
 - ✓ soit être absorbées en totalité sur le terrain avec un puits perdu.
- Le principe demeure que les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial.
- L'impact hydraulique des opérations d'urbanisme (imperméabilisation et ruissellement engendrés) doit être quantifié afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.
- Des dispositifs adaptés à chaque cas, et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants, doivent être proposés.
- L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré-traitement.
- La récupération des eaux pluviales de toiture en vue d'un usage intérieur au bâtiment (évacuation des excréta, lavage des sols, lavage du linge par création d'un réseau spécifique), doit répondre aux conditions fixées par la réglementation en vigueur et faire l'objet d'une déclaration d'usage au titre de la redevance assainissement.
- Lutte contre le développement de moustiques vecteurs de maladie :
Les systèmes de récupération de l'eau de pluie ne doivent pas permettre la création de conditions favorables à la stagnation d'eau.
- Modalités de gestion des eaux de piscine :
Les eaux de vidange des bassins pourront être évacuées vers le réseau d'eau pluvial après neutralisation du chlore
Les eaux de lavage du filtre seront évacuées vers le réseau d'eaux usées.

Electricité, télécommunications et autres réseaux câblés :

- Les réseaux doivent être établis en souterrain en raison du respect de l'environnement et de la qualité esthétique des lieux, sauf contraintes techniques.
- Les fourreaux et les chambres techniques pour le déploiement de la fibre optique doivent être prévus par les aménageurs pour toutes les constructions autorisées.

Défense extérieure contre l'incendie :

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens publics, et le cas échéant privés (équipements propres) permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

Chapitre 5 : la zone N

Article R151-24

Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N ». Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° 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
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Dans le respect de cette définition, la zone N circonscrit à Souclin **les espaces naturels sensibles du point de vue écologique et paysager**.

Elle comprend le secteur Nn pour le site Natura 2000.

Des graphismes particuliers permettent de localiser certains éléments :

- La protection de la ressource en eau au titre de l'article R 151-34-1 du code de l'urbanisme : La zone N est en effet concernée par les périmètres de protection des captages d'eau potable « source de Fay » (abandonnée en 2023) et « source de Soudon » établies par la DUP du 23/07/2001.

Pour prendre en compte la préservation de cette ressource naturelle (eau potable), une trame est apposée sur le plan de zonage au titre de l'article R 151-34-1 du code de l'urbanisme.

➤ *Voir en parallèle de ce Règlement la Déclaration d'utilité publique du 23/07/2001.*

- Les secteurs suivants à protéger pour leur intérêt environnemental au titre des articles L 113-29 et R 151-43-4° du code de l'urbanisme :
 - * secteurs boisés à forte biodiversité
 - * secteurs de haies et d'arbres isolés.
 - * secteurs de pelouses sèches
 - * secteurs humides.
- La prise en compte des risques miniers dans un secteur identifié au titre de l'article R 151-31-2° du code de l'urbanisme : ancienne concession de mines de fer dite « de Souclin » dont le titre minier a été octroyé le 30/08/1826 et renoncé le 20/12/1894.

N.I - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

N.I.1 - Destinations et sous-destinations autorisées

Voir en parallèle la Déclaration d'utilité publique du 23/07/2001.

La zone N est destinée à protéger les espaces naturels repérés.

Seules sont autorisés les éléments suivants visés par l'article R.151-25 du Code de l'urbanisme **dans les limites fixées ci-après** : les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

N.I.2 - Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Voir en parallèle la Déclaration d'utilité publique du 23/07/2001.

Sont interdits :

- ✿ Les constructions, installations et aménagements excepté celles et ceux mentionnées au paragraphe N.I.3 ci-dessous
- ✿ Les dépôts de véhicules et de matériaux inertes
- ✿ Le stationnement hors garage (habitation permanente de ses utilisateurs) supérieur à 3 mois par an (consécutifs ou non) de caravanes isolées
- ✿ Les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs

✿ Dans les secteurs de pelouses sèches protégés au titre de l'article L 113-29 du code de l'urbanisme :

La réduction des secteurs de pelouses sèches protégés au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme sauf pour les travaux nécessaires aux réseaux d'eau potable, d'assainissement, électrique et de gaz, et pour les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif et services publics.

✿ Dans les secteurs humides protégés au titre de l'article L 113-29 du code de l'urbanisme :

- L'imperméabilisation, le remblaiement, l'affouillement, le drainage ou l'assèchement
- Le défrichement des boisements et le dessouchage
- Les surfaces en coupe rase des boisements
- La plantation des boisements tels que les peupleraies, les résineux et les espèces exogènes de type robinier, érable négundo

✿ Dans les secteurs boisés à forte biodiversité protégés au titre de l'article L 113-29 du code de l'urbanisme :

- le défrichement des secteurs de forêts présumées anciennes sauf pour les travaux nécessaires aux réseaux d'eau potables, d'assainissement, électrique et de gaz
- la coupe rase des secteurs de forêts présumées anciennes
- les plantations de résineux et d'espèces de feuillus exogènes de type robinier.

