Commune de

SAINT-PATERNE-RACAN

Révision allégée n°1 du PLU

Règlement écrit

Vu pour être annexé à la délibération du 11/07/2024
arrêtant le projet de révision allégée du Plan Local d'Urbanisme.

Fait à Saint-Antoine-du-Rocher,
Le Président,

ARRÊTÉ LE : 08/11/2023
APPROUVÉ LE : 11/07**/2024**

Dossier 23013710
26/06/2024

réalisé par

Auddicé Val de Loire
Zone Ecoparc
Rue des Petites Granges
49400 Saumur
02 41 51 98 39

SOMMAIRE

INTRODUCTION GENERALE AU REGLEMENT 3

TITRE 1 : LES DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES 8

REGLES APPLICABLES SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE 8
PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET DES NUISANCES 8
DISPOSITIONS RELATIVES AUX DIVISIONS FONCIERES 8
DECLARATIONS ET AUTORISATIONS PREALABLES 9
ARCHEOLOGIE 9
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS 9
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX HABITAT ATYPIQUES ET ALTERNATIFS CONSTITUANT L'HABITAT PERMANENT DE LEURS UTILISATEURS 10
DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES A DES REPRESENTATIONS GRAPHIQUES SPECIFIQUES PORTEES AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES 11
REPRESENTATIONS GRAPHIQUES PORTEES AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES FIGURANT A TITRE INFORMATIF 14
DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES RELATIVES AU STATIONNEMENT DES VEHICULES ET DES VELOS 15
DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES RELATIVES AUX VOIRIES ET ACCES 18
DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES RELATIVES A LA DESSERTE PAR LES RESEAUX 18

TITRE 2 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 21

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA 21
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB 31
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE 39
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY 41

TITRE 3 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER 46

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUH 46

TITRE 4 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES 53

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A 53

TITRE 5 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES 64

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N 64

ANNEXE 1 : LEXIQUE 73

ANNEXE 2 : EXEMPLES DE TYPOLOGIES DE LUCARNES 78

ANNEXE 3 : LES BATIMENTS POUVANT CHANGER DE DESTINATION SOUS CONDITIONS 79

INTRODUCTION GENERALE AU REGLEMENT

CHAMP D'APPLICATION DU PLU

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

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

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

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

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

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

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

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

ZONES URBAINES, DITES ZONES « U » :

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

UA : La zone UA est une zone urbanisée à vocation mixte (habitat, équipement, activités), correspondant aux parties anciennes des espaces urbanisés du territoire (centre-bourg, la Pinaudière, la Vallée des Besnards) caractérisées par une forme urbaine spécifique et une qualité architecturale à préserver.

UB : La zone UB est une zone urbanisée à vocation mixte (habitat, équipement, activités), correspondant aux extensions urbaines de la commune, caractérisées par une forme urbaine et une qualité architecturale plus hétérogènes qu'à l'intérieur de la zone UA.

UE : La zone UE est une zone urbanisée à vocation dominante d'accueil d'équipements, correspondant au site structuré représentant une emprise significative à l'échelle de la commune (pôle d'équipement sportif et de loisirs)

UY : La zone UY est une zone urbanisée à vocation d'accueil d'activités économiques (ZA de la Noiraie et ZA du Vigneau).

ZONES A URBANISER, DITES ZONES « AU » :

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

1AU : La zone 1AU est une zone à urbaniser dont les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à sa périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone ; les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement, qui en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement.

- Un secteur **1AUh, à vocation dominante d'habitat** a été créé, identifiant le site d'extension urbaine des Etres.

ZONES AGRICOLES, DITES ZONES « A » :

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

La zone A comprend :

- Un sous-zonage **Av** délimitant les entités agricoles non constructibles du fait de leur classement en AOC coteaux-du-Loir ;
- Un sous-zonage **Ael** permettant l'implantation d'installations de production d'énergie renouvelable de type éoliennes ;

Comme le permet l'article L151-13 du Code de l'urbanisme, au sein de la zone A, ont été délimité, à titre exceptionnel, des Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL), afin de tenir compte de la réalité des lieux et de projets connus :

- Un secteur **Ax** a été créé, permettant l'implantation d'une activité économique au sein de l'espace agricole (laboratoire de transformation de viande) pour laquelle il est nécessaire de permettre une évolution encadrée des bâtiments existants.
- Un secteur **Ay** a été créé, identifiant les activités économiques implantées au sein de l'espace agricole (entreprise de biométhanisation, champignonnière) pour lesquelles il est nécessaire de permettre une évolution encadrée.

ZONES NATURELLES ET FORESTIERES, DITES ZONES « N » :

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

- soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues ou d'effondrement de cavités.

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

- Un secteur **Nb** a été créé, identifiant le secteur de stationnement des cars de transport scolaire ;
- Un secteur **Np** (STECAL) a été créé, identifiant la Ferme de la Roche, le Manoir d'Hodebert, l'abbaye de la Clarté-Dieu, le Château du Breuil, la Fougeraie, le Manoir de Saché et la Grange, afin de permettre la valorisation du potentiel bâti dans une logique de préservation et de mise en valeur d'un patrimoine bâti de caractère, tout en permettant une valorisation touristique encadrée.

COMPOSITION DU REGLEMENT ECRIT :

TITRE 1 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES A TOUTES LES ZONES
TITRE 2 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES
TITRE 3 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER
TITRE 4 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES
TITRE 5 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

NOMENCLATURE UTILISEE DE PRESENTATION DU REGLEMENT ECRIT :

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

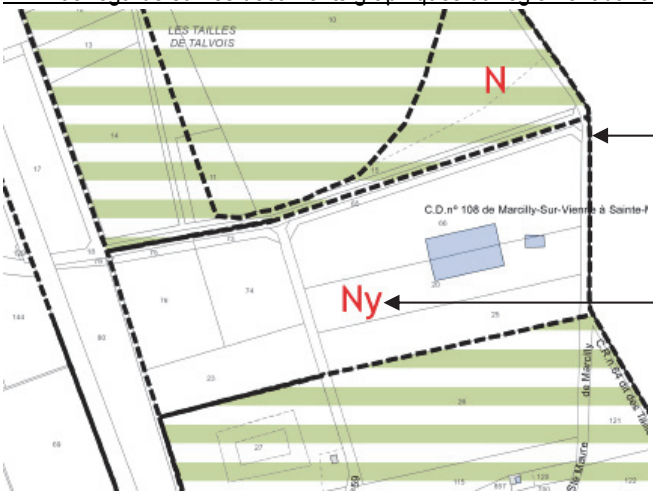
I.1 Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites
I.2 Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités soumises à des conditions particulières
I.3 Mixité sociale et fonctionnelle

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

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

GUIDE D'UTILISATION DU REGLEMENT

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



Tireté noir = limite de zone

Lettres en rouge :
Lettre majuscule : nom de zone
Lettre minuscule : nom de secteur

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

3. Je consulte les dispositions relatives à la zone concernant mon projet (Titres 2 à 5 du règlement écrit) :
   - ***Où puis-je construire ?*** *Je consulte les dispositions relatives à la destination des constructions, l'usage des sols et la nature des activités ;*
   - ***Comment prendre en compte mon environnement ?*** *Je consulte les dispositions relatives aux caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ;*
   - ***Comment puis-je me raccorder aux équipements et réseaux ?*** *Je consulte les dispositions relatives aux équipements et réseaux.*

4. Je consulte enfin les annexes du dossier de PLU qui contiennent des règles, issues d'autres législations, ayant une incidence sur l'occupation du sol :
   - *les servitudes d'utilité publique ;*
   - *les annexes sanitaires (zonage d'assainissement des eaux usées, zonage d'assainissement des eaux pluviales …) ;*
   - *les périmètres particuliers (périmètres de DPU …) ;*
   - *les informations complémentaires relatives aux thèmes suivants : classement sonore des infrastructures terrestres, retrait gonflement des argiles et sites archéologiques.*

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

- désignation de bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination au sein des zones A et N en dehors des STECAL (L. 151-11 du Code de l'Urbanisme) ;
- identification et localisation d'éléments de paysage et identification, localisation et délimitation d'édifices remarqubles, d'ensembles bâtis remarquables, de sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural (L. 151-19 du Code de l'Urbanisme) ;
- identification et localisation d'éléments de paysage et délimitation des sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique (L. 151-23 1er alinéa du Code de l'Urbanisme) des éléments de la trame végétale ;
- délimitation des terrains sur lesquels sont institués :
  - des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics (L. 151-41 1° du Code de l'Urbanisme) ;
  - des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier (L. 151-41 2° du Code de l'Urbanisme) ;

  - o des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques (L. 151-41 3° du Code de l'Urbanisme) ;

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

TITRE 1 : LES DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES À TOUTES LES ZONES

REGLES APPLICABLES SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE

LE REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME

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

LA RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE

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

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

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

Il est entendu par « l'essentiel des murs porteurs » l'obligation pour les murs existants d'être en état de supporter une charpente sans nécessiter de nouvelle construction. Les parties de murs faisant défaut et étant amenées à être reconstruites devront l'être dans les même matériaux que les murs existants.

Des éléments architecturaux devront être visibles pour permettre d'identifier clairement la destination « habitat » (cheminée, fenêtres, porte d'entrée etc.).

PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET DES NUISANCES

RISQUE ARGILE

Une carte des secteurs soumis au risque de retraits et de gonflements des argiles figure dans le Rapport de Présentation (pièce 01a). Au sein des zones concernées, des précautions particulières doivent être prises dans le cadre des projets de construction (dimensionnement des fondations, structure du bâtument, joints de rupture…). Les recommandations et règlementations sont consultables sur le site www.georisques.gouv.fr. Une fiche synthétique est annexée au dossier de PLU (Cf. annexe 06.1).

RISQUE MOUVEMENTS DE TERRAINS

Les principales zones sous-cavées ont été représentées sur le règlement – document graphique. Au sein de cette trame, se référer à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique « terrains potentiellement sous-cavés » dédiée pour leur entretien. Il est rappelé que dans ces zone, les projets peuvent être interdits en cas de risque de nuisances, de dommages ou de troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels et que le pétitionnaire devra procéder à une étude préalable des sols et sous-sols, puis prendre toutes les dispositions particulières pour adapter les fondations et les caractéristiques techniques de la construction ou de l'installation, à la nature du sol et sous-sol relevé.

DISPOSITIONS RELATIVES AUX DIVISIONS FONCIERES

Par dérogation à l'article R.151-21 alinéa 3 du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contigües, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette

doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, **le respect des dispositions du règlement sera apprécié construction par construction ou lot par lot et non pas au regard de l'ensemble du projet.**

DECLARATIONS ET AUTORISATIONS PREALABLES

L'EDIFICATION DE CLOTURES

Le régime déclaratif des clôtures ayant été institué sur le territoire communal (délibération du Conseil Communautaire du 22/05/2019), tout projet de clôture (hors clôtures agricoles et forestières) est soumis à déclaration préalable, en application des dispositions de l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme.

LA DEMANDE DE PERMIS DE DEMOLIR

+ délibération du Conseil Municipal (art. R.421-27 du Code de l'Urbanisme) instaurant le permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal à prendre entre l'enquête publique et l'approbation

ARCHEOLOGIE

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

- En application de l'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.
- En application de l'article L.531-14 du Code du Patrimoine, lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépulture anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet. Celui-ci avise l'autorité administrative compétente en matière d'archéologie.
- Si des objets trouvés ont été mis en garde chez un tiers, celui-ci doit faire la même déclaration.
- Le propriétaire de l'immeuble est responsable de la conservation provisoire des monuments, substructions ou vestiges de caractère immobilier découverts sur ses terrains. Le dépositaire des objets assume à leur égard la même responsabilité.
  L'autorité administrative peut faire visiter les lieux où les découvertes ont été faites ainsi que les locaux où les objets ont été déposés et prescrire toutes les mesures utiles pour leur conservation.
- En application de l'article L.522-4 du Code du Patrimoine, hors des zones archéologiques définies en application de l'article L.522-5 de ce même Code, les personnes qui projettent de réaliser des aménagements, ouvrages ou travaux peuvent saisir l'Etat afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions de diagnostic archéologique. A défaut de réponse dans un délai de deux mois ou en cas de réponse négative, l'Etat est réputé renoncer, pendant une durée de cinq ans, à prescrire un diagnostic, sauf modification substantielle du projet ou des connaissances archéologiques de l'Etat sur le territoire de la commune.
- Si l'Etat a fait connaître la nécessité d'un diagnostic, l'aménageur peut en demander la réalisation anticipée par l'établissement public institué par l'article L.523-1 ou un service territorial. Dans ce cas, il est redevable de la redevance prévue à l'article L.524-2.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

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

- Volumétrie et implantation des constructions,
- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère,

- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions,

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

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX HABITAT ATYPIQUES ET ALTERNATIFS CONSTITUANT L'HABITAT PERMANENT DE LEURS UTILISATEURS

Pour les résidences démontables et les résidences mobiles constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs autorisées dans les zones, secteurs ou sous-secteurs et au regard des dispositions relatives à la destination des constructions, l'usage des sols et la nature d'activités (zones, secteurs ou sous-secteurs où la sous-destination logement est autorisée), sous réserves qu'elles ne soient pas visibles depuis l'espace public et qu'elles ne portent pas atteinte à l'exploitation agricole ou forestière, les dispositions applicables en matière de :

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

peuvent ne pas être respectées à condition :

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

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES A DES REPRESENTATIONS GRAPHIQUES SPECIFIQUES PORTEES AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

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

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

Terrain concerné par l'OAP thématique « Terrains potentiellement sous-cavés » :

Pour les terrains identifiés par cette trame, en raison de l'existence d'un risque d'effondrement lié à la présence de cavités souterraines non localisées, le constructeur devra, préalablement à la réalisation de la construction, procéder à une étude préalable des sols et sous-sols, puis prendre toutes les dispositions particulières pour adapter les fondations et les caractéristiques techniques de la construction ou de l'installation, à la nature du sol et sous-sol relevé.
En tout état de cause, le permis de construire pourra être refusé si le projet est de nature à « porter atteinte à la sécurité ou à la salubrité publique » (article R 111-2 du code de l'urbanisme).

En outre, pour les terrains ainsi identifiés, les prescriptions, conseils et recommandations figurant dans cette OAP thématique doivent être pris en compte.

Marge de recul le long des grands axes routiers en dehors des espaces urbanisés (articles L.111-6 à L.111-10 du Code de l'Urbanisme)

Cette trame identifie la bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des voies à grande circulation (RD938), au sein desquelles les constructions ou installations sont interdites.
Cette interdiction ne s'applique cependant pas, quand elles sont autorisées dans la zone, le secteur ou le sous-secteur concerné :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- Aux bâtiments d'exploitation agricole,
- Aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes autorisées dans la zone, le secteur ou le sous-secteur concerné.

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

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

Linéaire au sein duquel doit être préservée ou développée la diversité commerciale (article R 151-37 du code de l'urbanisme *:*

Quartiers, îlots ou voies délimités dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, au sein desquels les sous-destinations relevant de la destination « commerce et activités de service » ne peuvent faire l'objet d'un changement de destination qu'à la condition de rester au sein de la même destination.

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

Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone agricole (A) ou naturelle (N) (article L.151-11 du Code de l'Urbanisme) :

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

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

Edifice identifié pour un motif d'ordre culturel, historique ou architectural (article L.151-19 du Code de l'Urbanisme) **:**

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

Cependant, la mise hors d'eau temporaire par l'usage de matériaux différents est exceptionnellement autorisée pour préserver l'intégrité de l'édifice.

Ensemble bâti identifié pour un motif d'ordre culturel, historique ou architectural (article L.151-19 du Code de l'Urbanisme) **:**

Les bâtiments présents au sein des ensembles bâtis identifiés au règlement graphique doivent être préservés et tous travaux réalisés doivent concourir à leur mise en valeur et remise en état dans le respect de ses caractéristiques d'origine (hauteur, volumétrie, aspect des matériaux…).

Cependant, la mise hors d'eau temporaire par l'usage de matériaux différents est exceptionnellement autorisée pour préserver l'intégrité des bâtiments.

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

Les espaces boisés classés délimités au règlement graphique sont soumis aux dispositions des articles L113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

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

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

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

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

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

Pour les terrains cultivés à protéger ne sont autorisés que :

- Les abris de jardin d'une emprise au sol n'excédant pas 10 m², et à condition que leur couverture soit de teinte ardoise et leurs façades en bois de teinte foncée ou restant en bois naturel non peint.
- Les serres d'une emprise au sol n'excédant pas 10m².
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux (voie, liaison douce, espace de stationnement, réseaux, pylônes, transformateur d'électricité, station de pompage, aménagement hydraulique, ouvrage de défense incendie,

ouvrage de gestion des eaux pluviales …).

L.151-19

L.151-23

L.151-23 Bois potentiellement sous-cavés

Les parcs, bois, jardins et espaces ouverts protégés (articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme) :

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

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

- Extension mesurée d'un bâtiment existant, dans la limite de 30 m² d'emprise au sol à compter de l'approbation du présent PLU,
- Les constructions accessoires à la construction principale, telles qu'abri de jardin, garage …, dans la limite de 20 m² d'emprise au sol par unité foncière à la date d'approbation du PLU, ou telles que piscine sans limite d'emprise,
- La création d'accès, l'aménagement d'une liaison douce,
- Les constructions et installations de faible emprise participant de la valorisation d'un espace public ou commun : kiosque, parcours santé, bloc sanitaire, table de pique-nique …,
- Les constructions et installations de faible emprise participant de la valorisation d'un parc d'une propriété dont l'intérêt patrimonial est reconnu par un classement en Np : gloriette, kiosque …
- Les aménagements liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou l'entretien d'une zone humide,
- Les installations d'assainissement non collectif,
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux (voie, liaison douce, espace de stationnement, réseaux, pylônes, transformateur d'électricité, station de pompage, aménagement hydraulique, ouvrage de défense incendie, ouvrage de gestion des eaux pluviales …).

