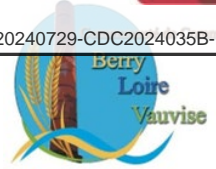


Envoyé en préfecture le 26/08/2024

Reçu en préfecture le 26/08/2024

Publié le 26/08/2024

ID : 018-200032514-20240729-CDC2024035B-DE



Communauté de Communes

BERRY LOIRE VAUVISE

Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi



Pièce n°2 : Règlement écrit du PLUi

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire du 29/07/2024 approuvant la déclaration de projet n°1 du PLUi de la CC Berry Loire Vauvise

Fait à Sancergues,
Le Président,



APPROUVÉ LE : 29/07/2024

Dossier 220111845
02/03/2023

réalisé par



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



Communauté de Communes

Berry Loire Vauvise

Déclaration de projet emportant mise
en compatibilité du PLUi

Pièce n°2 : Règlement
écrit du PLUi

| Version | Date | Description |
|-------------------------------------|------------|--|
| Pièce n°2 : Règlement écrit du PLUi | 02/03/2023 | Déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLUi |

| | Nom - Fonction | Date |
|------------|---|------------|
| Rédaction | ROBIN Alexis - Chef de projet - Urbaniste | 02/03/2023 |
| Validation | GROLLIER Valérie – Chef de projet - Urbaniste | 09/03/2023 |



04_A_REGLEMENT

PIECE ECRITE

Règlement écrit

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire en date du 27 juillet 2024 approuvant la déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°1 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Communauté de Communes de Berry Loire Vauvise

Le Président,
Jean-Paul DOUSSET





SOMMAIRE

| | |
|---|-----------|
| INTRODUCTION GENERALE AU REGLEMENT | 2 |
| TITRE 1 : LES DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES | 14 |
| TITRE 2 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES | 23 |
| TITRE 3 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER | 53 |
| TITRE 4 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES | 65 |
| TITRE 5 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES | 74 |

INTRODUCTION GENERALE AU REGLEMENT

CHAMP D'APPLICATION DU PLUi

Le règlement s'applique à la totalité du territoire du Berry Loire Vauvise, soit le territoire des communes d'Argenvières, Beffes, Charentonnay, Couy, Garigny, Groises, Herry, Jussy-le-Chaudrier, Lugny-Champagne, Précý, Saint-Léger-le-Petit, Saint-Martin-des-Champs, Sancergues, Sévry.

Il est établi conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L.151-1 et suivants et R.151-1 et suivants relatifs aux Plans Locaux d'Urbanisme.

Il est constitué d'un règlement écrit (pièce 04a) et d'un Document – Règlement graphiques (pièces 04b-04c-04d-04e).

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

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

- Les zones urbaines mixtes ou à vocation spécialisées (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 et minuscules permettant de les différencier. A chaque zone est associé un ensemble de règles écrites qui figure 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** : zones urbanisées à vocation mixte (habitat, équipements, activités) correspondant aux parties anciennes des espaces urbanisés du territoire caractérisées par une forme urbaine spécifique et une qualité architecturale à préserver ;
 - Un sous-secteur **UAa** a été créé, identifiant les zones où les constructions doivent être équipées d'un dispositif d'assainissement non collectif ;
 - **UB** : zones urbanisées à vocation mixte (habitat, équipements, activités) correspondant aux extensions récentes des bourgs au sein desquelles l'implantation des constructions est moins spécifiquement réglementée.
 - Un sous-secteur **UBa** a été créé, identifiant les zones où les constructions doivent être équipées d'un dispositif d'assainissement non collectif ;
 - **UH** : zones urbanisées de hameaux structurants à vocations mixtes (habitat, équipements, activités) au sein desquelles seules quelques constructions neuves en densification, ou l'évolution des constructions existantes sont autorisées
 - **UE** : zones urbanisées à vocation dominante d'équipements ;
 - Un sous-secteur **UEa** a été créé, identifiant les zones où les constructions doivent être équipées d'un dispositif d'assainissement non collectif ;
 - **UY** : zones urbanisées à vocation dominante économique ;