✿ Dans les secteurs de haies et d'arbres isolés protégés au titre de l'article L 113-29 du code de l'urbanisme, sont interdits :

- Le défrichement des haies sauf sur 10 mètres de large rendus nécessaires pour l'accès et l'exploitation de la parcelle
- Le défrichement des haies sauf pour les travaux nécessaires aux réseaux et pour les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif et services publics.

✿ Dans les secteurs de risques miniers identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article R 151-31-2° du code de l'urbanisme, sont interdits les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols.

N.I.3 - Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Voir en parallèle la Déclaration d'utilité publique du 23/07/2001.

Sont soumis à conditions particulières :

✿ L'extension des bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du PLU dans les conditions suivantes :

- Surface supplémentaire maximale autorisée : 50% de la surface de plancher du bâtiment existant
- Surface de plancher minimale de l'habitation avant extension : 50 m²
- Surface de plancher maximale de l'habitation après extension : 250 m²

✿ Les annexes des bâtiments d'habitation dans le respect des conditions suivantes :

- Distance maximale d'implantation de l'annexe par rapport au bâtiment d'habitation : 30 m
- Surface totale maximale d'emprise au sol des annexes (piscine non comprise) : 50 m²
- Hauteur maximale des annexes : 3,50 m à l'égout du toit

✿ Le changement de destination des bâtiments désignés sur le Règlement graphique dès lors que ce changement de destination :

- concerne la destination habitation
- ne compromet pas l'activité agricole, la qualité paysagère du site et les caractéristiques de la zone
- soit réalisé dans l'enveloppe du volume ancien et dans le respect de l'aspect architectural initial
- ne risque pas de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou à la bonne ordonnance des quartiers environnants au vu de leur nature et leur fréquentation induite

et que les réseaux desservent la construction (eau potable, électricité, voirie, assainissement collectif ou non collectif).

✿ Excepté dans le secteur Nn, les locaux techniques et industriels des administrations publics et assimilés dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantées et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages

✿ Excepté dans le secteur Nn, la reconstruction d'un bâtiment à l'identique est admise dans l'enveloppe du volume ancien et sans qu'il ne soit fait application des autres règles de la zone dans laquelle il se situe, à condition que :

- le sinistre ne résulte pas d'un aléa, naturel ou technologique, susceptible de se reproduire à nouveau et remettant en cause la localisation du bâtiment sinistré,
- sa destination au moment du sinistre soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone considérée,
- la capacité des réseaux qui la desservent soit suffisante,

- la reconstruction respecte les caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère édictées ci-après
- son implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation et la visibilité.

✿ Les cheminements piétons, cyclables et équestres sont admis à condition de ne pas être imperméabilisés

✿ Les affouillements, écrêtements et exhaussements de sol sont admis s'ils sont nécessaires aux constructions ou aux aménagements compatibles avec la vocation de la zone, ou lorsqu'ils sont réalisés pour lutter contre les eaux de ruissellement et pluviales.

* Les panneaux solaires et éléments d'architecture bioclimatiques ne sont admis au sol uniquement sur les surfaces non productives ou ayant perdu leur potentiel de production agricole.

✿ Dans les secteurs de pelouses sèches protégés au titre de l'article L 113-29 du code de l'urbanisme, sont autorisés les travaux contribuant à les préserver comme les interventions mécaniques et les travaux de broyage visant à lutter contre l'embroussaillage.

✿ Dans les secteurs humides protégés au titre de l'article L 113-29 du code de l'urbanisme, sont autorisés :

- le recépage ponctuel de jeunes plants (de faible diamètre)
- l'élagage
- le défrichage des espèces exotiques envahissantes (renouée asiatique, ailanthe, jussie à grandes fleurs, robinier, érable négundo ...)
- les travaux nécessaires aux réseaux d'eau potable, d'assainissement des eaux usées, comme la création d'une Step_z ou pluviales ainsi qu'au réseau électrique et au réseau de gaz.

✿ Dans les secteurs boisés à forte biodiversité protégés au titre de l'article L 113-29 du code de l'urbanisme, sont autorisés :

- l'élagage des arbres pour des prélèvements de bois
- les coupes localisées pour des prélèvements de bois.

✿ Dans les secteurs de haies et d'arbres isolés protégés au titre de l'article L 113-29 du code de l'urbanisme, sont autorisés :

- Le remplacement des haies dans les cas de sécurité des biens et des personnes, dans les cas de risques sanitaires
- Le remplacement des haies uniquement par des essences locales (pas d'espèces ornementales, ni d'espèces de conifères tels que les thuyas, le cyprès de l'Arizona..., ni de lauriers-cerises ni de laurier-sauce).