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

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

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

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

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

Allée plantée d'intérêt patrimonial et paysager (L. 151-19 du Code de l'Urbanisme) :

Tout alignement d'arbres ou allée plantée identifié au Règlement graphique doit être préservé. Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un ou plusieurs sujets d'un alignement d'arbres ou d'une allée plantée doivent être précédés d'une déclaration préalable.

Cependant il est admis que pour des raisons sanitaires ou de sécurité routière l'abattage d'un ou plusieurs sujets d'un alignement d'arbres ou d'une allée plantée pourra être accepté, sous réserve de la replantation, à titre de mesure compensatoire, de sujet(s) de même essence afin de pérenniser ledit alignement ou ladite allée.

Plantations à réaliser

Pour les terrains couverts par cette trame, il est prescrit la constitution d'une trame végétale structurante assurant l'intégration des futures constructions. Les plantations sont à réaliser sur une bande de 15 m (bosquets boisés plantés de manière aléatoire, haies bocagères...).

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

REPRESENTATIONS GRAPHIQUES PORTEES AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES FIGURANT A TITRE INFORMATIF

Report approximatif des entités archéologiques (source : DRAC Centre VdeL – 2018)

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES RELATIVES AU STATIONNEMENT DES VEHICULES ET DES VELOS

STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES

REGLES QUANTITATIVES

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

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

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

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

Dès lors que le nombre de places de stationnement demandé est exprimé en fonction de la surface de plancher, toute tranche commencée donne lieu à l'application de la règle.

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

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

Dans le cas de de suppression de places de stationnement existantes, elles devront être compensées.

En dehors de la zone UA, lors du changement de destination pour une transformation en habitation, il n'est pas exigé de places supplémentaires.

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

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

Au titre de l'article L.151-31 du Code de l'Urbanisme, les exigences de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés peuvent être réduites de 15% au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en autopartage, dans des conditions définies par décret.

Destination ou sous-destination du projet	Nombre de places requis
Exploitation agricole et forestière	Aucune obligation.
Logement	Logement locatif social (quelle que soit la typologie) : 1 place par logement. Autre logement 1 place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher avec un minimum d'1 place par logement. Pour toute opération réalisée dans un secteur couvert par une OAP, il sera prévu sur les espaces communs de l'opération 0,5 place de stationnement par logement créé.
Hébergement	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en fonction des besoins des résidents, des employés et des visiteurs, ainsi que de la situation géographique du projet au regard de sa desserte en transport collectif, de l'offre en parcs publics de stationnement existants ou projetés et des possibilités de mutualisation avec des parcs privés existants.
Commerces et activités de services :	Au sein de la zone UA : aucune obligation, Au sein des autres zones urbaines et à urbaniser : le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en fonction des besoins des clients et des employés, ainsi que de la situation géographique du projet au regard de sa desserte en transport collectif, de l'offre en parcs publics de stationnement existants ou projetés et des possibilités de mutualisation avec des parcs privés existants.
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en fonction des besoins des employés et des visiteurs, de la nature de l'équipement et de la fréquentation envisagée, ainsi que de la situation géographique du projet au regard de sa desserte en transport collectif, de l'offre en parcs publics de stationnement existants ou projetés et des possibilités de mutualisation avec des parcs privés existants.
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Pour les activités de bureau : • Au sein de la zone UA : aucune obligation, • Au sein des autres zones urbaines et des zones à urbaniser : il est imposé 1 place de stationnement par tranche de 20 m² de surface de plancher affectée à l'usage de bureau. Pour les activités artisanales, industrielles ou d'entrepôts, le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en fonction des besoins liés à la nature de l'activité, à son mode de fonctionnement, au nombre et aux types d'utilisateurs, ainsi qu'à la situation géographique du projet au regard de sa desserte en transport collectif, de l'offre en parcs publics de stationnement existants ou projetés et des possibilités de mutualisation avec des parcs privés existants.

REGLES QUALITATIVES

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

STATIONNEMENT DES VELOS

REGLES QUANTITATIVES

Destination ou sous-destination du projet	Nombre de places requis
Exploitation agricole et forestière	Aucune obligation.
Logement	Pour les programmes de logements dont la surface de plancher est supérieure à 300 m², il est demandé 1 place vélo par tranche de 80 m² de surface de plancher.
Hébergement	Il est exigé la réalisation de places de stationnement pour les vélos ; leur nombre sera déterminé de manière à satisfaire les besoins des employés et clients ou usagers, en tenant compte de l'offre existante sur l'espace public.
Commerces et activités de services :	Il est exigé la réalisation de places de stationnement pour les vélos ; leur nombre sera déterminé de manière à satisfaire les besoins des employés et clients ou usagers, en tenant compte de l'offre existante sur l'espace public.
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Il est exigé la réalisation de places de stationnement pour les vélos ; leur nombre sera déterminé de manière à satisfaire les besoins des employés et clients ou usagers, en tenant compte de l'offre existante sur l'espace public.
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Pour les activités de bureau : il est exigé 1 place vélo, par tranche de 80 m² de surface de plancher. Pour les autres activités des secteurs secondaires et tertiaires : il est exigé la réalisation de places de stationnement pour les vélos ; leur nombre sera déterminé, de manière à satisfaire les besoins des employés et clients ou usagers, en tenant compte de l'offre existante sur l'espace public.

REGLES QUALITATIVES

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

- Il est demandé une surface minimale de 1,5 m² par emplacement ;
- Ces espaces de stationnement doivent être sécurisés et aisément accessibles depuis l'espace public ou les points d'entrée de la construction, de préférence au même niveau que l'espace public. Ils doivent être équipés de systèmes d'attache et pourront avantageusement être intégrés au sein du bâtiment.

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES RELATIVES AUX VOIRIES ET ACCES

ACCES

REGLES GENERALES

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

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

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

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

ACCES DIRECTS

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

VOIRIE

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

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

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

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES RELATIVES A LA DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

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

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

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

Il est rappelé dans ce cas que :

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

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

EAUX PLUVIALES

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

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

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

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

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

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

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

** Pour les secteurs concernés par l'OAP thématique « Terrains potentiellement sous-cavés » , conformément aux dispositions de cette OAP, la préservation des troglodytes et des caves passe avant tout par une bonne maîtrise des eaux de ruissellement :*

- *les gouttières et autres équipements de collecte doivent être raccordés à un exutoire.*
- *les surfaces imperméabilisées doivent être aménagées avec un équipement de collecte des eaux pluviales et exutoire.*
- *les murs de soutènement doivent être drainés.*
- *les fossés, drainages, canalisations et collecteurs doivent être régulièrement nettoyés et entretenus : l'accumulation de débris végétaux (des bois morts, des feuilles…) pourrait empêcher l'écoulement des eaux et créer une rétention d'eau.*

EAUX USEES

DANS LES SECTEURS CLASSES EN ASSAINISSEMENT COLLECTIF DANS LE ZONAGE D'ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES *(Cf. Annexe – 05.4 - Zonage d'assainissement)* :

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

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

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

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

DANS LES SECTEURS CLASSES EN ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF DANS LE ZONAGE D'ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES *(Cf. Annexe – 05.4 - Zonage d'assainissement)* :

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

EAUX DE PISCINE

Les eaux de vidange ou de débordement des piscines seront déversées dans le milieu naturel, soit directement, soit par le réseau d'eaux pluviales, mais après neutralisation des excès éventuels de désinfectant.

Le pétitionnaire devra s'informer préalablement des précautions à prendre (notamment en matière de débit) auprès du service de police de l'eau ou du gestionnaire de réseau d'eaux pluviales.

RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE :

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

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

RESEAUX DIVERS (ELECTRICITE, GAZ, TELEPHONE, TELEDISTRIBUTION, ECLAIRAGE PUBLIC) :

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

TITRE 2 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

RAPPEL

Les dispositions réglementaires applicables à la zone UA comprennent <u>cumulativement</u> :

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

CARACTERE DE LA ZONE (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION)

UA : La zone UA est une zone urbanisée à vocation mixte (habitat, équipement, activités), correspondant aux parties anciennes des espaces urbanisés du territoire (centre-bourg la Pinaudière, la Vallée des Besnards) caractérisées par une forme urbaine spécifique et une qualité architecturale à préserver.

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

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

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

- Exploitation forestière.
- Installations industrielles.
- Commerce de gros.
- Entrepôt, sauf si elles sont le complément normal d'une activité autorisée dans la zone.
- Aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs, des caravanes ou des habitations légères de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs.
- Stationnement des caravanes à ciel ouvert.
- Dépôts de toute nature pouvant générer des pollutions, des risques ou des nuisances visuelles pour le voisinage.
- Stockage de véhicules usagés, de ferrailles et de matériaux de démolition ou de récupération.
- Carrières et extractions de matériaux.
- Parcs photovoltaïques au sol.
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne seraient pas commandés par la déclivité du terrain ou rendus nécessaire pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

UA2 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITES SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

- Les constructions, installations et aménagements nécessaires à l'exploitation agricole, sous réserve de correspondre au développement d'une exploitation agricole déjà implantée sur place.

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

UA3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UA4 - HAUTEUR ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1. Hauteur / Règles générales :

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

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

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

a. Règles générales :

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

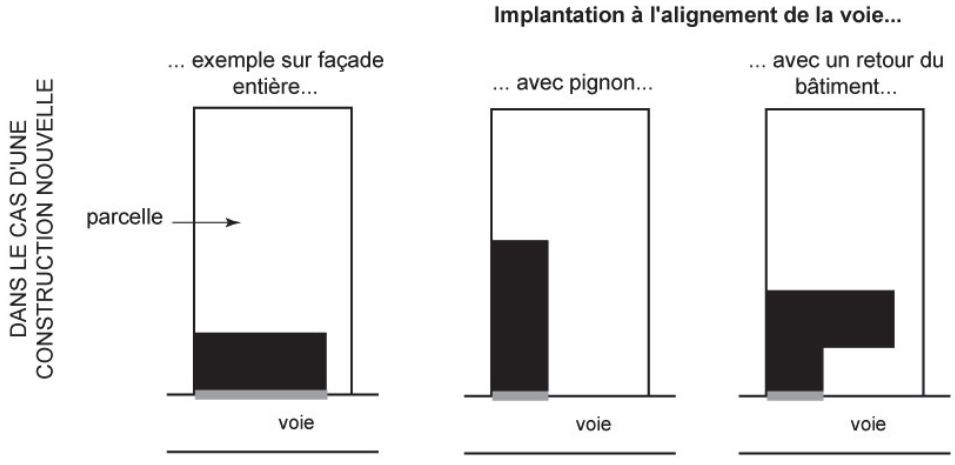


Schéma illustratif de la règle.

b. Règles alternatives :

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

- Pour les constructions à vocation agricole;

- Pour les annexes ;
- en cas de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-dessus ; l'alignement dans ce cas se fera avec le même retrait que celui de la construction existante ;
- lorsqu'il existe préalablement :
    - soit un bâtiment à l'alignement ou à proximité de la voie publique,
    - soit un mur de clôture qui assure déjà la continuité minérale et visuelle de la rue ;
- lorsque que la largeur de façade sur rue de la parcelle est inférieure ou égale à 5m ;
- pour le dernier niveau de la construction s'il est conçu en attique ;
- lorsque la présence d'une zone sous-cavée avérée ne permet pas une implantation à l'alignement dans des conditions de sécurité satisfaisante ; dans ce cas, la continuité bâtie sur rue sera assurée par l'édification d'un mur d'une hauteur en cohérence avec les murs environnants ;
- lorsque la construction correspond à l'extension d'une partie troglodyte sous-cavée ;
- dans le cadre de la réalisation d'une annexe à l'habitation ou d'une piscine ;
- pour s'harmoniser avec le bâti existant ; dans ce cas, l'implantation pourra se faire dans l'alignement des constructions existantes sur l'une ou l'autre des deux parcelles voisines.

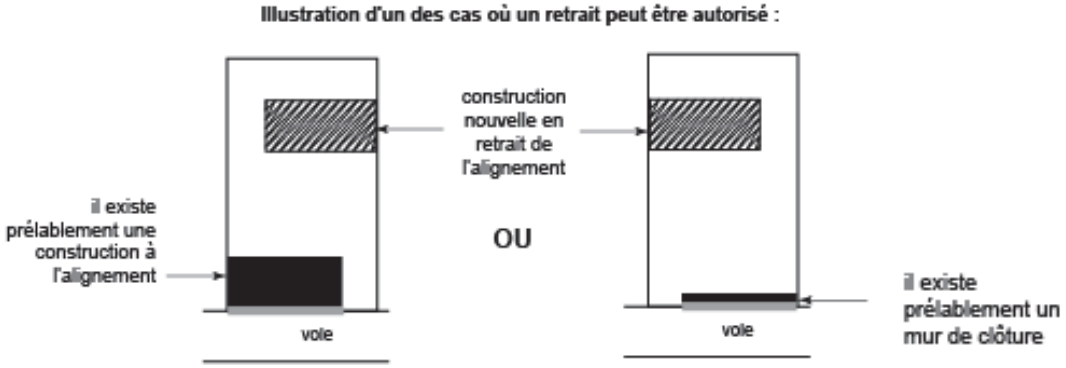


Schéma illustratif de la règle.

3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

a. Règles générales :

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

Si la construction se place en retrait de l'une ou de plusieurs limites séparatives, un recul minimal de 2 mètres sera respecté vis-à-vis de celle(s)-ci.

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

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

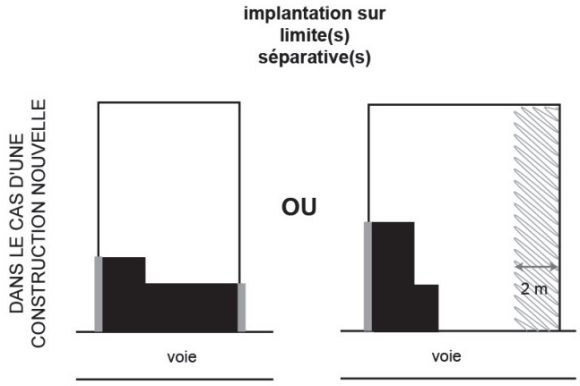


Schéma illustratif de la règle.

b. Règles alternatives :

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

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

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

Dans le cas d'une construction à vocation agricole, une implantation en retrait des limites séparatives est autorisée.

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

En cas de construction d'une piscine, le bassin pourra être implanté avec un recul minimal de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

UA5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Dans le cas des constructions à vocation agricole, la règle s'appliquant, relative à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère, est celle de la zone A (A5).

1. Généralités

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

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

Les projets faisant l'objet d'une recherche architecturale particulière et ne remettant pas en cause le premier alinéa des généralités peuvent être acceptés, sous réserve de ne porter que sur le chapitre « 3. Façades » et de faire l'objet d'une justification par rapport à un parti architectural permettant une intégration de la construction dans son environnement bâti.

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

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

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

Les travaux portant sur des édifices anciens, représentatifs de l'architecture traditionnelle locale, doivent se faire dans le respect des matériaux d'origine et de leur intégrité, notamment de l'ordonnancement et du rythme des façades, des proportions des ouvertures et des spécificités des toitures. En outre, les soubassements, les encadrements d'ouvertures, les chaînages, les appuis de fenêtre, les corniches ainsi que les autres éléments de modénature doivent être préservés. **Toutefois, dans le cas d'une extension notamment, faisant l'objet d'une recherche architecturale particulière et ne remettant pas en cause le premier alinéa des généralités, des traitements différents peuvent être acceptés,** sous réserve de ne porter que sur le chapitre 3. Façades et de faire l'objet d'une justification par rapport à un parti architectural permettant une intégration de la construction dans son environnement bâti.

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

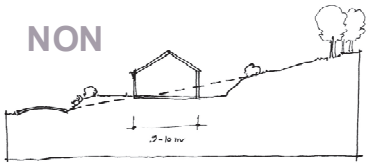
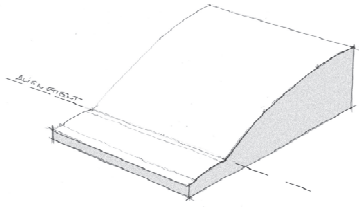
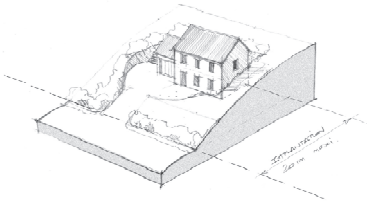
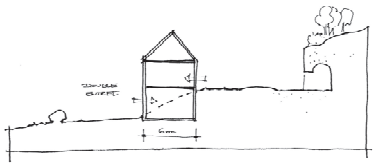
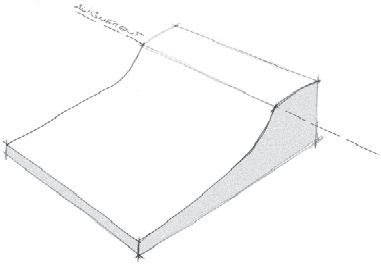
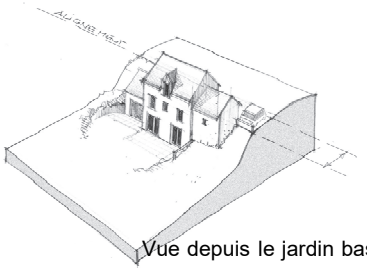
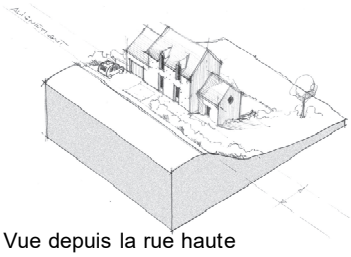
2. Adaptation au sol

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

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

Schémas illustratifs

source : Bruno DUCOQ

Terrain constructible en pente régulière	***Terrain en forte pente desendante***
 Proscrire les remodelages de terrain pour poser un pavillon sur une terrasse artificielle    Construction encastrée dans le coteau avec terrasse haute au niveau du 1er étage	 Construction sur 2 niveaux avec un rez-de-chaussé au niveau de la voie et un rez-de-jardin  Vue depuis le jardin bas  Vue depuis la rue haute

3. Façades

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

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

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

Le ton et la mise en œuvre des enduits respecteront la teinte et l'aspect des enduits traditionnels (ton beige-sable légèrement grisé ou ocré selon la dominante locale, à l'exclusion du blanc : RAL 9010 ou assimilé) ; les enduits d'encadrement, en l'absence d'éléments d'encadrement pré-existants, peuvent être soulignés par un traitement ou une finition différente présentant une teinte équivalente ou plus claire.