- Un sous-secteur **UYa** a été créé, identifiant les zones où les constructions doivent être équipées d'un dispositif d'assainissement non collectif ;
- **Zones à urbaniser, dites zones « AU »**, correspondant aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation :
 - **1AU** : la zone 1AU correspond à une zone destinée à être ouverte à l'urbanisation à court terme permettant de répondre aux besoins de développement du territoire intercommunal. Au sein de celle-ci, les constructions sont autorisées, soit lors de la réalisation d'une opération d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projets d'aménagement durable et le règlement car les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de ces zones.
 - Un secteur **1AUb** a été créé, identifiant les sites d'extensions urbaines à vocation mixte, à dominante d'habitat ;
 - Un sous-secteur **1AUba** a été créé, identifiant les sites d'extension urbaine à vocation dominante d'habitat où les constructions doivent être équipées d'un dispositif d'assainissement non collectif ;
 - Un secteur **1AUy**, identifiant les sites d'extension urbaine à vocation dominante d'activités économiques ;
 - Un sous-secteur **1AUya**, identifiant les sites d'extension urbaine à vocation dominante d'activités économiques où les constructions doivent être équipées d'un dispositif d'assainissement non collectif ;
 - **2AU** : la zone 2AU correspond à un secteur identifié comme stratégique destiné à être ouvert à l'urbanisation à plus long terme. Il ne pourra être ouvert à l'urbanisation qu'après évolution du PLUi, car les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.
- **Zones agricoles, dites zones « A »**, correspondant aux secteurs de la Communauté de Communes, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles :
 - **Un secteur Aj** est créé pour les espaces de jardins significatifs faisant la jonction entre les zones U et A.

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

- Un secteur **Ae** (STECAL) a été créé, identifiant des constructions, installations et aménagements à caractère technique et industriels des administrations publiques et assimilées (sites de traitement des eaux usées, déchèterie, etc.) ;
- Un secteur **Ay** (STECAL) a été créé, identifiant les activités économiques implantées au sein de l'espace agricole pour lesquelles il est nécessaire de permettre une évolution encadrée.
- Un secteur **Aic** (STECAL) a été créé, identifiant les sites à vocation de terrain de camping en projet ;
- Un secteur **Ad** (STECAL) a été créé, identifiant les sites de projets à vocation commerciale pour la vente de produits issus de producteurs locaux ;
- Un secteur **As** (STECAL) reconnaissant la présence de silos agricoles et permettant un minimum d'évolution ;
- Un secteur **Aq** (STECAL) a été créé, identifiant les sites dédiés à l'accueil d'activités de loisirs en lien avec l'activité équestre ;

- **Zones naturelles et forestières, dites zones « N »**, correspondant aux secteurs de la Communauté de Communes, 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.
- **Un secteur Nj** est créé pour les espaces de jardins significatifs faisant la jonction entre les zones U et N.

Comme le permet l'article L151-13 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 **Ni** (STECAL) a été créé, identifiant les espaces à dominante naturelle dotés d'une vocation de loisirs et de détente ;
- Un secteur **Nt** (STECAL) a été créé, identifiant les sites de châteaux existants pouvant faire l'objet d'une valorisation touristique par le biais d'installations localisées et limitées, ou par la mise en œuvre de projets d'hébergements touristiques ;
- Un secteur **Ny** (STECAL) a été créé, identifiant les activités économiques implantées au sein de l'espace naturel pour lesquelles il est nécessaire de permettre une évolution encadrée ;
- Un secteur **Np** (STECAL) a été créé, identifiant une friche agricole où l'installation de parcs photovoltaïques au sol est autorisée.

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

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

- II.1 Volumétrie et implantation des constructions
- II.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
- II.3 Stationnement (Se référer au Titre 1 : Les dispositions applicables à toutes les zones)

III. Dispositions relatives aux équipements et réseaux

III.1 Desserte par les voies publiques ou privées (Se référer au Titre 1 : Les dispositions applicables à toutes les zones)

III.2 Desserte par les réseaux (Se référer au Titre 1 : Les dispositions applicables à toutes les zones)

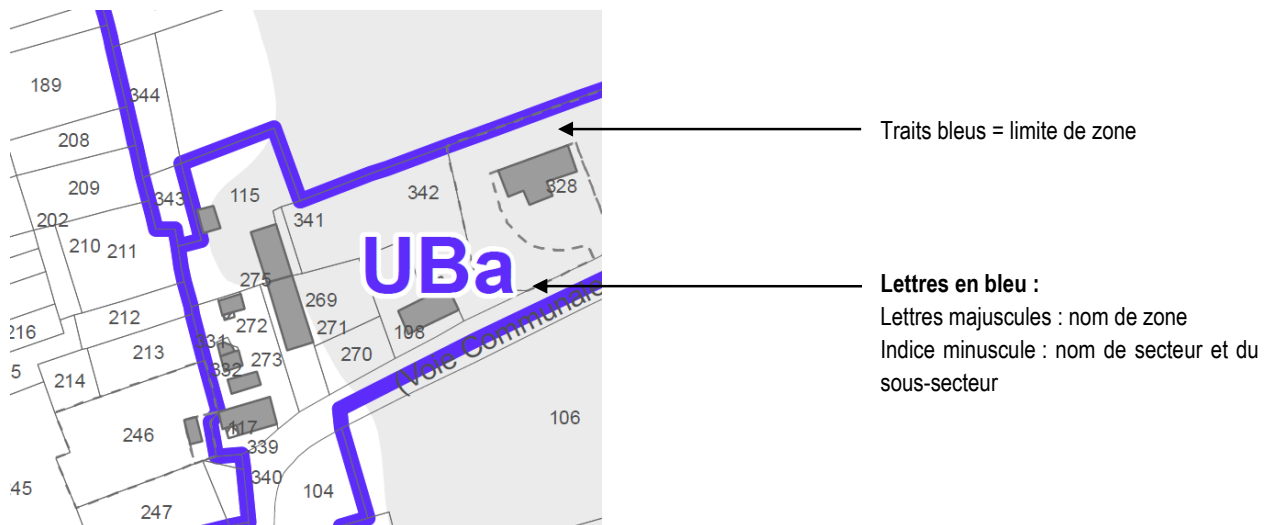
COMPOSITION DU REGLEMENT GRAPHIQUE :