N.II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

N.II.1 - Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur maximale des constructions :

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (château d'eau, réservoirs, tours hertziennes, pylônes, relais de communication, etc ...), et pour les ouvrages d'intérêt général.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Voir le paragraphe 6 du Préambule

Les constructions et installations autorisées peuvent être implantées à l'alignement ou selon la bonne ordonnance du site en fonction des besoins.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Voir le paragraphe 6 du Préambule

Les constructions et installations autorisées peuvent être implantées à l'alignement ou selon la bonne ordonnance du site en fonction des besoins.

Emprise au sol :

L'emprise au sol des constructions résulte de l'ensemble des prescriptions rédigées dans ce chapitre.

N.II.2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

❖ Insertion de la construction dans ses abords, qualité, diversité architecturale, urbaine et paysagère des constructions, et conservation et mise en valeur du patrimoine :

Généralités :

- Reste d'ordre public l'article R111-27 créé par le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 :
Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales 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, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.
- Les archétypes régionaux, les détails architecturaux caractéristiques d'autres régions ou d'autres climats sont interdits. De même, pour les pastiches d'une architecture archaïque (imitations).

Implantation et volume :

- L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti et en s'y intégrant le mieux possible.
- La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage et la répartition des niveaux doit être en concordance avec la pente naturelle du terrain.

Toitures - couvertures :

- Les pentes des toitures doivent être comprises entre 25 et 40 %.
- Les toits à un pan sont interdits excepté :
 - ♣ Pour les constructions ne dépassant pas 3,50 m au faitage
 - ♣ Lorsqu'ils sont adossés à des murs existants.
- Les toits-terrasses sont interdits excepté dans les cas suivants :
 - ✓ comme élément restreint de liaison
 - ✓ pour les constructions aux couvertures végétalisées planes participant à la régulation thermique des bâtiments et à la gestion douce des eaux pluviales.
- Les débords de toiture d'au moins 0,30 mètre (chéneau compris) sont obligatoires. Ils pourront être inférieurs pour :
 - des raisons techniques
 - les constructions d'une hauteur inférieure à 3,50 mètres au faitage.
- Les couvertures des bâtiments seront de couleur homogène, dans des teintes allant du rouge (en évitant le rouge vif) au rouge brun. Les toitures en fibrociment ou en bardeaux d'asphalte sont interdites.
- Tous les éléments rapportés (fenêtres de toits en pentes, dispositifs d'énergie solaire, ...) sont à intégrer le mieux possible dans le pan de toiture pour éviter l'effet de superstructure surajoutée.
- Les pans de toitures donnant sur les espaces publics devront être obligatoirement munis d'arrêts de neige.
- Les jacobines sont autorisées ; elles devront être plus hautes que larges.

Façades :

- Les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti.
- Les imitations de matériaux aboutissant à un aspect artificiel sont interdites (fausses briques, faux pans de bois, fausses pierres ...).
- Les enduits de finition seront :
 - ♣ Soit, suivant la tradition, et pour le bâti ancien, à la chaux aérienne avec un badigeon coloré
 - ♣ Soit des enduits lissés ou peints, ou uniformément grattés à la truelle, sans dessin ni traces régulières.
- Les enduits à la tyrolienne ou avec des reliefs sont interdits.
- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- Les teintes d'enduits et de menuiseries doivent être en harmonie avec leur environnement (tons pastel).
L'utilisation de tons vifs et criards, y compris le blanc (tous types de blancs), est interdite pour les enduits et peintures.
- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- Les teintes d'enduits et de menuiseries doivent être en harmonie avec leur environnement.
- L'utilisation de tons vifs et criards, y compris le blanc (tous types de blancs), est interdite pour les enduits et peintures de façades.

Clôtures :

Ce paragraphe ne concerne pas les clôtures agricoles. Il s'agit ici des clôtures autour des bâtiments autorisés.

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- Les clôtures doivent être d'aspect sobre (discrètes), en concordance avec le paysage environnant et les ensembles bâtis environnants.
- La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,50 mètre.
- Lorsqu'elles sont envisagées, les clôtures peuvent être constituées :
 - ♣ De murs en maçonnerie en pierres apparentes ou enduites reproduisant exactement l'aspect des murs anciens de la tradition locale : hauteur moyenne, épaisseur, enduit, couverture, portails métal ou bois peints, réalisé à l'identique, éventuellement grille de même inspiration, etc ...
Les parties maçonnées doivent être homogènes avec la construction principale. Les prescriptions de couleur et de texture décrites ci-dessus sont applicables aux murs de clôture.
 - ♣ D'un grillage sur potelets métalliques ou bois, sans soubassement visible, noyé dans une haie vive taillée (essences régionales : charmilles ...). Les troènes, thuyas ou essences similaires sont interdits.
- Les brises-vues synthétiques ou imitant les matières naturelles sont interdits.
- Des dispositions différentes peuvent être admises en cas de contrainte technique particulière, d'adaptation à la pente (murs de soutènement), de respect de la qualité architecturale et esthétique, d'intégration paysagère particulière, ou pour les bâtiments publics.
- Lorsqu'il en existe, les pierres plates (ou pierres plantées ou lauzes) doivent être préservées.