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

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

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

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

4. Toitures

a. Pour les autres constructions à usage d'activités agricole, d'activité artisanale, d'équipements

La couverture doit être d'aspect mat et de teinte ardoise ou de teinte correspondant à celle des tuiles plates de pays.

b. Pour les autres constructions

Les toitures à pentes sont la règle. La pente générale doit être de 40° minimum pour les constructions principales. Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les constructions situées dans l'environnement immédiat, des dispositions différentes peuvent être autorisées :

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

Les toitures seront couvertes :

- en ardoises à pose non losangée,
- en tuiles plates de pays d'une densité minimale de 60 tuiles au m²,
- en zinc prépatiné,
- ou en matériaux d'aspect strictement identique aux matériaux précités.

Une ouverture à la modernité se traduisant par la mise en oeuvre de toitures de formes variées et/ou utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture-terrasse, toiture en zinc, toiture végétalisée, toiture vitrée, toiture transparente,...) n'est autorisée que dans le cas de volumes complémentaires, tant en extension d'une construction existante que pour une colnstruction nouvelle, si cela est justifié par la recherche d'une meilleure articulation des volumes.

Pour les annexes et les abris de jardin, d'une emprise au sol inférieure à 20 m², sont également autorisés des matériaux de substitution de teinte ardoise et d'aspect mat, sans minimum de pente.

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

5. Les ouvertures et menuiseries

a. Pour les autres constructions à usage d'activités agricole, d'activité artisanale, d'équipements

La couverture doit être d'aspect mat et de teinte ardoise ou de teinte correspondant à celle des tuiles plates de pays.

b. Pour les autres constructions

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

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

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

Dans le cas d'un changement d'huisseries sur du bâti traditionnel, les fenêtres devront comporter la même répartition des petits bois que les fenêtres d'origine, ou s'en rapprocher.

Les menuiseries seront colorées (peintes ou teintes dans la masse) dans des tons s'harmonisant avec les enduits de la façade ou du matériau de parement de la façade, tout en étant plus soutenues : gris clair, gris-bleu, gris-vert, vert, rouge sang de bœuf, vert foncé, ocres, gris foncé, bleu-gris foncé ou beige. En cas d'extension, la même couleur de menuiseries que celles du bâtiment existant devra être utilisée.

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

6. Les lucarnes

Les lucarnes sont autorisées dans la mesure où elles sont conçues selon le type traditionnel local, conformément aux exemples présentés en annexe 2 de ce règlement, et qu'elles respectent les caractéristiques suivantes :

- leurs proportions doivent être plus hautes que larges ;
- leurs dimensions doivent être plus petites que les baies de l'étage inférieur ;
- si celles-si sont en appui sur la corniche, elles devront être réalisées en pierre ou en matériau d'aspect strictement identique ou être maçonnées (enduites) ;
- si celles-ci sont réalisées dans le pan de la toiture (sans appui sur la corniche), elles devront être réalisées en bois, ou en matériau d'aspect strictement identique.

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

a. Châssis de toiture et verrières

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

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

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

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

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

b. Les panneaux solaires ou photovoltaïques

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

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

Dans tous les cas, la couleur des panneaux solaires devra être de teinte uniforme sobre, sans lignes blanches, y compris les supports, cadres et fixations. Les bandes de recouvrement doivent être d'aspect mat et proche de la teinte des panneaux.

8. Vérandas et abris de piscine

Ils sont autorisés dès lors qu'ils sont sobres, de forme simple, s'inscrivent correctement dans l'environnement et sont en harmonie avec la construction existante. L'ossature doit être constituée d'éléments fins et être de teinte plutôt sombre. Si le projet comporte un soubassement en maçonnerie, il sera réalisé en harmonie avec les matériaux constituant la façade de la construction principale.

UA6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Dans le cas des constructions à vocation agricole, la règle s'appliquant, relative à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère, est celle de la zone A (A6).

1. Clôtures

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

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

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

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

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

a. Les clôtures en limite d'espace public

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

- d'un mur-bahut surmonté d'une grille en ferronnerie à barreaux verticaux ;
- d'un mur plein en maçonnerie traditionnelle ;
- d'un grillage de teinte foncée (vert, gris ou noir) sur piquets métalliques fins de même couleur ou bois, doublé d'un traitement paysager respectant les limites d'implantation du Code civil (haie souple plus ou moins dense, arbustes ou arbres plantés de manière aléatoire en bosquets...).

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

Dans le cas de l'édification de murs ou murets, ils doivent être :

- soit en pierre de taille ;
- soit recouverts d'un enduit de finition sobre sans effet de relief (finition talochée ou brossée), de teinte et d'aspect respectant les enduits traditionnels (ton beige sable légèrement grisé ou ocré selon la dominante locale, à l'exclusion du blanc : RAL 9010 ou assimilé) ; dans ce cas le mur devra impérativement être enduit des 2 côtés.

Les portails doivent être de même hauteur que la clôture, à l'exception des portails monumentaux (en bois ou ferronneries, barreaudage ou lames verticaux) ou porches spécialement prévus avec le jeu de piliers - les grilles anciennes devront être conservées et restaurées.

b. Les clôtures en limite séparative

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

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

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

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

2. Espaces libres et plantations

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

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

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

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

RAPPEL

Les dispositions réglementaires applicables à la zone UB comprennent <u>cumulativement</u> :

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

CARACTERE DE LA ZONE (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION)

UB : La zone UB est une zone urbanisée à vocation mixte (habitat, équipement, activités), correspondant aux extensions urbaines de la commune, caractérisées par une forme urbaine et une qualité architecturale plus hétérogènes qu'à l'intérieur de la zone UA.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

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

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

- Exploitation forestière.
- Exploitation agricole.
- Installations industrielles.
- Commerce de gros.
- Entrepôt, sauf si elles sont le complément normal d'une activité autorisée dans la zone.
- Aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs, des caravanes ou des habitations légères de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs.
- Stationnement des caravanes à ciel ouvert sur les unités foncières dépourvues d'habitation.
- Dépôts de toute nature pouvant générer des pollutions ou des nuisances visuelles pour le voisinage.
- Carrières et extractions de matériaux.
- Parcs photovoltaïques au sol d'une emprise au sol supérieure à 15 m².
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne seraient pas commandés par la déclivité du terrain ou rendus nécessaire pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

UB2 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITES SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sous réserve, dans l'ensemble de la zone :

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

Sont admis, dans l'ensemble de la zone UB, les types d'occupations et d'utilisations du sol non expressément mentionnés à l'article UB1.

Sont admis sous conditions particulières les types d'occupation du sol suivantes :

- Les installations photovoltaïques au sol, sous réserve :
    - De respecter une emprise au sol maximale de 15 m² ;
    - D'être localisées sur une unité foncière bâtie ;
    - De respecter les règles d'aspect extérieur édictée dans ce règlement.

UB3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Article non réglementé.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UB4 - HAUTEUR ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1. Hauteur / Règles générales :

a. Pour les bâtiments d'habitation :

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

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

b. Pour les autres bâtiments :

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

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

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

- à l'alignement des voies ou emprises publiques,
- en respectant un recul minimal de 0,80 m.

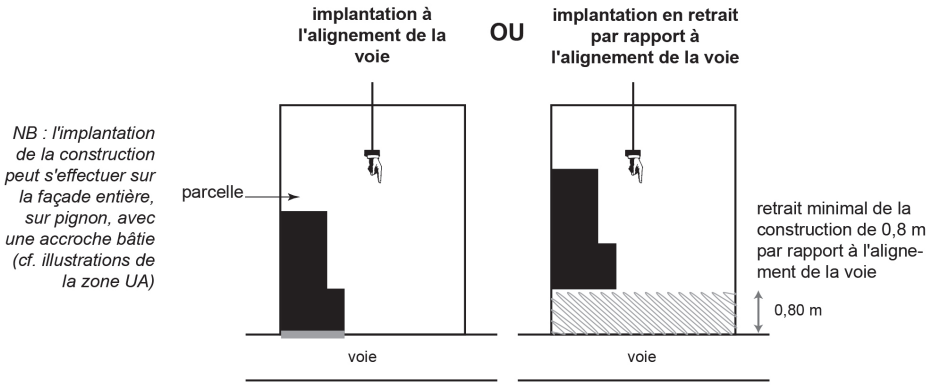


Schéma illustratif

3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

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

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

Les constructions doivent s'implanter soit en limite séparative, soit avec un recul respectant les règles suivantes. Par rapport à toutes les limites séparatives, la marge de recul minimale à respecter en cas d'implantation en retrait d'une limite séparative est de 2 mètres. En cas d'implantation partielle sur limite séparative, elle doit s'effectuer sur au minimum 4 mètres de façade et le retrait sera au minimum de 2 mètres.

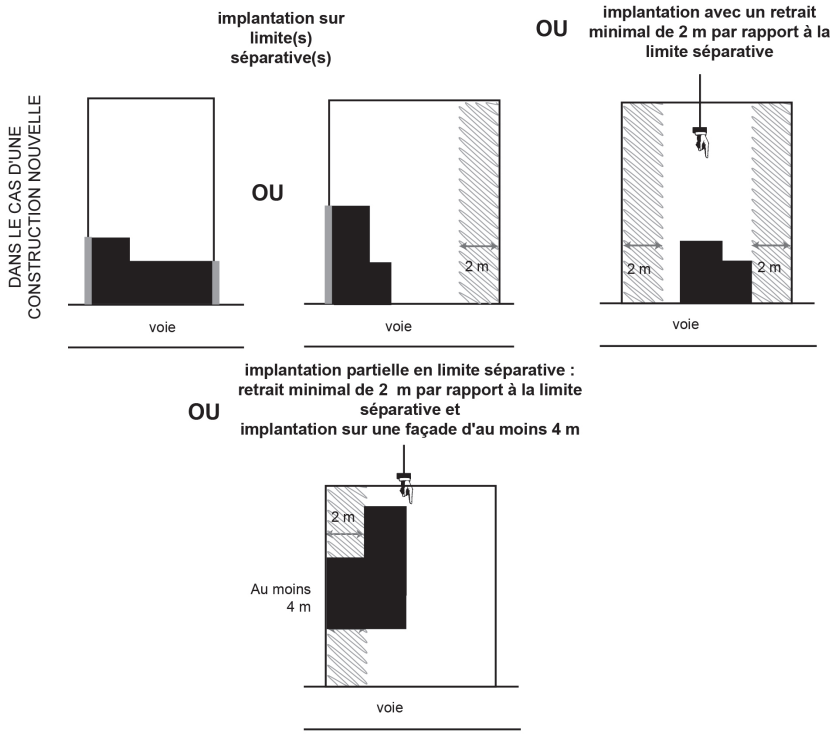


Schéma illustratif

Dans le cas d'une parcelle possédant une limite sur zone A ou N, les constructions doivent être implantées selon un recul minimal de 2 mètres par rapport à cette limite séparative.

4. <u>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :</u>

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

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

UB5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1. <u>Généralités</u>

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à

modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains ou ruraux, et à la conservation des perspectives monumentales.

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

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

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

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

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

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

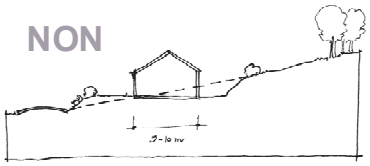
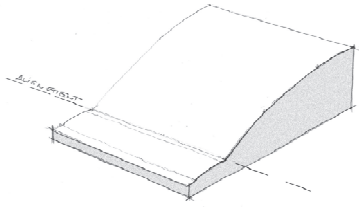
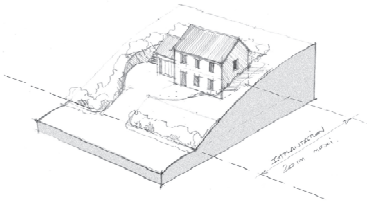
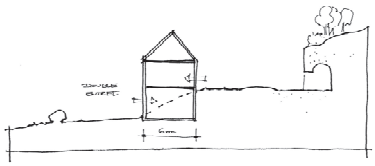
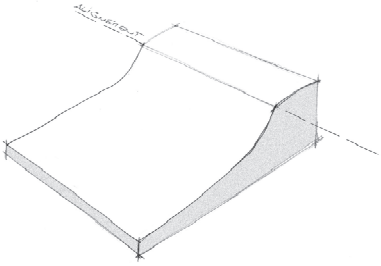
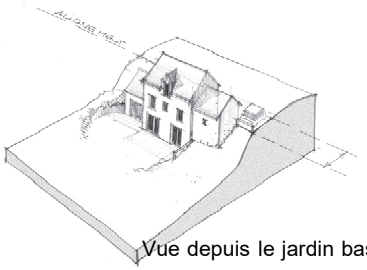
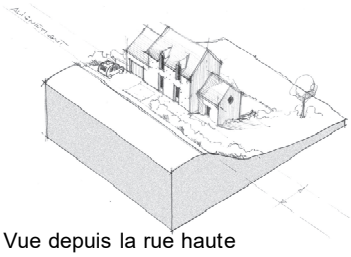
2. Adaptation au sol

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

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

Schémas illustratifs

source : Bruno DUCOQ

Terrain constructible en pente régulière	***Terrain en forte pente desendante***
 Proscrire les remodelages de terrain pour poser un pavillon sur une terrasse artificielle    Construction encastrée dans le coteau avec terrasse haute au niveau du 1er étage	 Construction sur 2 niveaux avec un rez-de-chaussé au niveau de la voie et un rez-de-jardin  Vue depuis le jardin bas  Vue depuis la rue haute

3. Façades

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

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

Les enduits doivent au maximum affleurer les éléments d'encadrement. Les surépaisseurs sont donc interdites ainsi que les enduits à pierre-vue. Le ton et la mise en œuvre des enduits respecteront la teinte et l'aspect des enduits traditionnels (ton beige-sable légèrement grisé ou ocré selon la dominante locale, à l'exclusion du blanc : RAL 9010 ou assimilé) ; les enduits d'encadrement, en l'absence d'éléments d'encadrement pré-existants, peuvent être soulignés par un traitement ou une finition différente présentant une teinte équivalente ou plus claire.

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

- pour les habitations nouvelles,

- pour les habitations existantes dans le cadre d'une isolation par l'extérieur ;
- pour les extensions de constructions existantes,
- pour les constructions d'annexes à l'habitation (garage, abri de jardin, …),
- pour les constructions à usage d'activités ou d'équipements autorisées dans la zone.

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

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

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

4. Toitures

a. Pour les autres constructions à usage d'activités agricole, d'activité artisanale, d'équipements

La couverture doit être d'aspect mat et de teinte ardoise ou de teinte correspondant à celle des tuiles plates de pays.

b. Pour les autres constructions

Pour les annexes et les abris de jardin d'une emprise au sol inférieure à 20 m², la couverture doit être d'aspect mat et de teinte sombre, sauf dans le cas d'une toiture-terrasse végétalisée.

Pour toutes les autres constructions, les toitures pourront être :

- soit de type traditionnel : toiture en ardoises, toiture en petites tuiles plates de ton brun-rouge ; toiture en zinc patiné ou tout autre matériau d'aspect strictement similaire,
- soit s'inscrire dans une démarche d'ouverture à la modernité induisant des formes de toiture variées pouvant utiliser des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel : toiture-terrasse, toiture végétalisée, toiture métallique, toiture vitrée, toiture transparente, toiture intégrant des panneaux solaires, etc.

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

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

5. Menuiseries

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

a. Pour les bâtiments d'habitation et les annexes

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

Les menuiseries sont colorées (peintes ou teintes dans la masse) dans des tons s'harmonisant avec les enduits de la façade ou du matériau de parement de la façade, tout en étant plus soutenus : gris clair, gris-bleu, gris-vert, vert, rouge sang de bœuf, vert foncé, ocres, gris foncé, bleu-gris foncé ou beige. En cas d'extension, la même couleur de menuiseries que celles du bâtiment existant devra être utilisée.

b. En outre, pour les bâtiments traditionnels

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

c. Pour les autres bâtiments :

Article non règlementé

6. Les lucarnes

Les lucarnes sont autorisées dans la mesure où elles sont conçues selon le type traditionnel local, conformément aux exemples présentés en annexe 2 de ce règlement, et qu'elles respectent les caractéristiques suivantes :

- leurs proportions doivent être plus hautes que larges ;
- leurs dimensions doivent être plus petites que les baies de l'étage inférieur ;
- si celles-si sont en appui sur la corniche, elles devront être réalisées en pierre ou en matériau d'aspect strictement identique ou être maçonnées (enduites) ;
- si celles-ci sont réalisées dans le pan de la toiture (sans appui sur la corniche), elles devront être réalisées en bois, ou en matériau d'aspect strictement identique.