Sur le plan de zonage figure :

- Les limites de zones
- Les espaces boisés classés (L.113-1 du Code de l'Urbanisme)
- Les emplacements réservés (L151-41 du Code de l'urbanisme)
- Les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination (L151-11 du Code de l'urbanisme)
- Les bâtiments, les ensembles bâtis remarquables d'intérêt patrimonial avec ou sans leurs parcs et jardins (L151-19 du Code de l'urbanisme)
- Les arbres remarquables d'intérêt patrimonial ou paysager (article L.151-19 du Code de l'Urbanisme)
- Les éléments de petit patrimoine (article L.151-19 du Code de l'Urbanisme)
- Les linéaires de haies participant aux continuités écologiques (L151-23 du Code de l'urbanisme)
- Les mares et ruisseaux (article L.151-23 du Code de l'Urbanisme)
- Les secteurs couverts par le PPRi de la Loire Val de la Charité approuvé le 22 mai 2018
- Les reculs le long des routes à grande circulation en dehors des espaces urbanisés (articles L.111-6 à L.111-10 du Code de l'Urbanisme)
- Les secteurs soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- Les sites d'anciennes décharges connus

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 :



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 PLUi).

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

- *Qu'est-ce-que je peux construire ? : je consulte les dispositions relatives à la destination des constructions, l'usage des sols et la nature des activités ;*
- *Quelles dimension et implantation pour ma construction ? : je consulte les dispositions relatives à la volumétrie et l'implantation des constructions ;*
- *Comment intégrer ma construction à son environnement ? : je consulte les dispositions relatives aux caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.*

4. Je consulte les autres documents d'urbanisme, annexés ou non au dossier de PLUi qui contiennent des règles, issues d'autres législations, ayant une incidence sur l'occupation du sol. Je m'inscris dans la règle la plus contraignante :

- *les servitudes d'utilité publique ;*
- *les annexes sanitaires (zonage d'assainissement des eaux usées, zonage d'assainissement des eaux pluviales ...) ;*
- *Le PPRi Val de la Charité ;*
- *Etc.*

DEFINITIONS

ACCES :

Élément de la desserte d'une unité foncière : l'accès est le passage entre une voie publique et une parcelle ou entre une voie secondaire et une parcelle. Un accès peut être un porche ou un portail ; sa largeur (pour le passage du véhicule) peut être plus étroite que celle de l'emprise de la voie secondaire ou de la voie particulière située à l'intérieur de l'unité foncière.

ACROTERE :

Élément de façade situé au dessus d'une toiture terrasse ou d'une toiture à faible pente, à la périphérie du bâtiment et constituant des rebords ou garde corps pleins ou à claire-voie. L'acrotère peut revêtir différentes formes et avoir différentes fonctions (esthétique et/ou décorative ou utilitaire).

ADAPTATION ET REFECTION D'UNE CONSTRUCTION EXISTANTE :

Travaux portant sur une construction existante ne changeant pas sa volumétrie. Ils peuvent notamment inclure l'augmentation de la surface de plancher existante par un aménagement des combles par exemple.

AFFOUILLEMENT ET EXHAUSSEMENT :

Modifications du niveau du sol par déblai ou remblai.

ANNEXE :

Local secondaire, y compris abris de jardin, **sans communication avec le bâtiment principal**, constituant une dépendance à une construction principale (remise, piscine, garage...).

La notion d'annexe se définit par le lien d'usage qui rattache une construction à un bâtiment principal : par exemple, un garage, un abri de jardin, une piscine, etc... sont identifiés comme annexes d'un bâtiment d'habitation dans la mesure où leur usage est limitativement lié et complémentaire à cette destination. Dès lors que sont autorisées certaines destinations principales sont également admis, sauf mention d'une interdiction ou condition particulière, les bâtiments annexes correspondants.