❖ Insertion et qualité environnementale des constructions :

⊗ Le PLU renvoie aux dispositifs, matériaux ou procédés renouvelables utilisables :

- 1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture
- 2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée
- 3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée
- 4° Les pompes à chaleur
- 5° Les brise-soleils.

⊗ A l'intérieur de chaque tènement, les revêtements choisis devront assurer la perméabilité des sols : surfaces alvéolées perméables, sable, gazon, gravier ...

L'usage de revêtements imperméables est réservé aux voies publiques et privées internes aux opérations.

⊗ Les dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de la construction seront intégrés à la conception générale du projet de façon à éviter une dénaturation de l'harmonie des volumes et de la qualité paysagère de son environnement.

N.II.3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

- ✿ Dans la mesure du possible, les plantations existantes doivent être maintenues. Elles pourront être remplacées par des plantations équivalentes en choisissant parmi les essences locales et peu consommatrices en eau.
- ✿ Les essences végétales connues pour être fortement allergènes ou favorables au développement des chenilles processionnaires sont à proscrire.
- ✿ Tout projet doit prévoir l'aménagement de ses abords, y compris les liaisons entre le domaine public et le domaine privé (accès entre le terrain et la voirie).
- ✿ Des haies peuvent être imposées pour masquer certains bâtiments ou installations admis dans la zone.
- ✿ Dans les secteurs boisés à forte biodiversité, les secteurs de haies et d'arbres isolés, les secteurs de pelouses sèches et les secteurs humides protégés au titre des articles L 113-29 et R 151-43-4° du code de l'urbanisme pour leur intérêt environnemental : voir le paragraphe N.I.3.
- ✿ Les éléments bioclimatiques doivent être implantés en harmonie avec l'ensemble des constructions et de telle façon que les nuisances soient limitées au maximum (en respectant la réglementation en vigueur sur les niveaux sonores).

N.II.4 - Stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

N.III - Equipement et réseaux

N.III.1 - Desserte par les voies publiques ou privées

Accès :

- Les accès doivent être adaptés aux besoins de l'opération et aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique. Ils doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.
- Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.
- Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque 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 ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Aucune opération ne peut empiéter sur :
 - . les pistes de défense de la forêt contre l'incendie
 - . les sentiers touristiques

Voirie :

- Pour toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile, l'emprise de la voie doit être adaptée à l'importance de l'opération.
- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.

N.III.2 - Desserte par les réseaux**Alimentation en eau potable :**

- ◆ Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- ◆ Toute construction dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis à vis du réseau public devra être équipée d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau et devra se conformer à la réglementation en vigueur.

Assainissement des eaux usées :

- ◆ Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur et au Zonage d'Assainissement.
- ◆ En l'absence de réseau public d'assainissement d'eaux usées, est admis un dispositif d'assainissement autonome, efficace, adapté à la nature du sol et à la topographie du terrain concerné, et conforme aux préconisations édictées dans l'étude du zonage d'assainissement et au SPANC.

Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent :
 - ✓ soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par la commune,
 - ✓ soit être absorbées en totalité sur le terrain avec un puits perdu.
- Le principe demeure que les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial.
- La récupération des eaux pluviales de toiture en vue d'un usage intérieur au bâtiment (évacuation des excréta, lavage des sols, lavage du linge par création d'un réseau spécifique), doit répondre aux conditions fixées par la réglementation en vigueur.
- Lutte contre le développement de moustiques vecteurs de maladie :
Les systèmes de récupération de l'eau de pluie ne doivent pas permettre la création de conditions favorables à la stagnation d'eau.
- Modalités de gestion des eaux de piscine :
Les eaux de vidange des bassins pourront être évacuées vers le réseau d'eau pluvial après neutralisation du chlore
Les eaux de lavage du filtre seront évacuées vers le réseau d'eaux usées.

Electricité, télécommunications et autres réseaux câblés :

- Les réseaux doivent être établis en souterrain en raison du respect de l'environnement et de la qualité esthétique des lieux, sauf contraintes techniques.
- Les fourreaux et les chambres techniques pour le déploiement de la fibre optique doivent être prévus par les aménageurs pour toutes les constructions autorisées.