7. Châssis de toiture, panneaux solaires ou photovoltaïques

a. Châssis de toiture :

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

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

b. Les panneaux solaires ou photovoltaïques :

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

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

8. Vérandas et abris de piscines

Ils sont autorisés dès lors qu'ils sont sobres, de forme simple, s'inscrivent correctement dans l'environnement et sont en harmonie avec la construction existante. L'ossature doit être constituée d'éléments fins et être de teinte plutôt sombre. Si le projet comporte un soubassement en maçonnerie, il sera réalisé en harmonie avec les matériaux constituant la façade principale.

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

1. Clôtures

a. En cas de murs existants

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

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

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

b. Pour toute nouvelle clôture

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

S'il y a une continuité minérale, la clôture à édifier doit reprendre les caractéristiques des clôtures voisines (hauteur, rythme, matériaux,…). Pour les murs implantés en limite d'espace public, leur hauteur maximale est fixée à 1, 60 m.

Les clôtures seront constituées :

- soit d'une haie d'une hauteur maximale de 2 mètres, pouvant être doublée d'un grillage dont la hauteur ne dépassera pas 1,60 mètres;
- soit un talus planté ;
- soit un muret enduit ou en pierres jointoyées ou en moellons d'une hauteur comprise entre 0,5 et 1 mètre par rapport au terrain naturel, surmonté d'un barreaudage, d'une grille, d'un grillage ou d'une lisse horizontale, doublée ou non d'une haie. La hauteur totale de la clôture est fixée dans ces deux derniers cas à 1,60 mètre ; Elle peut être portée à 2 mètres en limite séparative pour l'implantation de la haie.

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

Les murs et murets doivent être :

- soit en pierre de taille, soit en parpaings recouverts de plaquage imitation pierre de taille dans la mesure où celles-ci ont un aspect identique ;
- soit recouverts d'un enduit de finition sobre sans effet de relief, de teinte et d'aspect respectant les enduits traditionnels (ton beige-sable légèrement grisé ou ocré selon la dominante locale, à l'exclusion du blanc : RAL 9010 ou assimilé) ; dans ce cas le mur devra impérativement être enduit des 2 côtés.

La hauteur maximale est fixée à 1,60 m.

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

2. Espaces libres et plantations

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

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

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

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

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

RAPPEL

Les dispositions réglementaires applicables à la zone UE comprennent <u>cumulativement</u> :

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

CARACTERE DE LA ZONE (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION)

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

UEh : Le secteur UEh est une zone urbanisée à vocation dominante d'accueil d'hébergement au sein du secteur de la gare.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

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

Sont interdites dans l'ensemble de la zone UE, y compris au sein du secteur UEh, toutes les occupations du sol et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article UE-2.

UE2 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, TYPES D'ACTIVITES SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

- Les constructions, installations et aménagement à vocation d'équipements d'intérêt collectif et services publics
- Les constructions, installations et aménagements à vocation de logement, sous réserve :
  - d'être strictement nécessaire à la direction, la surveillance ou le gardiennage des constructions ou installations autorisées dans la zone,
  - ou de correspondre à l'extension d'un logement existant ou à la construction d'annexe à ce logement.
- Les constructions, installations et aménagements à vocation d'hébergement, sous réserve de correspondre à l'extension d'une activité déjà implantée sur place.
- Les constructions, installations et aménagements à vocation d'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle.
- Les installations de production d'énergie renouvelable, en dehors de parcs photovoltaïques au sol, sous réserve d'être compatible avec la vocation de la zone (éolienne domestique, ombrière photovoltaïque …).
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés, voie, liaison douce, espace de stationnement, réseaux, pylônes, transformateur d'électricité, station de pompage, aménagement hydraulique, ouvrage de défense incendie, ouvrage de gestion des eaux pluviales …) sous réserve d'être compatibles avec la vocation de la zone.
- Les aires de stockage et de dépôt liées aux constructions, installations et aménagements admis dans la zone, sous réserve qu'elles jouxtent les constructions et installations à laquelle elles sont liées et sous réserve de leur bonne intégration paysagère ;
- Les parcs de stationnement.

De plus, sont également autorisées sous conditions particulières, au sein du secteur UEh, les constructions, installations et aménagements correspondant à la sous-destination "hébergement".

UE3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UE4 – HAUTEUR ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

UE5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1. Généralités

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

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

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

2. Façades

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

3. Toitures

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

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

UE6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1. Clôtures

Article non réglementé.

2. Espaces libres et plantations

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

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

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

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

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY

RAPPEL

Les dispositions réglementaires applicables à la zone UY comprennent cumulativement :

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

CARACTERE DE LA ZONE (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION)

UY : La zone UY est une zone urbanisée à vocation d'accueil d'activités économiques artisanale ou industrielles (ZA de la Noiraie et ZA du Vigneau).
UYc : Le secteur UYc est une zone urbanisée à vocation d'accueil d'activités économiques mixtes commerce / activité du secteur secondaire et tertiaire.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

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

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

UY2 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, TYPES D'ACTIVITE SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

- Les constructions, installations et aménagements nécessaires aux activités de restauration ;
- Les constructions, aménagements et installations à destination des autres activités de secteurs secondaires et tertiaires en dehors des centres de congrès et d'exposition ;
- Les constructions, aménagements et installations à destination d'activités de services ou s'effectue l' accueil d'une clientèle **;**
- Les constructions et installations d'équipements d'intérêt collectifs et services publics, y compris les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (dépôt de car…) ;
- Les constructions, aménagements et installations à usage d'habitation, sous réserve qu'elles soient exclusivement destinées au gardiennage et à condition que le logement soit intégré dans le même volume (sauf si les conditions de sécurité ne le permettent pas) ;
- Les aires de stockage et de dépôts liées aux constructions, installations et aménagements admis dans la zone sous réserve qu'elles jouxtent les constructions et installations à laquelle elles sont liées et sous réserve de leur bonne insertion paysagère ;
- Les installations de production d'énergie renouvelable, en dehors de parcs photovoltaïques au sol, sous réserve d'être compatible avec la vocation de la zone (éolienne domestique, ombrière photovoltaïque …).
- Les parcs de stationnement ;
- La réfection / réhabilitation des habitations existantes, sans extension ;
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, transformateurs, cheminements piétonniers, poste de refoulement, poteaux, pylônes, coffrets, bassin de rétention des eaux pluviales…).

De plus, en zone UYc sont également autorisées sous conditions particulières, les constructions, installations et aménagements correspondant aux destinations, sous-destination, usages et affectations des sols, natures d'activité mentionnés ci-après :

- Les constructions, aménagements et installations à destination de commerce de détail et de commerce de gros

UY3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UY4 - HAUTEUR ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1. Hauteur / Règles générales

Non réglementé.

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

a. Règles générales

Dans l'ensemble de la zone, les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à élargir ou à créer, à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière, ou avec un retrait minimum de 5 mètres dudit alignement.

Pour rappel, au sein de la bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des voies à grande circulation (RD938), les constructions ou installations sont interdites. Cette interdiction ne s'applique cependant pas, quand elles sont autorisées dans la zone, le secteur ou le sous-secteur concerné :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- Aux bâtiments d'exploitation agricole,
- Aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes autorisées dans la zone, le secteur ou le sous-secteur concerné.

b. Règles alternatives

Les constructions peuvent être implantées à moins de 5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à élargir ou à créer, à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière, en cas de réfection, transformation, extension et surélévation de constructions existantes, dont l'implantation est différente.

1. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

a. Règles générales

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite(s) séparative(s), sous réserve que des mesures appropriées soient prises pour éviter la propagation des incendies (ex. : mur coupe-feu) ;
- soit avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à la/aux limite(s) séparative(s).

b. Règles alternatives

Les constructions peuvent être implantées à moins de 5 mètres de la limite séparative, en cas de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes parallèlement à la limite séparative, dans l'alignement des anciennes constructions ou en retrait de celles-ci.

UY5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1. Généralités

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

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

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

2. Façades

a. Pour les bâtiments d'habitation

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

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

Les enduits doivent au maximum affleurer les éléments d'encadrement. Les surépaisseurs sont donc interdites ainsi que les enduits à pierre-vue. Le ton et la mise en œuvre des enduits respecteront la teinte et l'aspect des enduits traditionnels (ton beige-sable légèrement grisé ou ocré selon la dominante locale, à l'exclusion du blanc : RAL 9010 ou assimilé) ; les enduits d'encadrement, en l'absence d'éléments d'encadrement pré-existants, peuvent être soulignés par un traitement ou une finition différente présentant une teinte équivalente ou plus claire.

Les bardages bois (ou tout matériau d'aspect strictement similaire) sont autorisés.
Ils pourront conserver leur teinte naturelle, être traités à la chaux ou peints. Ils ne recevront pas de vernis ou lasures brillants.

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

b. Pour les autres bâtiments

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

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

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

- Afin d'en réduire l'impact visuel, les volumes importants (emprise au sol supérieure à 200 m²), devront opter pour des couleurs plutôt neutres et foncées ; l'utilisation de plusieurs couleurs peut néanmoins être un élément de composition permettant d'alléger les volumes, sous réserve de préserver une unité colorimétrique au bâtiment ;
- Les volumes de moindre importance pourront opter pour des teintes plus claires (gris clair, beige,…)

3. Toitures

a. Pour les bâtiments d'habitation

Les toitures pourront être :

- soit de type traditionnel : toiture en ardoises, toiture en petites tuiles plates de ton brun-rouge ; toiture en zinc patiné ou tout autre matériau d'aspect strictement similaire,
- soit s'inscrire dans une démarche d'ouverture à la modernité induisant des formes de toiture variées pouvant utiliser des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel : toiture-terrasse, toiture végétalisée, toiture métallique, toiture vitrée, toiture transparente, toiture intégrant des panneaux solaires, etc.

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

b. Pour les autres bâtiments

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

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

4. Les menuiseries

a. Pour les bâtiments d'habitation

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

Les menuiseries sont colorées (peintes ou teintes dans la masse) dans des tons s'harmonisant avec les enduits de la façade ou du matériau de parement de la façade, tout en étant plus soutenus : gris clair, gris-bleu, gris-vert, vert, rouge sang de bœuf, vert foncé, ocres, gris foncé, bleu-gris foncé ou beige. En cas d'extension, la même couleur de menuiseries que celles du bâtiment existant devra être utilisée.

b. Pour les autres bâtiments

Article non règlementé

5. Les lucarnes

a. Pour les bâtiments d'habitation

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

- leurs proportions doivent être plus hautes que larges,
- leurs dimensions doivent être plus petites que les baies de l'étage inférieur,
- si celles-si sont en appui sur la corniche, elles devront être réalisées en pierre ou en matériau d'aspect strictement identique ou être maçonnées (enduites) ;
- si celles-ci sont réalisées dans le pan de la toiture (sans appui sur la corniche), elles devront être réalisées en bois, ou en matériau d'aspect strictement identique.

a. Pour les autres bâtiments

Article non règlementé

6. Châssis de toiture, panneaux solaires ou photovoltaïques

a. Pour les bâtiments d'habitation

Châssis de toiture:
Les châssis de toiture doivent être encastrés dans le plan de la toiture et être de format vertical.
La pose de volets roulants en saillie sur les châssis de toîture est interdite.

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

- Ces panneaux doivent être regroupés,
- Leur implantation devra se faire en respectant la composition de la façade et la géométrie des versants de toit,
- Leur mise en œuvre devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture,
- Les panneaux devront être de la même teinte que la couleur de la toiture.

b. Pour les autres bâtiments

Article non règlementé

UY6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1. Clôtures

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

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

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

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

2. Espaces libres et plantations

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

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

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

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

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

TITRE 3 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUH

RAPPEL

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

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

CARACTERE DE LA ZONE (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION)

1AU : La zone 1AU est une zone à urbaniser dont les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à sa périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone ; les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement, qui en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement.

- Un secteur **1AUh, à vocation dominante d'habitat** a été créé, identifiant le site d'extension urbaine des Etres.

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

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

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

- Exploitation forestière ;
- Exploitation agricole ;
- Installations industrielles ;
- Commerce de gros ;
- Entrepôt, sauf si elles sont le complément normal d'une activité autorisée dans la zone ;
- Aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs, des caravanes ou des habitations légères de loisirs ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Stationnement des caravanes à ciel ouvert sur les unités foncières dépourvues d'habitation ;
- Dépôts de toute nature pouvant générer des pollutions ou des nuisances visuelles pour le voisinage ;
- Carrières et extractions de matériaux ;
- Parcs photovoltaïques au sol d'une emprise supérieure à 15 m².
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne seraient pas commandés par la déclivité du terrain ou rendus nécessaire pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

1AUH2 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITES SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

- Les constructions, installations et aménagements à caractère technique des administrations publiques et assimilés, liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit au fonctionnement des administrations publiques et assimilés (ex. : voie, espace de stationnement, réseaux, pylônes, transformateur d'électricité, station de pompage, aménagement hydraulique, ouvrage de gestion des eaux pluviales …).
- Les installations photovoltaïques au sol, sous réserve :
    - De respecter une emprise au sol maximale de 15 m² ;
    - D'être localisées sur une unité foncière bâtie ;
    - De respecter les règles d'aspect extérieur édictée dans ce règlement.

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

- de rester compatible, dans leur conception et leur fonctionnement, avec les infrastructures publiques existantes ou prévues, sans remettre en cause le fonctionnement de celles-ci ou leur capacité,
- de respecter les dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3),
- pour le site d'extension des Etres, que les terrains concernés par l'OAP n°4 correspondent à une opération d'ensemble pouvant se réaliser au fur et à mesure des aménagements internes, mettant en œuvre un programme comprenant au minimum 24 logements.

1AUH3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1AUH4 - HAUTEUR ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1. Hauteur

Dans l'ensemble de la zone 1AUh, la hauteur maximale des constructions, à l'égout ou au sommet de l'acrotère, ne doit pas excéder 9 m.

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

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

2. Implantation des constructions par rapport aux voies et espaces publics

Article non règlementé.

3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

a. Règles générales

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

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

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

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

b. Règles alternatives

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

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

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

Dans le cas d'une parcelle possédant une limite sur zone A ou N, les constructions doivent être implantées selon un recul minimal de 2 mètres par rapport à cette limite séparative.

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

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

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

1AUH5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1. Généralités

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

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

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

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

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

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

2. Adaptation au sol

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

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

3. Façades

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

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

Les enduits doivent au maximum affleurer les éléments d'encadrement. Les surépaisseurs sont donc interdites ainsi que les enduits à pierre-vue. Le ton et la mise en oeuvre des enduits respecteront la teinte et l'aspect des enduits traditionnels (ton beige-sable légèrement grisé ou ocré selon la dominante locale, à l'exclusion du blanc : RAL 9010 ou assimilé) ; les enduits d'encadrement, en l'absence d'éléments d'encadrement préexistants, peuvent être soulignés par un traitement ou une finition différente présentant une teinte équivalente ou plus claire.

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

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

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

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

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

4. Toitures

Pour les annexes et les abris de jardin d'une emprise au sol inférieure à 20 m², la couverture doit être d'aspect mat et de teinte sombre, sauf dans le cas d'une toiture-terrasse végétalisée.

Pour toutes les autres constructions, les toitures seront couvertes :

- en ardoises à pose non losangée,
- en tuiles plates de pays d'une densité minimale de 60 tuiles au m²,
- en zinc prépatiné,
- ou en matériaux d'aspect strictement identique aux matériaux précités.

Une ouverture à la modernité se traduisant par la mise en oeuvre de toitures de formes variées et/ou utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture-terrasse, toiture en zinc, toiture végétalisée, toiture vitrée, toiture transparente,...) n'est autorisée que dans le cas de volumes complémentaires, tant en extension d'une construction existante que pour une colnstruction nouvelle, si cela est justifié par la recherche d'une meilleure articulation des volumes.

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

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

5. Menuiseries

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

a. Pour les bâtiments d'habitation et les annexes

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

Les menuiseries sont colorées (peintes ou teintes dans la masse) dans des tons s'harmonisant avec les enduits de la façade ou du matériau de parement de la façade, tout en étant plus soutenus : gris clair, gris-bleu, gris-vert, vert, rouge sang de bœuf, vert foncé, brun foncé, gris foncé, bleu-gris foncé, beige…. En cas d'extension, la même couleur de menuiserie que le bâtiment existant devra être utilisée.

b. Pour les autres bâtiments

Article non règlementé

6. Les lucarnes

a. Pour les bâtiments d'habitation

Les lucarnes sont autorisées dans la mesure où elles sont conçues selon le type traditionnel local, conformément aux exemples présentés en annexe 2 de ce règlement, et qu'elles respectent les caractéristiques suivantes :

- leurs proportions doivent être plus hautes que larges,
- leurs dimensions doivent être plus petites que les baies de l'étage inférieur,
- si celles-si sont en appui sur la corniche, elles devront être réalisées en pierre ou en matériau d'aspect strictement identique ou être maçonnées (enduites) ;
- si celles-ci sont réalisées dans le pan de la toiture (sans appui sur la corniche), elles devront être réalisées en bois, ou en matériau d'aspect strictement identique.

b. Pour les autres bâtiments

Article non règlementé

7. Châssis de toiture, panneaux solaires ou photovoltaïques

a. Châssis de toiture

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

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

b. Les panneaux solaires ou photovoltaïques

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

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

8. Vérandas et abris de piscines

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

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

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

1. Clôtures

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

S'il y a une continuité minérale, la clôture à édifier doit reprendre les caractéristiques des clôtures voisines (hauteur, rythme, matériaux,…). Pour les murs implantés en limite d'espace public, leur hauteur maximale est fixée à 1, 60 m.

Les clôtures seront constituées :

- soit d'une haie d'une hauteur maximale de 2 mètres, pouvant être doublée d'un grillage dont la hauteur ne dépassera pas 1,60 mètres;
- soit un talus planté ;
- soit un muret enduit ou en pierres jointoyées ou en moellons d'une hauteur comprise entre 0,5 et 1 mètre par rapport au terrain naturel, surmonté d'un barreaudage, d'une grille, d'un grillage ou d'une lisse horizontale, doublée ou non d'une haie. La hauteur totale de la clôture est fixée dans ces deux derniers cas à 1,60 mètre ; Elle peut être portée à 2 mètres en limite séparative pour l'implantation de la haie.

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

Les murs et murets doivent être :

- soit en pierre de taille
- soit recouverts d'un enduit de finition sobre sans effet de relief , de teinte et d'aspect respectant les enduits traditionnels (ton beige sable légèrement grisé ou ocré selon la dominante locale, à l'exclusion du blanc : RAL 9010 ou assimilé); dans ce cas le mur devra impérativement être enduit des 2 côtés.

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

2. Espaces libres et plantations

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

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

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

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

Pour les unités foncières bâties d'une surface inférieure ou égale à 300 m², un minimum de 10 % de la surface de l'unité foncière doivent être conservés en pleine terre.

Pour les unités foncières bâties d'une surface comprise entre 301 et 700 m², un minimum de 30 % de la surface de l'unité foncière doivent être conservés en pleine terre.

Pour les unités foncières bâties d'une surface supérieure ou égale à 701 m², un minimum de 50 % de la surface de l'unité foncière doivent être conservés en pleine terre.

TITRE 4 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

RAPPEL

Les dispositions réglementaires applicables à la zone A comprennent cumulativement :

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

CARACTERE DE LA ZONE (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION)

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

La zone A comprend :

- Un sous-zonage **Av** délimitant les entités agricoles non constructibles du fait de leur classement en AOC coteaux-du-Loir ;
- Un sous-zonage **Ael** permettant l'implantation d'installations de production d'énergie renouvelable de type éoliennes ;

Comme le permet l'article L151-13 du Code de l'urbanisme, au sein de la zone A, ont été délimité, à titre exceptionnel, des Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL), afin de tenir compte de la réalité des lieux et de projets connus :

- Un secteur **Ax** a été créé, permettant l'implantation d'une activité économique au sein de l'espace agricole (laboratoire de transformation de viande) pour laquelle il est nécessaire de permettre une évolution encadrée des bâtiments existants.
- Un secteur **Ay** a été créé, identifiant les activités économiques implantées au sein de l'espace agricole pour lesquelles il est nécessaire de permettre une évolution encadrée.

Les objectifs des dispositions règlementaires sont :

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

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

A1 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITES INTERDITES

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

A2 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, TYPES D'ACTIVITES SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

Sous réserve, dans l'ensemble de la zone A, du sous-zonage Ael et du sous-zonage Av :

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

1. sont admis, dans l'ensemble de la zone A, du sous-zonage Ael, du sous-zonage Av et du secteur Ax :

- **Pour les habitations existantes régulièrement autorisées, les travaux se limitant :**
  - à une réfection,
  - à la construction de deux annexes (garage, etc.) sous réserve de respecter une emprise au sol maximale de 40 m² à compter de la date d'approbation du PLU (les piscines et les abris pour animaux ne sont pas concernées par ce plafond) et d'être implantées à moins de 20 mètres de l'habitation existante,
  - à la construction d'une piscine sous réserve d'être implantée à moins de 20 m de l'habitation principale existante,
  - à la construction d'un abri de jardin d'une hauteur maximale de 3m et d'une emprise au sol maximale de 15m², sous réserve d'être implanté à moins de 20 m de l'habitation principale existante,
  - pour une habitation existante réguilèrement autorisée d'une emprise au sol inférieure à 100 m² à la date d'approbation du PLU, à une augmentation d'emprise au sol de 40 m² au maximum ;
  - pour une habitation existante d'une emprise au sol supérieure ou égale à 100 m², à une augmentation d'emprise au sol soit inférieure à 40% de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 100 m² d'augmentation d'emprise au sol ;
  - pour une cave troglodyte demeurante (vocation habitat existante), à une extension mesurée par adjonction d'un nouveau bâtiment en façade à condition de respecter les quatre conditions suivantes :
    - que le constructeur procède à une étude préalable des sols et sous-sols et prenne toutes les dispositions particulières pour adapter les fondations et les caractéristiques techniques de la construction à la nature du sol et du sous-sol relevée,
    - qu'elle s'inscrive dans le cadre d'une mise en valeur de la façade de la cave,
    - que l'emprise au sol totale de l'extension n'excède pas 50 m² à la date d'approbation du présent PLU ,
    - qu'elle soit compatible avec le caractère agricole de la zone et n'entrave pas le développement des activités agricoles existantes.
  - à une surélévation, si elle ne remet pas en cause la qualité architecturale de ladite habitation.
- Le changement de destination des constructions existantes régulièrement autorisées à la date d'approbation du PLU contribuant à la création d'un nouveau logement utilisé à titre de résidence principale, secondaire ou logement occasionnel (chambre d'hôtes, meublé de tourisme), à la création d'une salle de réception, à la création d'une activité de bureaux, à la création d'une activité de restauration ou à la valorisation économique de productions agricoles ou artisanales, sous réserve :
  - que le bâtiment soit identifié au Règlement-Document graphique ;
  - de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
  - de conserver les caractéristiques architecturales du bâtiment (surélévation interdite sauf pour retrouver une pente de toiture adaptée à la pose d'ardoises ou de tuiles, préservation des éléments de modénatures, …) ; une extension mesurée en construction neuve est cependant autorisée sous réserve que l'augmentation d'emprise au sol n'excède pas 40% de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU et à condition d'en démontrer la cohérence avec le(s) volume(s) existant(s), dans la limite de 80 m² d'augmentation d'emprise au sol.
- Les constructions, installations et aménagements à caractère technique des administrations publiques et assimilés, liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit au fonctionnement des administrations publiques et assimilés qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux (ex. : voie, espace de stationnement, réseaux, pylônes transformateur d'électricité, station de pompage, aménagement hydraulique, ouvrage de gestion des eaux pluviales …), à l'exception des parcs photovoltaïques au sol.

- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient liés à l'activité agricole[1] ou commandés par la déclivité du terrain pour la réalisation d'une autre occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone et dans ce cas à condition qu'ils soient réalisés au plus près du terrain naturel.
- La restauration d'éléments de petit patrimoine (chapelle, loge de vigne …) identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, ainsi que leur changement de destination pour un usage culturel ou touristique (hébergement ou activité), sous réserve qu'ils respectent les caractéristiques architecturales traditionnelles de ces édifices et ne comportent pas d'extension.
- Les aménagements liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou l'entretien des milieux naturels y compris des zones humides et des continuités écologiques.

2. Sont admis, dans la zone A uniquement, en complément des éléments listés au 1. :

- Les constructions, installations et aménagements nécessaires à l'activité 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, en construction nouvelle.
- Les constructions suivantes liées à la diversification des activités agricoles :
    - les activités d'hébergement, de restauration, d'accueil de groupes, etc. (gîte, chambre d'hôtes, ferme-auberge, salle d'accueil de groupes,…) en valorisation du bâti existant, l'aménagement d'habitation ou le changement de destination des bâtiments ; une extension maximale de 30 m² d'emprise au sol est autorisée pour les bâtiments concernés par de tels projets ;
    - les campings à la ferme et les hébergements légers insolites à des fins touristiques (cabanes dans les arbres, tonneaux habités …), sous réserve d'être liés à l'exploitation, d'être implantés à proximité immédiate du site d'exploitation et de faire l'objet d'une intégration paysagère ;
    - les petits locaux techniques (sanitaires, garage à vélos …) et les piscines, liés à ces activités sont autorisés en construction neuve ;
    - l'activité de vente directe de produits agricoles soit dans du bâti existant, soit dans une construction neuve, sous réserve que les produits commercialisés proviennent principalement de l'exploitation et que le projet soit implanté à proximité d'un bâtiment de l'exploitation concernée.
- Le logement de fonction de l'exploitation agricole sous réserve :
    - qu'il soit directement lié et nécessaire au fonctionnement de l'exploitation ;
    - qu'il soit implanté à l'intérieur d'un rayon de 100 mètres par rapport au bâtiment constitutif d'un site d'activité, ou d'un bâtiment isolé, nécessitant une présence permanente sur place ;
- Les installations photovoltaïques implantées en couverture de constructions sous réserve que ces dernières soient dimensionnées au besoin de l'usage agricole qui les justifie ;
- Les installations de parc photovoltaïques au sol sont autorisées sous réserve qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées.
- Les abris pour animaux ne relevant pas d'une exploitation agricole, sous réserve d'être ouverts sur au moins un côté, (pas d'éléments inamovibles), réalisés en bois, de ne pas excéder une emprise au sol de 30 m² et que le sol ne soit pas imperméabilisé ;

3. Sont admis, dans le sous-zonage Av uniquement, en complément des éléments listés au 1. :

- Les constructions, installations et aménagements nécessaires à l'activité viticole, sous réserve d'être implantés à une distance maximale de 100 m du bâtiment le plus proche constitutif d'un site d'activité viticole.
- Les constructions, aménagements et installations nécessaires à l'activité viticole pour l'adaptation au changement climatique (éoliennes anti-gel, dispositifs d'aspersion …), pour la culture de vignes en terrasses (affouillements et exhaussements de sol), pour le stockage des marcs (plateforme), pour la gestion des effluents viticoles.

4. Sont admis, dans le sous-zonage Ael uniquement, en complément des éléments listés au 1. et 2. :

- L'implantation d'installations de production d'énergie renouvelable de type éoliennes de grande hauteur supérieures à 12 m.

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

5. **Sont admis, dans le sous-zonage Ax uniquement, en complément des éléments listés au 1. :**
   - Le changement de destination des constructions existantes régulièrement autorisées à la date d'approbation du PLU contribuant à la création d'une activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ainsi qu'une extension mesurée dudit bâtiment en construction neuve ; dans la limite de 100 m² d'augmentation d'emprise au sol.

6. **Sont admis, dans le secteur Ay uniquement (sous-secteurs compris) :**
   - les surélévations dans la limite d'une hauteur maximale de 15 m ;
   - l'aménagement d'aires de stationnement nécessaires au fonctionnement de l'activité.

7. **Sont admis, dans le sous-secteur Ay1 uniquement :**
   - les constructions, installations et aménagements relevant des destinations et sous-destinations "exploitation agricole et forestière", "commerce de gros" dont la surface de vente dépasse le seuil de 300m², "entrepôt" et "industrie";
   - l'augmentation maximale de 30% de l'emprise au sol des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU (augmentation par extension de bâtiment existant ou création de nouveaux bâtiments) dès lors que cette augmentation ne compromet pas l'activité agricole ;

8. **Sont admis, dans le sous-secteur Ay2 uniquement :**
   - Les évolutions suivantes pour les constructions existantes à usage d'activités ou d'équipements de production d'énergies renouvelables à partir de sources renouvelables (unités de méthanisation dans le respect de l'article L.311-1 du Code Rural et de la Pêche) :
     - l'augmentation maximale de 8000 m² de l'emprise au sol des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU (augmentation par extension de bâtiment existant ou création de nouveau bâtiment ne générant pas l'implantation d'une nouvelle activité), dès lors que cette augmentation ne compromet pas l'activité agricole.

A3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

A4 - HAUTEUR ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1. Hauteur

En secteur Ay :

- la hauteur maximale des constructions est fixée à 15 m.

En secteur Ay2 :

- la hauteur maximale des constructions est fixée à 20 m.

En secteur Ax :

- la hauteur maximale des constructions est fixée à 9 m.

Dans la zone A (sous zonage compris) :

- Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur est limitée à rez-de-chaussée + 1 étage + combles. Dans le cas d'une habitation existante d'une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour l'extension est celle du bâtiment existant.
- Pour les constructions nécessaires à l'activité agricole, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées, ainsi que pour les constructions et les équipements de production d'énergies renouvelables à partir de sources renouvelables autorisés dans la zone, il n'est pas fixé de hauteur maximale.

- La hauteur des autres constructions nouvelles et la hauteur des extensions des autres constructions existantes doivent être cohérentes avec la volumétrie des constructions présentes dans l'environnement immédiat.
- Les bâtiments annexes doivent être de hauteur inférieure au bâtiment principal.

2. <u>Emprise au sol des constructions</u>

Article non règlementé en dehors des limitations indiquées à l'article A2.

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

a. Règles générales

Sauf disposition contraire figurant au réglement graphique, les constructions autres qu'agricoles doivent être implantées avec un recul minimal de :

- 75 m par rapport à l'axe de la route départementale RD938, route classée à grande circulation, sauf exceptions prévues par l'article L.111.6 du Code de l'urbanisme ;
- 10 m par rapport à l'alignement des autres routes départementales.

Sauf disposition contraire figurant au réglement graphique, les constructions peuvent être implantées à l'alignement des autres voies et emprises publiques, à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière, ou avec un retrait minimum de 2 mètres dudit alignement.

b. Règles alternatives

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

A5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1. Généralités

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

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

Les constructions d'architecture archaïque (ex : style gréco-romain) ou étrangère à la région (ex : chalet savoyard…) sont interdits. **Les projets faisant l'objet d'une recherche architecturale particulière et ne remettant pas en cause le premier alinéa des généralités peuvent être acceptés.**

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

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

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

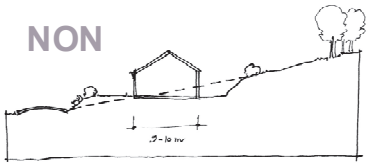
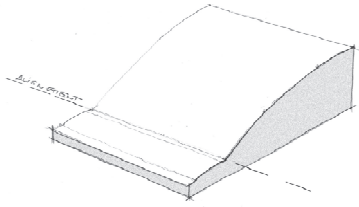
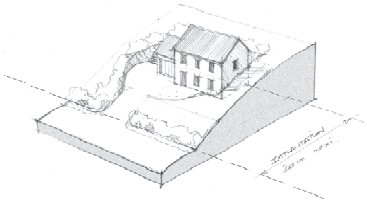
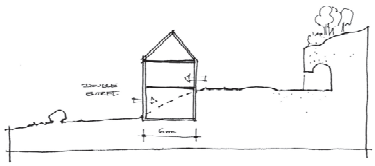
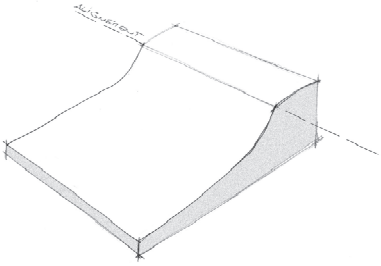
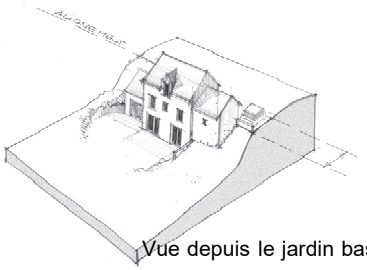
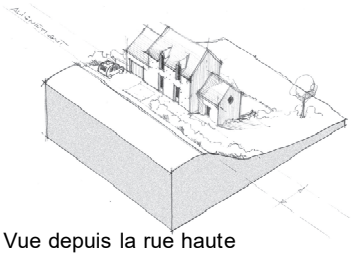
2. Adaptation au sol

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

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

Schémas illustratifs

source : Bruno DUCOQ

Terrain constructible en pente régulière	***Terrain en forte pente desendante***
 Proscrire les remodelages de terrain pour poser un pavillon sur une terrasse artificielle    Construction encastrée dans le coteau avec terrasse haute au niveau du 1er étage	 Construction sur 2 niveaux avec un rez-de-chaussé au niveau de la voie et un rez-de-jardin  Vue depuis le jardin bas  Vue depuis la rue haute

3. Façades

a. Pour les constructions traditionnelles, habitations et bâtiments accessoires

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

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

Les enduits doivent au maximum affleurer les éléments d'encadrement. Les surépaisseurs sont donc interdites ainsi que les enduits à pierre-vue. Le ton et la mise en oeuvre des enduits respecteront la teinte et l'aspect des enduits traditionnels (ton beige-sable légèrement grisé ou ocré selon la dominante locale, à l'exclusion du blanc : RAL 9010 ou assimilé) ; les enduits d'encadrement, en l'absence d'éléments d'encadrement préexistants, peuvent être soulignés par un traitement ou une finition différente présentant une teinte équivalente ou plus claire.

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

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

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

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

b. <u>Pour les autres constructions</u>

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

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

Les bardages bois sont autorisés, ils pourront garder leur teinte naturelle, être traités à la chaux ou peints.

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

- Afin d'en réduire l'impact visuel, les volumes importants (emprise au sol supérieure à 200 m²), devront opter pour des couleurs plutôt neutres et foncées ; l'utilisation de plusieurs couleurs peut néanmoins être un élément de composition permettant d'alléger les volumes, sous réserve de préserver une unité colorimétrique à la construction ;
- Les volumes de moindre importance pourront opter pour des teintes plus claires (gris clair, beige,…)

4. <u>Toitures</u>

a. <u>Pour les constructions traditionnelles, habitations et bâtiments accessoires</u>

Les toitures à pentes sont la règle. La pente générale doit être minimum de 40° pour les constructions principales. Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les constructions situées dans l'environnement immédiat, des dispositions différentes peuvent être autorisées :

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

Les toitures seront couvertes :

- en ardoises à pose non losangée,
- en tuiles plates de pays d'une densité minimale de 60 tuiles au m²,
- en zinc prépatiné,
- ou en matériaux d'aspect strictement identique aux matériaux précités.