Défense extérieure contre l'incendie :

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens publics, et le cas échéant privés (équipements propres) permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

Définitions - Lexique national de l'urbanisme

Prévu par le décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1er du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme

Ce lexique vise notamment à poser les **définitions des principaux termes** utilisés dans le livre 1er du code de l'urbanisme.

Les auteurs des PLU conservent la **faculté d'étoffer** ce lexique par des définitions supplémentaires et de préciser les définitions nationales sans en changer le sens, notamment pour les adapter au contexte local.

Les définitions déclinées par ce lexique pourront à terme faire l'objet d'un arrêté, dans cette attente il est recommandé aux auteurs des PLU de les utiliser lors de l'élaboration ou la révision de leur PLU. Le lexique national s'applique plus particulièrement aux plans locaux d'urbanisme (PLU), aux PLU intercommunaux, aux plans de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV), aux cartes communales et au règlement national d'urbanisme. Leur prise en compte par les SCOT en permettra également une meilleure traduction dans les PLU.

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.

Cette 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.

➤ **Voir la CDPENAF.**

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.

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.

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).

Cette définition permet d'édicter des règles distinctes entre les constructions principales, les extensions et les annexes.

Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

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 un 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.

Construction (bâtiment, ouvrage ...)

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, 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, no 8028) et pénale (Crim. 14 oct. 1980: Bull. crim. no 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.

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.

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).

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.

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.

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.

Cette définition vise à intégrer les dimensions fonctionnelles, et esthétique d'une façade, le règlement du PLU 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.

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.

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.

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 faîtage 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.

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 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 pourra réglementer au cas par cas, soit la hauteur d'une construction dans sa totalité, soit façade par façade.

Les auteurs des PLU conservent la faculté de préciser les modalités d'appréciation de la hauteur dans le cas de terrains en pentes.

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.

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 pour préciser les règles d'implantation de la construction.

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.

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.

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.

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...

Destinations et sous-destinations des constructions selon les articles R 151-27 et R 151-28 du code de l'urbanisme

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

Avec corrections apportées par le décret du 31/01/20 et l'arrêté du 31/01/20

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

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

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

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 sept sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma, hôtels, autres hébergements touristiques.

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 « hôtels » recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.

La sous-destination « autres hébergements touristiques » recouvre les constructions, autres que les hôtels, destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs. »

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

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

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.

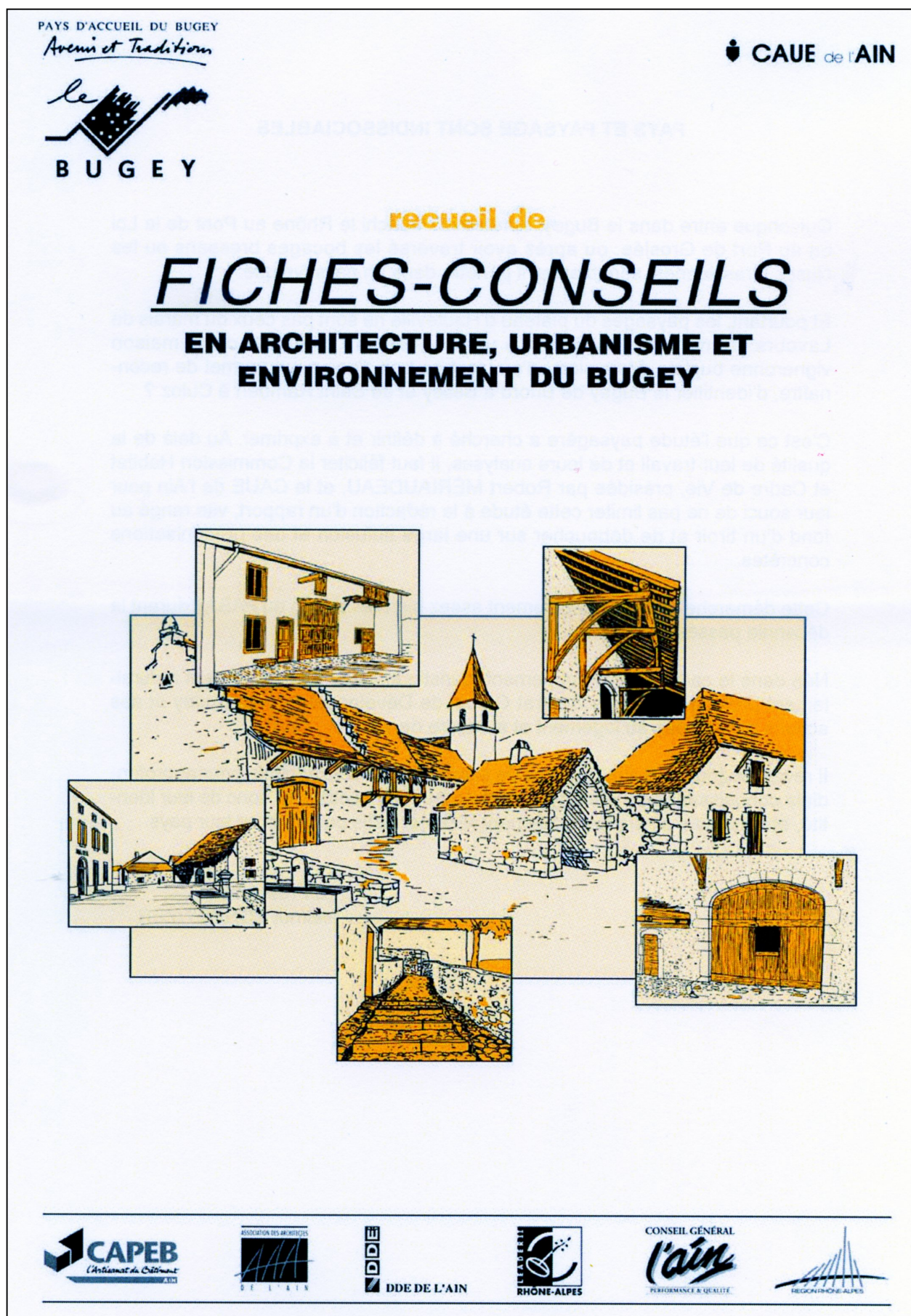
La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