Une ouverture à la modernité se traduisant par la mise en œuvre de toitures de formes variées et/ou utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture-terrasse, toiture en zinc, toiture végétalisée, toiture vitrée, toiture transparente,...) n'est autorisée que dans le cas de volumes complémentaires, tant en extension d'une construction existante que pour une construction nouvelle, si cela est justifié par la recherche d'une meilleure articulation des volumes.

Pour les annexes et les abris de jardin, d'une emprise au sol inférieure à 20 m², ainsi que pour les bâtiments à usage d'activités ou d'équipements publics, sont également autorisés des matériaux de substitution de teinte ardoise et d'aspect mat, sans minimum de pente.

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

b. Pour les autres constructions

- Pour l'activité agricole et les coopératives d'utilisation de matériel agricole : les toitures n'utiliseront pas de teinte claire.
- Pour les autres constructions : les toitures devront être de couleur foncée et d'aspect mat.

5. Les ouvertures et menuiseries

a. Pour les constructions traditionnelles, habitations et bâtiments accessoires

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

Les ouvertures doivent être plus hautes que larges, à l'exception des portes de garage, des baies vitrées et des vitrines commerciales, ou des fenêtres en œil de bœuf. Dans le cas de baies vitrées, celles-ci doivent alors être composées de pans verticaux.

Dans le cas d'un changement d'huisseries sur du bâti traditionnel, les fenêtres devront comporter la même répartition des petits bois que les fenêtres d'origine.

Les menuiseries sont colorées (peintes ou teintes dans la masse) dans des tons s'harmonisant avec les enduits de la façade ou du matériau de parement de la façade, tout en étant plus soutenus : gris clair, gris-bleu, gris-vert, vert, rouge sang de bœuf, vert foncé, ocres, gris foncé, bleu-gris foncé ou beige. En cas d'extension, la même couleur de menuiseries que celles du bâtiment existant devra être utilisée.

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

b. Pour les autres constructions

Article non règlementé.

6. Les lucarnes

a. Pour les bâtiments d'habitation

Les lucarnes sont autorisées dans la mesure où elles sont conçues selon le type traditionnel local, conformément aux exemples présentés en annexe 2 de ce règlement, et qu'elles respectent les caractéristiques suivantes :

- leurs proportions doivent être plus hautes que larges,
- leurs dimensions doivent être plus petites que les baies de l'étage inférieur,
- si celles-si sont en appui sur la corniche, elles devront être réalisées en pierre ou en matériau d'aspect strictement identique ou être maçonnées (enduites) ;
- si celles-ci sont réalisées dans le pan de la toiture (sans appui sur la corniche), elles devront être réalisées en bois, ou en matériau d'aspect strictement identique.

b. Pour les autres bâtiments

Article non règlementé

7. Châssis de toiture, panneaux solaires ou photovoltaïques

a. Pour les constructions traditionnelles, habitations et bâtiments accessoires

Châssis de toiture :

Les châssis de toiture doivent être encastrés dans le plan de la toiture et être de format vertical (plus hauts que larges).

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

Les panneaux solaires ou photovoltaïques :

Dans le cadre d'une construction neuve, l'installation de panneaux solaires doit privilégier une implantation sur le bâtiment participant de la création d'un usage (brise-soleil, auvent…) ou de la composition architecturale de la construction. Leur mise en œuvre devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture.

Pour les constructions existantes, dès que possible et si l'ensoleillement est suffisant, les panneaux doivent être implantés sur les toitures secondaires ou sur les dépendances plutôt que sur les toitures principales, avec une implantation en partie basse. Leur mise en œuvre devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture. On recherchera le regroupement de ces panneaux plutôt que leur dispersion sur l'ensemble de la toiture, et leur implantation devra se faire en respectant la composition de la façade et la géométrie des versants de toit.

Dans tous les cas, la couleur des panneaux solaires devra être de teinte uniforme sobre et foncée, sans lignes blanches, y compris les supports, cadres et fixations. Les bandes de recouvrement doivent être d'aspect mat et foncé.

b. Pour les autres constructions

Article non réglementé.

8. Vérandas et abris de piscine

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

L'ossature doit être constituée d'éléments fins. Si le projet comporte un soubassement en maçonnerie, il sera réalisé en harmonie avec les matériaux constituant la façade principale.

A6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1. Clôtures

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

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

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

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

Leur hauteur n'excèdera pas 1.60 mètre.

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

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

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

2. <u>Espaces libres et plantations</u>

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

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

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

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

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

TITRE 5 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

RAPPEL

Les dispositions réglementaires applicables à la zone N comprennent <u>cumulativement</u> :

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

CARACTERE DE LA ZONE (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION)

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

- soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues ou d'effondrement de cavités.

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

- Un secteur **Nb** a été créé, identifiant le secteur de stationnement des cars de transport scolaire ;
- Un secteur **Np** a été créé, identifiant la Ferme de la Roche, le Manoir d'Hodebert, l'abbaye de la Clarté-Dieu, le Château du Breuil, la Fougeraie, le Manoir de Saché et la Grange, afin de permettre la valorisation du potentiel bâti dans une logique de préservation et de mise en valeur d'un patrimoine bâti de caractère, tout en permettant une valorisation touristique encadrée.

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

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

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

N2 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, TYPES D'ACTIVITES SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

Sous réserve, dans l'ensemble de la zone N et des secteurs Nb et Np :

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

1. **sont admis, dans l'ensemble de la zone N et des secteurs Nb et Np:**

- **Pour les habitations existantes régulièrement autorisées, les travaux se limitant :**
    - à une réfection,
    - à la construction de deux annexes (garage, etc.) sous réserve de respecter une emprise au sol maximale de 40 m² à compter de la date d'approbation du PLU (les piscines et les abris pour animaux ne sont pas concernées par ce plafond) et d'être implantées à moins de 20 mètres de l'habitation existante,
    - (garage, etc.) sous réserve de respecter une emprise au sol maximale de 40 m² à compter de la date d'approbation du PLU (les piscines et les abris pour animaux ne sont pas concernées par ce plafond) et d'être implantées à moins de 20 mètres de l'habitation existante,
    - à la construction d'une piscine sous réserve d'être implantée à moins de 20 m de l'habitation principale existante,
    - à la construction d'un abri de jardin d'une hauteur maximale de 3m et d'une emprise au sol maximale de 15m², sous réserve d'être implanté à moins de 20 m de l'habitation principale existante,
    - pour une habitation existante réguilèrement autorisée d'une emprise au sol inférieure à 100 m² à la date d'approbation du PLU, à une augmentation d'emprise au sol de 40 m² au maximum ;
    - pour une habitation existante d'une emprise au sol supérieure ou égale à 100 m², à une augmentation d'emprise au sol soit inférieure à 40% de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 100 m² d'augmentation d'emprise au sol ;
    - pour une cave troglodyte demeurante (vocation habitat existante), à une extension mesurée par adjonction d'un nouveau bâtiment en façade à condition de respecter les quatre conditions suivantes :
        - que le constructeur procède à une étude préalable des sols et sous-sols et prenne toutes les dispositions particulières pour adapter les fondations et les caractéristiques techniques de la construction à la nature du sol et du sous-sol relevée,
        - qu'elle s'inscrive dans le cadre d'une mise en valeur de la façade de la cave,
        - que l'emprise au sol totale de l'extension n'excède pas 50 m² à la date d'approbation du présent PLU,
        - qu'elle soit compatible avec le caractère agricole de la zone et n'entrave pas le développement des activités agricoles existantes.
    - à une surélévation, si elle ne remet pas en cause la qualité architecturale de ladite habitation.
- Le changement de destination des constructions existantes régulièrement autorisées à la date d'approbation du PLU contribuant à la création d'un nouveau logement utilisé à titre de résidence principale, secondaire ou logement occasionnel (chambre d'hôtes, meublé de tourisme), à la création d'une salle de réception, à la création d'une activité de bureaux, à la création d'une activité de restauration ou à la valorisation économique de productions agricoles ou artisanales, sous réserve :
    - que le bâtiment soit identifié au Règlement-Document graphique ;
    - de ne pas compromettre l'activité agricole ou forestière ou la qualité paysagère du site ;
    - de conserver les caractéristiques architecturales du bâtiment (surélévation interdite sauf pour retrouver une pente de toiture adaptée à la pose d'ardoises ou de tuiles, préservation des éléments de modénatures, …) ; une extension mesurée en construction neuve est cependant autorisée sous réserve que l'augmentation d'emprise au sol n'excède pas 40% de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU et à condition d'en démontrer la cohérence avec le(s) volume(s) existant(s), dans la limite de 80 m² d'augmentation d'emprise au sol.
- Les constructions, installations et aménagements à caractère technique des administrations publiques et assimilés, liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit au fonctionnement des administrations publiques et assimilés qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux (ex. : voie, espace de stationnement, réseaux, pylônes transformateur d'électricité, station de pompage, aménagement hydraulique, ouvrage de gestion des eaux pluviales …), à l'exception des parcs photovoltaïques au sol.

- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient liés à l'activité agricole[2] ou forestière ou commandés par la déclivité du terrain pour la réalisation d'une autre occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone et dans ce cas à condition qu'ils soient réalisés au plus près du terrain naturel.
- La restauration d'éléments de petit patrimoine (chapelle, loge de vigne …) identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, ainsi que leur changement de destination pour un usage culturel ou touristique (hébergement ou activité), sous réserve qu'ils respectent les caractéristiques architecturales traditionnelles de ces édifices et ne comportent pas d'extension.
- Les aménagements liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou l'entretien des milieux naturels y compris des zones humides et des continuités écologiques.

2. Sont admis, dans la zone N uniquement, en complément des éléments listés au 1 :

- Les abris pour animaux ne relevant pas d'une exploitation agricole, sous réserve d'être ouverts au moins sur un côté, démontables (pas d'éléments inamovibles), réalisés en bois, de ne pas excéder une emprise au sol de 30 m² et que le sol ne soit pas imperméabilisé.
- Les installations de parc photovoltaïques au sol sont autorisées sous réserve qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées.
- Les constructions, installations et aménagements nécessaires à l'exploitation forestière.

3. Sont admis, dans le secteur Nb uniquement, en complément des éléments listés au 1:

- Les installations, aménagements et constructions de la sous-destination locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ainsi que les équipements d'accompagnement qui leur sont directement nécessaires (bloc sanitaire, local technique…), sous réserve de ne pas excéder une emprise au sol de 20 m²;
- les aires de stationnement liées à une activité autorisée sur la zone.

4. Sont admis, dans le secteur Np uniquement, en complément des éléments listés au 1:

- Les changements de destination, de constructions régulièrement autorisées existantes à la date d'approbation du PLU, pour une vocation de logement, d'hébergement, de restauration, d'hébergement hôtelier et touristique, d'équipement d'intérêt collectif et services publics, de salles d'art et de spectacles, d'activités viticoles, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle dans les domaines de la culture, du tourisme, des loisirs, de l'enseignement, de la formation, sous réserve de contribuer à la valorisation d'un patrimoine bâti de caractère et de ne pas compromettre l'activité agricole, l'activité forestière ou la qualité paysagère du site.
- Pour les constructions existantes, de se limiter à une extension maximale de 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU dans le cadre d'une construction neuve, dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole, l'activité forestière ou la qualité paysagère du site.
- Pour les constructions nouvelles, de se limiter à des constructions de faible emprise au sol (maximum 30 m²) dont l'usage ne peut être assuré dans les bâtiments existants (ex. : bloc sanitaire, billetterie, kiosque, garage …), ainsi qu'à la réalisation de piscine, et sous réserve que leur implantation ne porte pas atteinte à la qualité paysagère du site.
- Pour les aménagements nouveaux, de se limiter à la réalisation d'aires de stationnement paysager sous réserve que leur implantation ne porte pas atteinte à la qualité paysagère du site.

N3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

N4 - HAUTEUR ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1. <u>Hauteur</u>

---

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

Dans les secteurs Nb, la hauteur des constructions et installations autorisées ne doit pas dépasser 3m.

Dans les secteurs Np, la hauteur des constructions et installations autorisées ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages ruraux; dans les limites suivantes :

- Pour les extensions, d'être d'une hauteur inférieure au bâtiment principal existant
- Pour les constructions neuves, d'être d'une hauteur inférieure à 4m.

Dans le reste de la zone N, ainsi que dans les autres secteurs et sous-secteurs :

- l'extension des bâtiments existants sera autorisée dans la limite de la hauteur du bâtiment initial ;
- la hauteur des constructions nouvelles, hors constructions liées à l'activité forestière pour lesquels la hauteur n'est pas règlementée, doit être cohérente avec la volumétrie des constructions présentes dans l'environnement immédiat.

En outre, dans l'ensemble de la zone N (secteurs et sous-secteurs compris) :

- les bâtiments annexes doivent être de hauteur inférieure au bâtiment principal.

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

a. Règles générales :

Sauf disposition contraire figurant au réglement graphique, les constructions, doivent être implantées avec un recul minimal de :

- 75 m par rapport à l'axe de la route départementale RD938, route classée à grande circulation, sauf exceptions prévues par l'article L.111.6 du Code de l'urbanisme,
- 10 m par rapport à l'alignement des autres routes départementales.

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

b. Règles alternatives :

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

N5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1. Généralités

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

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

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

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

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

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

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

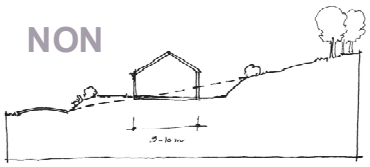
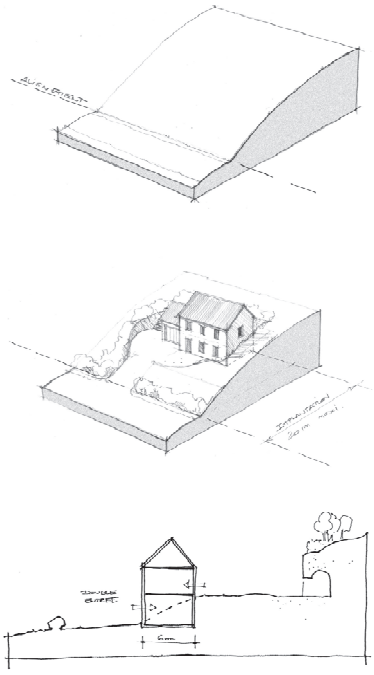
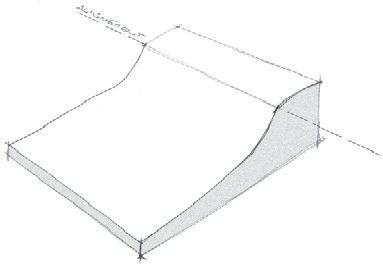
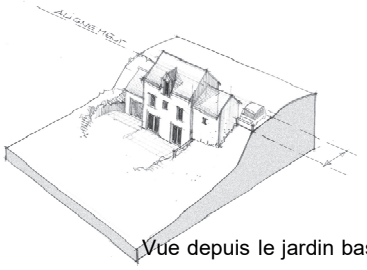
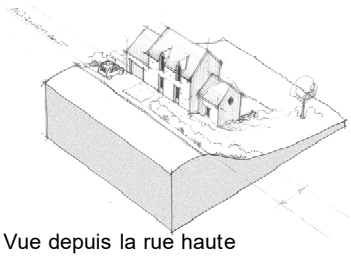
2. Adaptation au sol

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

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

Schémas illustratifs

source : Bruno DUCOQ

Terrain constructible en pente régulière	***Terrain en forte pente desendante***
 Proscrire les remodelages de terrain pour poser un pavillon sur une terrasse artificielle  Construction encastrée dans le coteau avec terrasse haute au niveau du 1er étage	 Construction sur 2 niveaux avec un rez-de-chaussé au niveau de la voie et un rez-de-jardin  Vue depuis le jardin bas  Vue depuis la rue haute

3. Façades

a. Pour les constructions traditionnelles, habitations et bâtiments accessoires

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

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

Les enduits doivent au maximum affleurer les éléments d'encadrement. Les surépaisseurs sont donc interdites ainsi que les enduits à pierre-vue. Le ton et la mise en oeuvre des enduits respecteront la teinte et l'aspect des enduits traditionnels (ton beige-sable légèrement grisé ou ocré selon la dominante locale, à l'exclusion du blanc : RAL 9010 ou assimilé) ; les enduits d'encadrement, en l'absence d'éléments d'encadrement pré-existants, peuvent être soulignés par un traitement ou une finition différente présentant une teinte équivalente ou plus claire.

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

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

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

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

b. Pour les autres constructions

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

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

Les bardages bois sont autorisés, ils pourront garder leur teinte naturelle, être traités à la chaux ou peints.

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

- Afin d'en réduire l'impact visuel, les volumes importants (emprise au sol supérieure à 200 m²), devront opter pour des couleurs plutôt neutres et foncées ; l'utilisation de plusieurs couleurs peut néanmoins être un élément de composition permettant d'alléger les volumes, sous réserve de préserver une unité colorimétrique à la construction ;
- Les volumes de moindre importance pourront opter pour des teintes plus claires (gris clair, beige,…)

4. Toitures

a. Pour les constructions traditionnelles, habitations et bâtiments accessoires

Les toitures à pente sont la règle. La pente générale doit être minimum de 40° pour les constructions principales. Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les constructions situées dans l'environnement immédiat, des dispositions différentes peuvent être autorisées :

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

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

Les toitures seront couvertes :

- en ardoises à pose non losangée,
- en tuiles plates de pays d'une densité minimale de 60 tuiles au m²,
- en zinc prépatiné,
- ou en matériaux d'aspect strictement identique aux matériaux précités.