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.

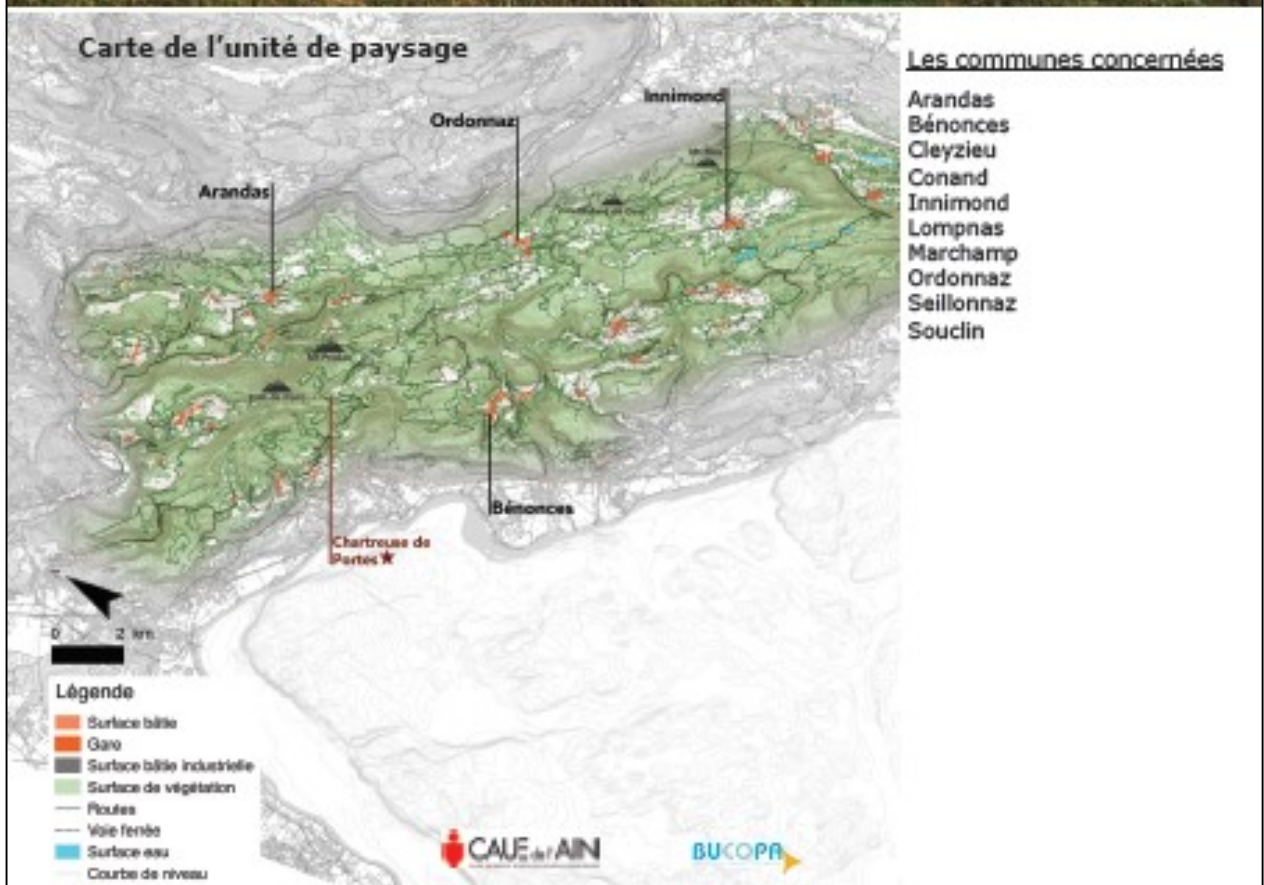
Fiches Conseils du CAUE 01 (Bugey)