Une ouverture à la modernité se traduisant par la mise en oeuvre de toitures de formes variées et/ou utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture-terrasse, toiture en zinc, toiture végétalisée, toiture vitrée, toiture transparente,...) n'est autorisée que dans le cas de volumes complémentaires, tant en extension d'une construction existante que pour une construction nouvelle, si cela est justifié par la recherche d'une meilleure articulation des volumes.

Pour les annexes et les abris de jardin, d'une emprise au sol inférieure à 20 m², ainsi que pour les bâtiments à usage d'activités, ou d'équipements publics, sont également autorisés des matériaux de substitution de teinte ardoise et d'aspect mat, sans minimum de pente.

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

b. Pour les autres constructions

Pour l'activité forestière : article non réglementé.

Pour les autres constructions, les toitures devront être de couleur foncée et d'aspect mat.

5. Les ouvertures et menuiseries

a. Pour les constructions traditionnelles, habitations et bâtiments accessoires

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

Les ouvertures doivent être plus hautes que larges, à l'exception des portes de garage, des baies vitrées et des vitrines commerciales, ou des fenêtres en œil de bœuf. Dans le cas de baies vitrées, celles-ci doivent alors être composées de pans verticaux.

Dans le cas d'un changement d'huisseries sur du bâti traditionnel, les fenêtres devront comporter la même répartition des petits bois que les fenêtres d'origine.

Les menuiseries sont colorées (peintes ou teintes dans la masse) dans des tons s'harmonisant avec les enduits de la façade ou du matériau de parement de la façade, tout en étant plus soutenus : gris clair, gris-bleu, gris-vert, vert, rouge sang de bœuf, vert foncé, ocres, gris foncé, bleu-gris foncé ou beige. En cas d'extension, la même couleur de menuiseries que celles du bâtiment existant devra être utilisée.

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

b. Pour les autres constructions

Article non réglementé.

6. Les lucarnes

a. Pour les bâtiments d'habitation

Les lucarnes sont autorisées dans la mesure où elles sont conçues selon le type traditionnel local, conformément aux exemples présentés en annexe 2 de ce règlement, et qu'elles respectent les caractéristiques suivantes :

- leurs proportions doivent être plus hautes que larges,
- leurs dimensions doivent être plus petites que les baies de l'étage inférieur,
- si celles-si sont en appui sur la corniche, elles devront être réalisées en pierre ou en matériau d'aspect strictement identique ou être maçonnées (enduites) ;
- si celles-ci sont réalisées dans le pan de la toiture (sans appui sur la corniche), elles devront être réalisées en bois, ou en matériau d'aspect strictement identique.

b. Pour les autres bâtiments

Article non règlementé

7. Châssis de toiture, panneaux solaires ou photovoltaïques

a. Pour les constructions traditionnelles, habitations et bâtiments accessoires

Châssis de toiture :
Les châssis de toiture doivent être réalisés en encastrés dans le plan de la toiture et être de format vertical (plus hauts que larges).

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

Les panneaux solaires ou photovoltaïques :
Dans le cadre d'une construction neuve, l'installation de panneaux solaires doit privilégier une implantation sur le bâtiment participant de la création d'un usage (brise-soleil, auvent…) ou de la composition architecturale de la construction. Leur mise en œuvre devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture.

Pour les constructions existantes, dès que possible et si l'ensoleillement est suffisant, les panneaux doivent être implantés sur les toitures secondaires ou sur les dépendances plutôt que sur les toitures principales, avec une implantation en partie basse. Leur mise en œuvre devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture. On recherchera le regroupement de ces panneaux plutôt que leur dispersion sur l'ensemble de la toiture, et leur implantation devra se faire en respectant la composition de la façade et la géométrie des versants de toit.

Dans tous les cas, la couleur des panneaux solaires devra être de teinte uniforme sobre et foncée, sans lignes blanches, y compris les supports, cadres et fixations. Les bandes de recouvrement doivent être d'aspect mat et foncé.

b. Pour les autres constructions

Article non règlementé.

8. Vérandas et abris de piscine

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

L'ossature doit être constituée d'éléments fins. Si le projet comporte un soubassement en maçonnerie, il sera réalisé en harmonie avec les matériaux constituant la façade principale.

N6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1. Clôtures

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

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

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

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

Leur hauteur n'excèdera pas 1,60 mètre.

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

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

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

2. Espaces libres et plantations

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

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

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

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

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

ANNEXE 1 : LEXIQUE

Le lexique national d'urbanisme issu du décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie règlementaire du livre 1er du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du Plan Local d'Urbanisme s'applique au PLU de Saint Paterne-Racan.

1. Les définitions retenues

1.1. Annexe

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

1.2. Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

1.3. Construction

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

1.4. Construction existante

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

1.5. Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

1.6. Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

1.7. Façade

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

1.8. Gabarit

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

1.9. Hauteur

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

1.10. Limites séparatives

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

1.11. Local accessoire

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

1.12. Voies ou emprises publiques

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

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

2. Les précisions utiles pour l'emploi des définitions

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

2.1. Annexe

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

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

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

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

2.2. Bâtiment

Un bâtiment constitue un sous-ensemble de la notion de construction. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une clôture totale.
Ne peuvent donc être considérées comme relevant de la définition du bâtiment les constructions qui ne sont pas closes en raison :
- soit de l'absence totale ou partielle de façades closes;
- soit de l'absence de toiture;
- soit de l'absence d'une porte de nature à empêcher le passage ou la circulation (de type galerie), et n'ayant pas pour seul but de faire artificiellement considérer une pièce comme non close.

2.3. Construction

Le lexique vise à clarifier la définition de la construction au regard des autres types d'édifices (installation, ouvrage, bâtiment). La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment

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

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

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

2.4. Construction existante

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

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

2.5. Emprise au sol

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

2.6. Extension

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

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

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

2.7. Façade

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

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

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

2.8. Gabarit

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

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

2.9. Hauteur

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

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

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

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

2.10. Limites séparatives

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

2.11. Local accessoire

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

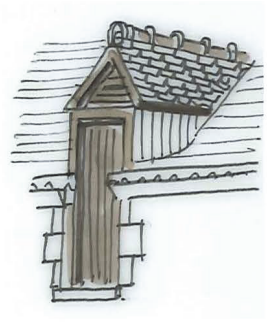
De plus, conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le bâtiment principal auquel ils se rattachent.

2.12. Voies ou emprises publiques

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

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

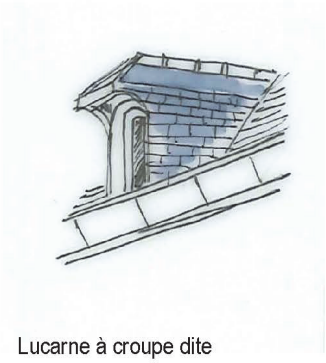
ANNEXE 2 : EXEMPLES DE TYPOLOGIES DE LUCARNES



Lucarne pendante à deux pans, fronton bois et jouées en bardage bois

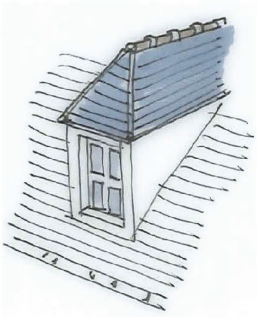
Lucarne pendante à deux pans, fronton triangulaire bois

Lucarne à croupe dite « capucine » (avec saillie de la croupe)

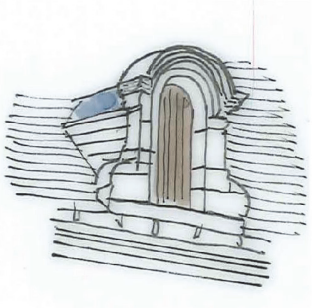


Lucarne à croupe dite « capucine » (avec saillie de la croupe)

Lucarne dite jacobine à deux pentes (maçonnée et enduite) dite « jacobine » ou « en bâtière »



Lucarne à croupe maçonnée et enduite

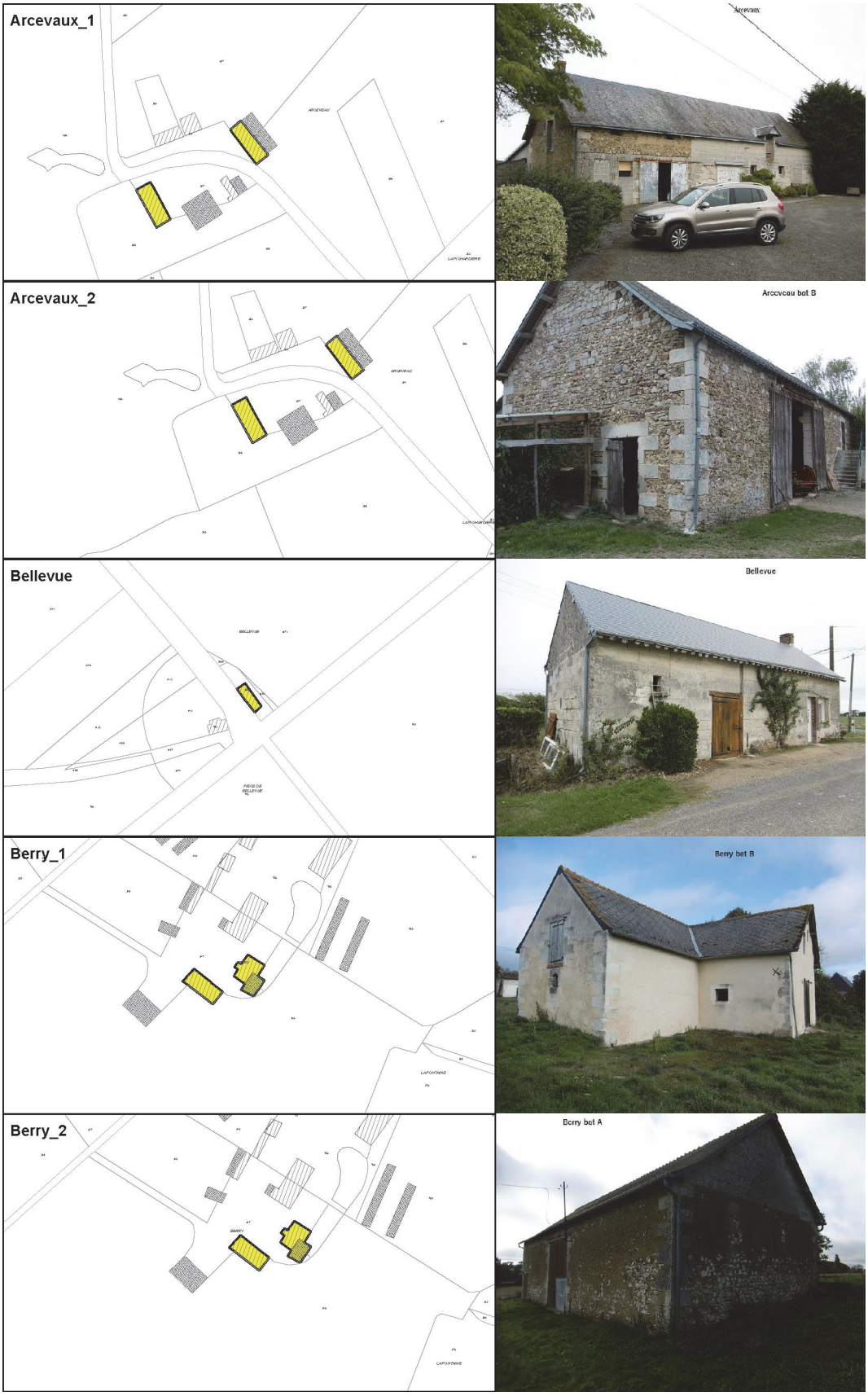


Lucarne classique à fronton curviligne et ailerons

Lucarne classique avec fronton en chapeau de gendarme

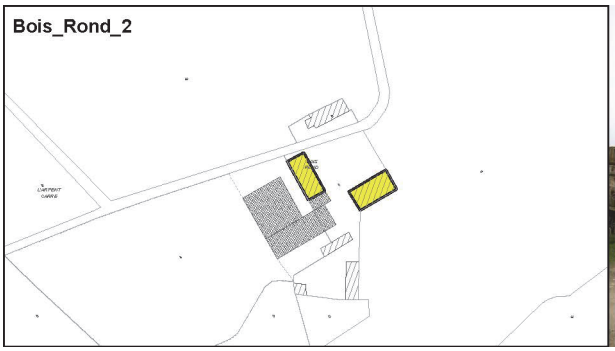
Source : Grégoire Bruzulier, architecte du Patrimoine