Voir les fiches complètes séparées en annexe du Règlement écrit



Charte de paysage et d'architecture du SCOT BUCOPA Livrets *Le Molard de Don* et *L'Échappée du Rhône*

Voir les livrets complets séparés en annexe du Règlement écrit



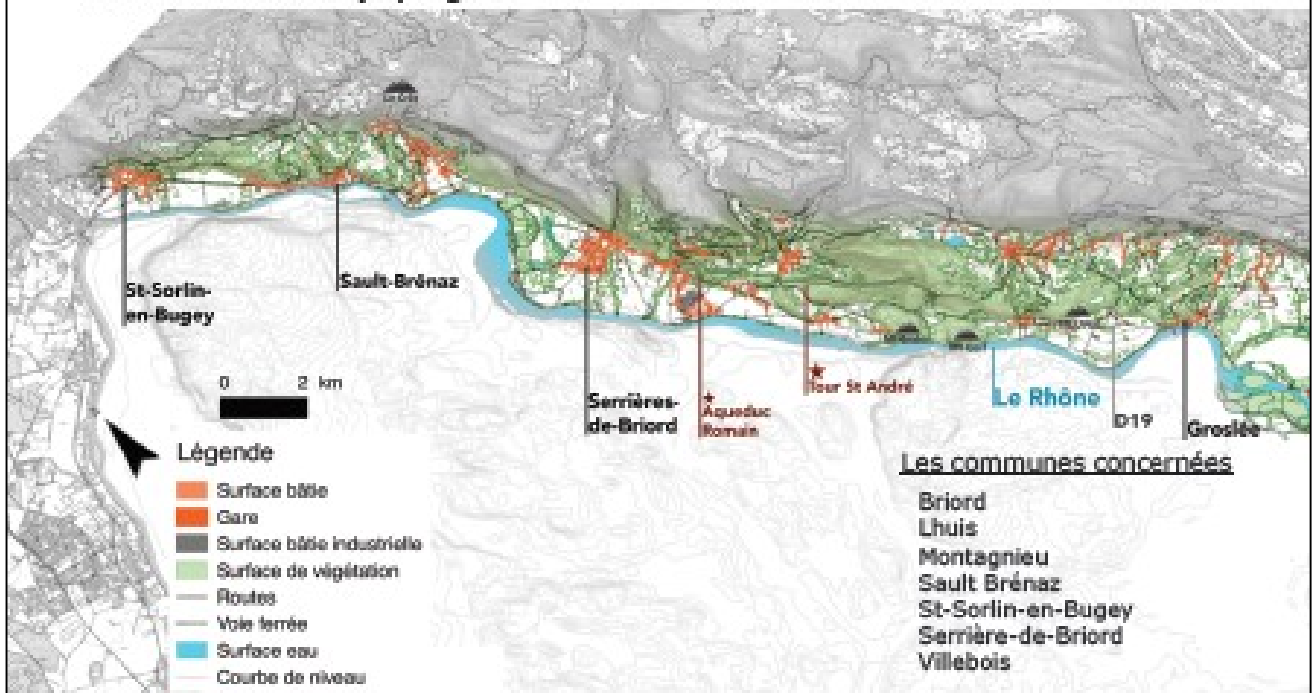
Charte de paysage et d'architecture du SCoT BUCOPA - Livret de l'unité de paysage - 2017

L'Échappée du Rhône

*Un ruban de terre en pied de montagne léché par le grand fleuve.
L'échappée du Rhône correspond à la rive droite du fleuve de Brégnier-Cordon à Saint Sorlain-en-Bugey. Ces terres sont à la fois celles du grand fleuve: planes et limoneuses et les terres de la montagne du Bugey : escarpées et rocheuses.*

Recommandations de paysage et d'architecture

Carte de l'unité de paysage



Délibérations relatives aux clôtures et permis de démolir

DEPARTEMENT DE L'AIN ARRONDISSEMENT DE BELLEY CANTON DE LAGNIEU	001-210104113-20220617-2022-31-DE Date de télétransmission : 17/06/2022 Date de réception préfecture : 17/06/2022
<u>DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL N° 2022-31</u>	<u>COMMUNE DE SOUCLIN</u>
<u>Objet de la délibération</u> Urbanisme : instauration du dépôt de déclaration préalable à l'édification d'une clôture sur le territoire communal	EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL EN DATE DU 16 JUIN 2022
<u>Nombre de Conseillers</u> - en exercice : 11 - de présents : 11 - votants : 11 Abstention : 0 Contre : 0, Pour : 11	L'an deux mille vingt deux, le seize juin, à vingt heures, le Conseil Municipal de la Commune de SOUCLIN s'est réuni au lieu habituel de ses séances en session ordinaire, sous la présidence de Madame Maud CASELLA, Maire. Convocation du Conseil Municipal : le 10 juin 2022.
<u>Certifié exécutoire</u> Envoyée en Sous-Préfecture Le : 17 juin 2022 Publiée le : 22 juin 2022	Présents : MM Benoit GIARDINELLI, Henri CHRISTIN, Sébastien GOBET, Olivier PORTAL, Morgan CORNEFERT, Nicolas TRICHET, Delphine FRAMINET, Véronique GAGLIARDINI, Laurent BAUDIN, Jacqueline GIARDINELLI. Absents : Les conseillers présents représentant la majorité des membres en exercice, il a été procédé à la nomination de Mme Delphine FRAMINET, secrétaire de séance.
Madame le Maire,	
RAPPELLE que le décret n° 2014-253 du 27 février 2014 définit de nouvelles règles applicables au régime des autorisations d'urbanisme. A ce titre, il laisse le champ libre aux collectivités de contrôler ou non un certain nombre d'actes en matière d'urbanisme. L'article R 421-12, d) du code de l'urbanisme permet de soumettre à la procédure de déclaration préalable, l'installation des clôtures sur le territoire de la commune, pour s'assurer du respect des règles fixées par le document d'urbanisme de la commune (POS/PLU), afin d'éviter la multiplication de projets non conformes et le développement de procédures d'infraction aux règles du PLU. Vu le code général des collectivités territoriales, Vu le règlement national d'urbanisme Vu le code de l'urbanisme et notamment son article R 421-12, d), Considérant l'intérêt de mettre en place cette procédure sur l'ensemble de la commune afin d'éviter la multiplication de projets non conformes et le développement éventuel de contentieux.	
Le conseil municipal après en avoir délibéré, à l'unanimité,	
DECIDE : d'instaurer la déclaration préalable pour l'installation d'une clôture sur le territoire communal (à l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière)	
Pour copie conforme. Le Maire, M.CASELLA	

DEPARTEMENT DE L'AIN
ARRONDISSEMENT DE BELLEY
CANTON DE LAGNIEU

COMMUNE DE SOUCLIN

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL N° 2022-32

Objet de la délibération

Urbanisme : Obligation de dépôt du permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal

Nombre de Conseillers

- en exercice : 11
- de présents : 11
- votants : 11
Abstention : 0
Contre : 0, Pour : 11

Certifié exécutoire

Envoyée en Sous-Préfecture
Le : 17 juin 2022
Publiée le : 22 juin 2022

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL EN DATE DU 16 JUIN 2022

L'an deux mille vingt deux, le seize juin, à vingt heures, le Conseil Municipal de la Commune de SOUCLIN s'est réuni au lieu habituel de ses séances en session ordinaire, sous la présidence de Madame Maud CASELLA, Maire.
Convocation du Conseil Municipal : le 10 juin 2022.

Présents : MM Benoit GIARDINELLI, Henri CHRISTIN, Sébastien GOBET, Olivier PORTAL, Morgan CORNEFERT, Nicolas TRICHET, Delphine FRAMINET, Véronique GAGLIARDINI, Laurent BAUDIN, Jacqueline GIARDINELLI.

Absents :

Les conseillers présents représentant la majorité des membres en exercice, il a été procédé à la nomination de Mme Delphine FRAMINET, secrétaire de séance.

Le conseil municipal,

VU le code général des collectivités territoriales,

VU le Plan d'Occupation des Sols / ou le Plan Local d'Urbanisme,

VU le code de l'urbanisme et notamment son article R421-27,

VU le décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 pris pour application de l'ordonnance susvisée,

VU le décret n°2007-817 du 11 mai 2007 et notamment son article 4 portant la date d'entrée en vigueur de la réforme des autorisations d'urbanisme au 1er octobre 2007,

CONSIDERANT qu'à compter de cette date, le dépôt et l'obtention d'un permis de démolir ne seront plus systématiquement requis,

CONSIDERANT que le conseil municipal peut décider d'instituer le permis de démolir sur son territoire, en application de l'article R421-27 du code de l'urbanisme,

CONSIDERANT l'intérêt de maintenir cette procédure qui permet de garantir une bonne information sur l'évolution du bâti et la rénovation du cadre bâti de la commune,

Le conseil municipal après en avoir délibéré, à l'unanimité,

DECIDE d'instituer le permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal pour tous travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction, en application de l'article R421-27 du code de l'urbanisme.

Pour copie conforme.
Le Maire,
M.CASELLA