ANNEXE 3 : LES BÂTIMENTS POUVANT CHANGER DE DESTINATION SOUS CONDITIONS

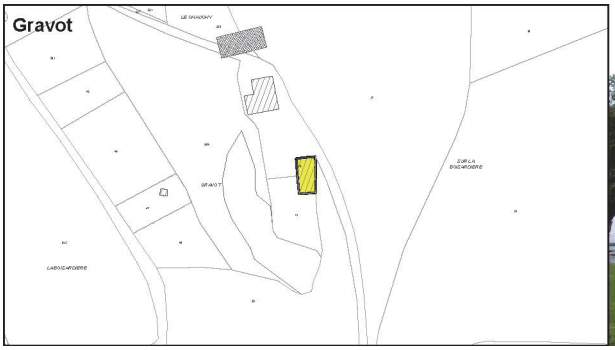


Bois_Rond_1

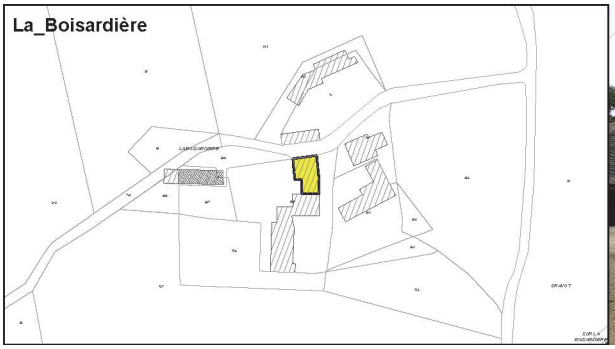
Bois_Rond_2



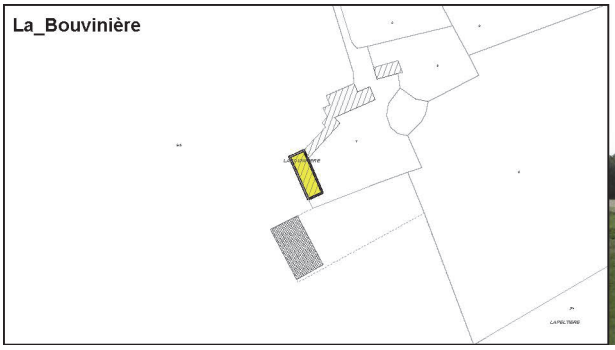
Gravot



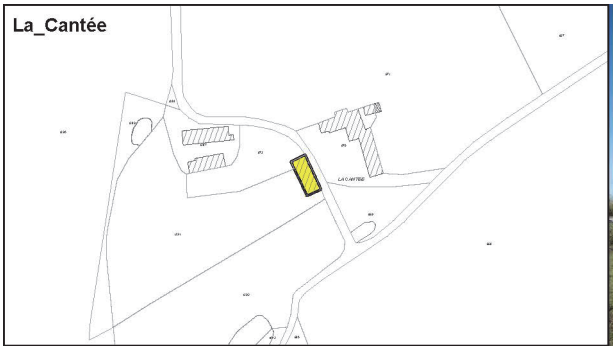
La_Boisardière



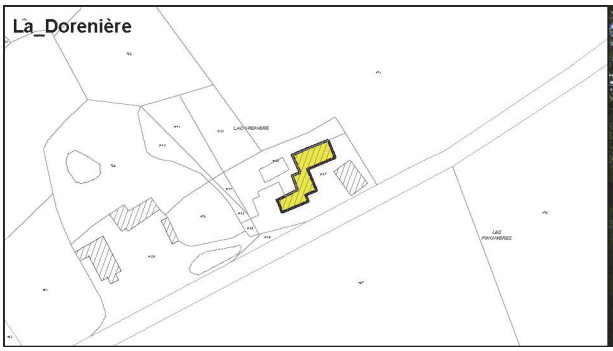
La_Bouvinière



La_Cantée



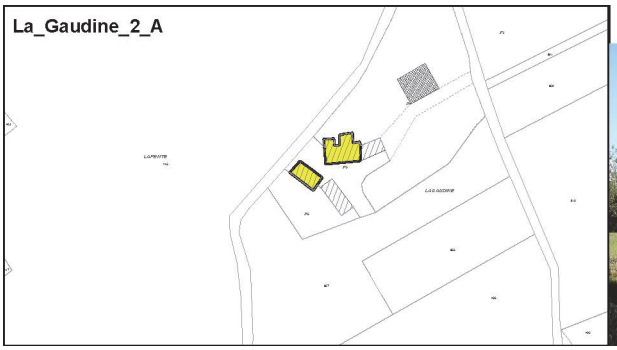
La_Dorenière



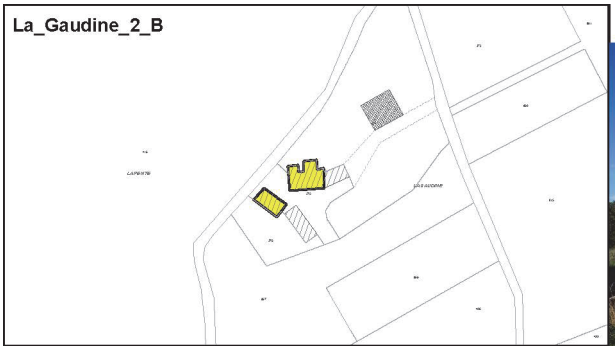
La_Gaudine_1_A

La_Gaudine_1_B

La_Gaudine_2_A

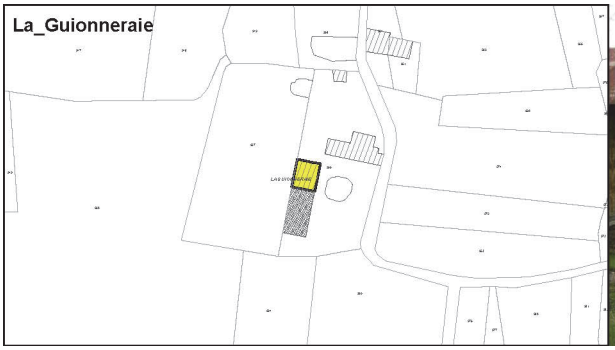


La_Gaudine_2_B

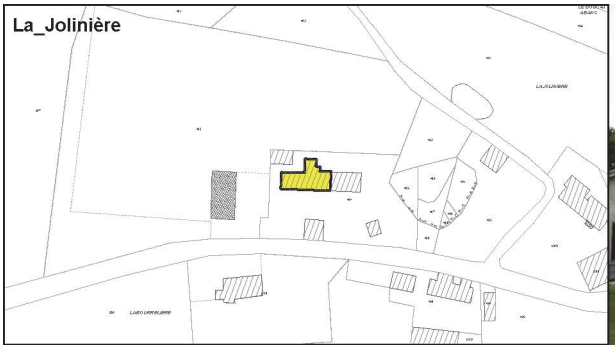


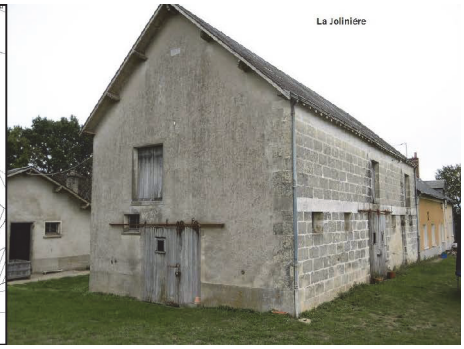
La_Gillottière

La_Guionneraie

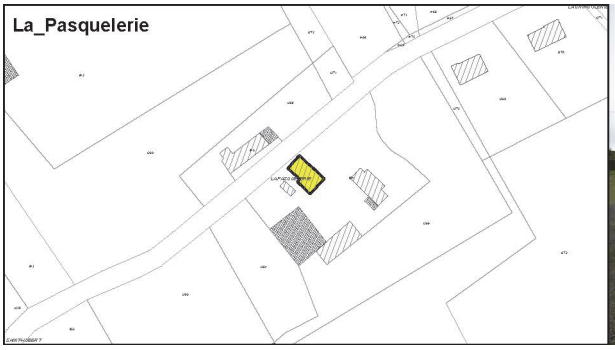


La_Jolinière



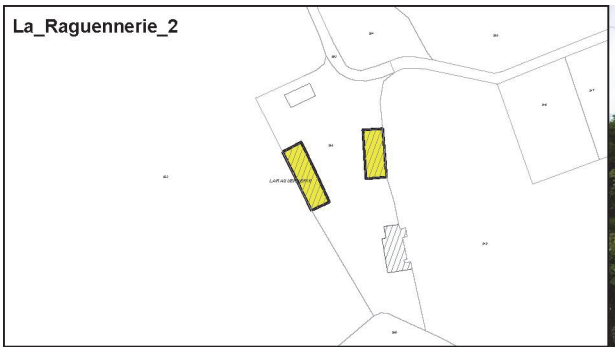


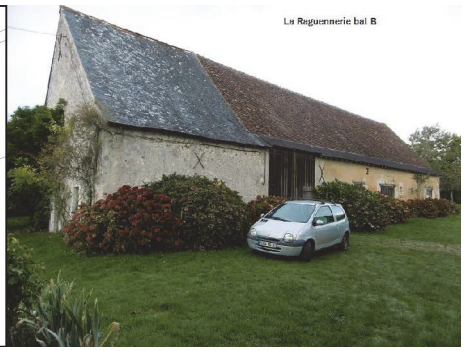
La_Pasquelerie



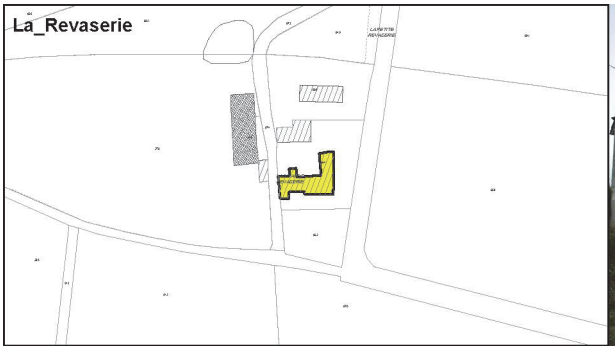
La_Raguennerie_1

La_Raguennerie_2



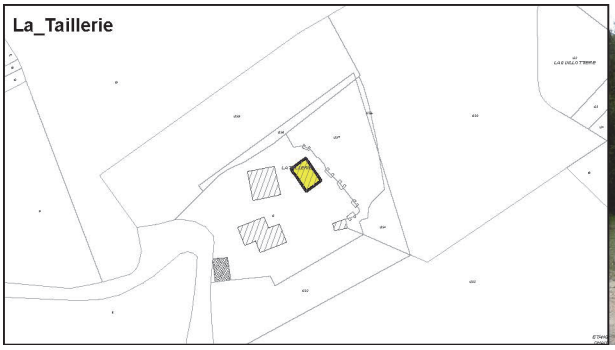


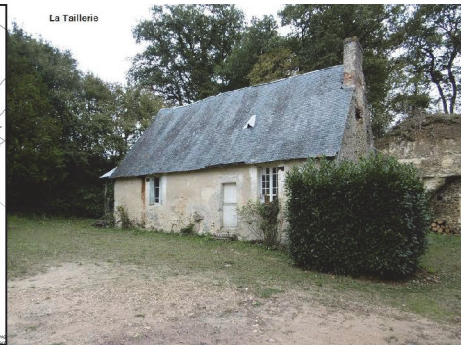
La_Revaserie



La_Roizerie

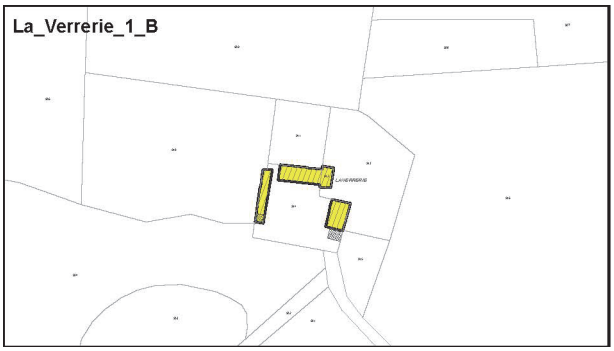
La_Taillerie





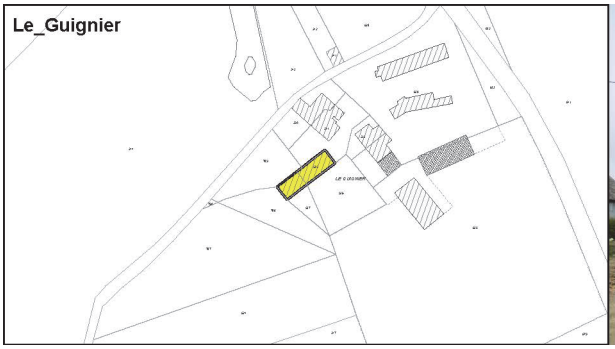
La_Verrerie_1_A

La_Verrerie_1_B

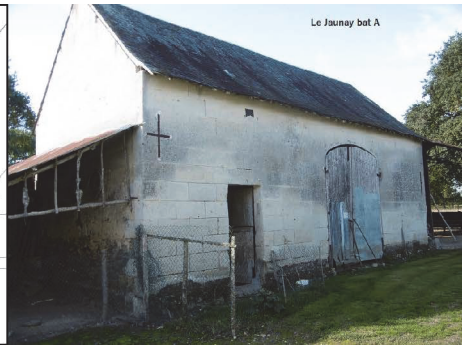


La_Verrerie_1_C

Le_Guignier

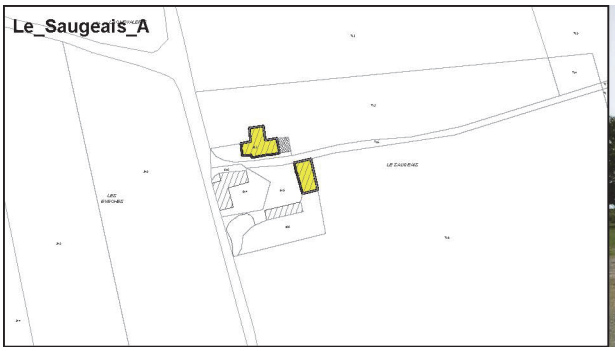


Le_Jaunay_1

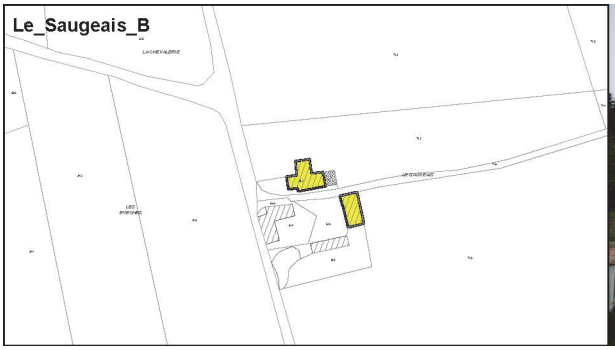


Le_Jaunay_2

Le Jaunay bat B


Le_Saugeais_A

Saugeais bat A


Le_Saugeais_B

Saugeais bat B

Le_Vivier_A

Le Vivier bat A

Le_Vivier_B

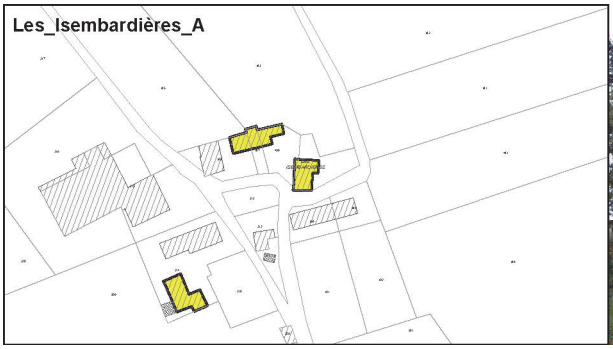
Le Vivier bat B

Le_Vivier_C

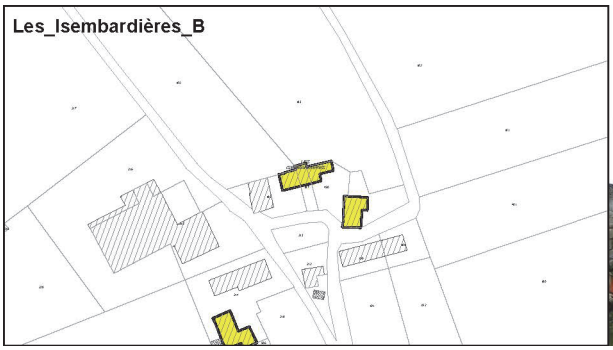
Les_Exemples_A

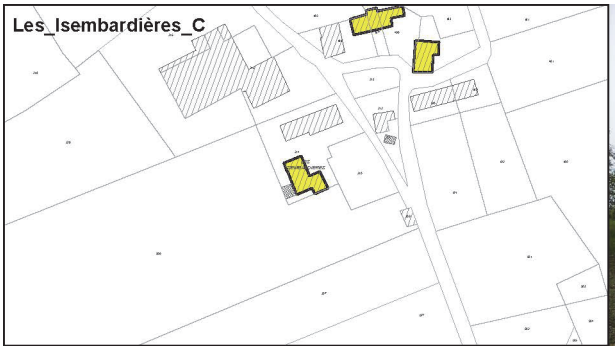
Les_Exemples_B

Les_Isembardières_A

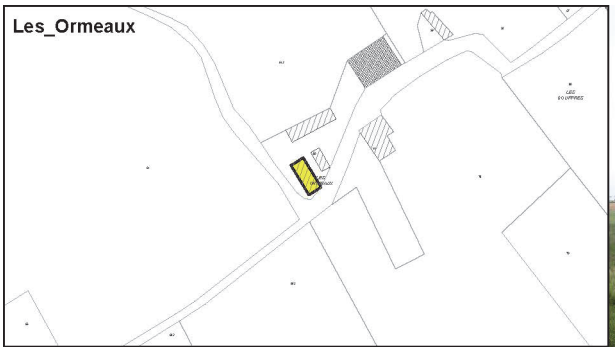


Les_Isembardières_B

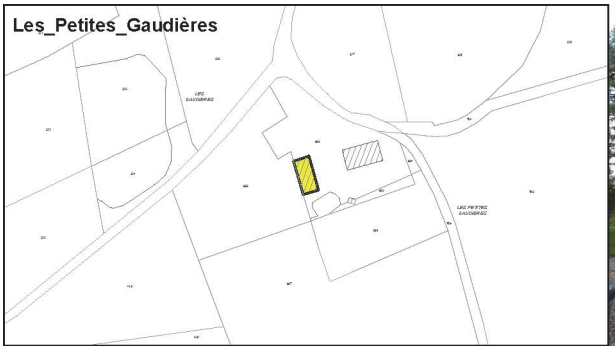



Les_Isembardières_C

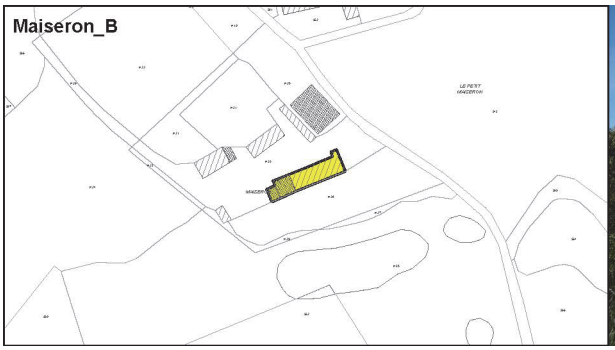
Les Isembardières bat C

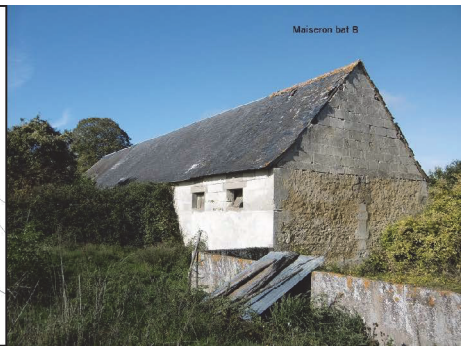

Les_Ormeaux

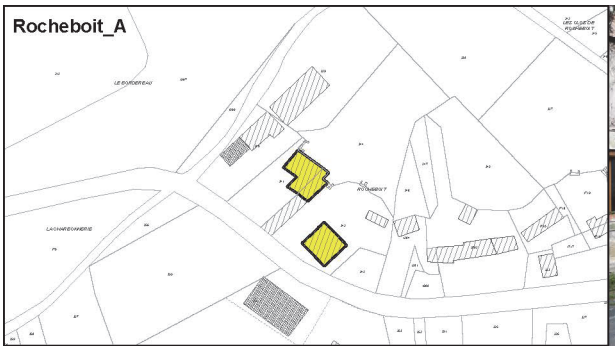
Les Ormeaux


Les_Petites_Gaudières

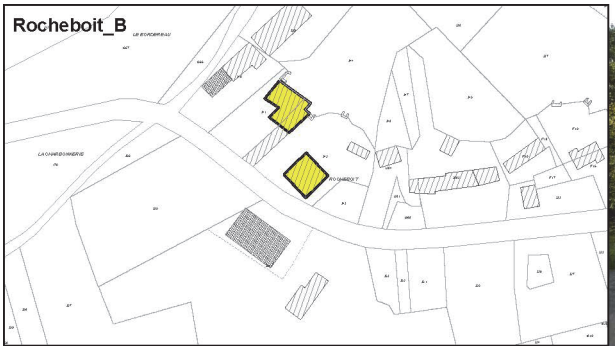
Les Petites Gaudières


Maiseron_B

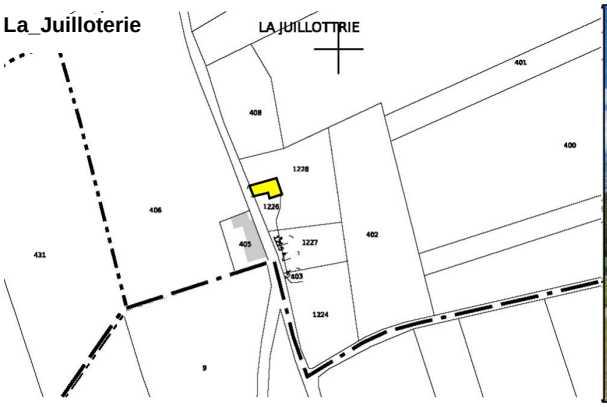

Maiseron bat B


Rocheboit_A

Rocheboit bat A


Rocheboit_B

Rocheboit bat B


La_Juilloterie
LA JUILLOTTRIE
401
408
400
1228
406
1226
402
405
1227
431
403
1224