BARDAGE :

Technique qui consiste à assembler des pièces métalliques ou de bois par bandes verticales ou horizontales sur une ossature.

BATIMENT :

Tout ouvrage durable construit au-dessus du niveau du sol, à l'intérieur duquel l'homme est appelé à se mouvoir et qui offre une protection au moins partielle contre les agressions des éléments naturels extérieurs. Le PLUi protège, en application de l'article L.151-19 les immeubles (bâtiments ou parties de bâtiments, éléments particuliers) qui possèdent une qualité architecturale remarquable, ou constituent un témoignage de l'histoire du territoire, ou assurent par leur volumétrie un repère particulier dans le paysage.

CHANGEMENT DE DESTINATION :

Transformation de l'occupation ou de la destination du bâtiment, avec ou sans travaux. En application de l'article R.421-17 du CU, lorsqu'ils ne sont pas soumis a permis de construire, les changements de destination d'un bâtiment existant entre les différentes destinations définies aux articles R. 151-27 et R. 151-28 sont soumis à déclaration préalable.

Dans le cas de bâtiments traditionnels de type longère, dans lesquels les granges sont construites en continuité de l'habitation principale, la transformation de la partie grange représentant moins de 90% de l'emprise au sol de l'habitation principale n'est pas considérée comme un changement de destination.

CLOTURES :

Dispositif situé entre la limite de l'unité foncière et la limite avec le domaine public d'une part et, d'autre part, la limite avec les parcelles qui lui sont contiguës ayant pour fonction d'empêcher ou de limiter le libre passage. Les clôtures sont soumises à déclaration.

CONSTRUCTIONS D'ARTISANAT ET COMMERCE DE DETAIL :

(source : Guide de la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme, ministère du logement et de l'habitat durable, avril 2017).

Cette sous-destination recouvre tous les commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés, les hypermarchés ; les points permanents de retrait par la clientèle, d'achat au détail commandés par voie télématique, ou organisés pour l'accès en automobile. Cette sous-destination inclut également l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens, tels que les boulangeries, les charcuteries, les poissonneries ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services : cordonnerie, salon de coiffure...

CONSTRUCTIONS A USAGE INDUSTRIEL :

(source : Guide de la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme, ministère du logement et de l'habitat durable, avril 2017).

Constructions destinées à abriter des activités économiques de fabrication de produits commercialisables à partir de matières brutes.

CONSTRUCTIONS A USAGE DE BUREAUX :

(source : Guide de la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme, ministère du logement et de l'habitat durable, avril 2017).

Constructions destinées au travail tertiaire, les sièges sociaux des entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale.

CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET PUBLIC .

(source : *Guide de la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme, ministère du logement et de l'habitat durable, avril 2017*).

Elles recouvrent les destinations correspondant aux catégories suivantes :

- les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public,
- les crèches et haltes garderies,
- les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire,
- les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche, et d'enseignement supérieur,
- les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), cliniques, dispensaires, centres de court et moyen séjour, résidences médicalisées...,
- les établissements d'action sociale,
- les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique,
- les établissements sportifs,
- les lieux de culte,
- les lieux permettant l'organisation d'accueil de public temporaire pour tenir des réunions publiques, organiser des activités de loisirs ou de fête, assurer la permanence d'un parti politique, d'un syndicat, d'une association,...
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transports, postes, fluides, énergie, télécommunications, ...) et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets, centres cuiseurs...),
- les locaux destinés à héberger des entreprises dans le cadre d'une politique de soutien à l'emploi (hôtels d'activité, pépinières, incubateurs),

EMPRISE AU SOL :

Surface au sol qu'occupe l'ensemble des bâtiments situés sur le terrain. Cela correspond à la projection verticale du volume de la construction / des constructions. Ne sont pas pris en compte pour la détermination de l'emprise au sol :

- Les constructions ou parties de constructions, principales et annexes, dépassant de moins de 0,60 m le niveau du terrain naturel (par exemple piscines, terrasses... sous réserve qu'elles ne dépassent pas de plus de 0,60 m le niveau du terrain naturel).
- Les éléments de modénature (bandeaux, corniches,...) et les marquises dans la mesure où ils sont essentiellement destinés à l'embellissement des constructions.
- Les simples prolongements de toiture sans dispositif de soutien.

A l'inverse, l'emprise au sol comprend notamment :

- Les constructions ou parties de constructions, principales et annexes, dépassant d'au moins 0,60 cm le niveau du terrain naturel.
- L'épaisseur des murs, non seulement intérieurs mais également extérieurs (matériaux isolants et revêtements extérieurs inclus).
- Les surfaces closes et couvertes aménagées pour le stationnement.

- Les constructions non totalement closes (ex : auvents, abris de voiture...) soutenues par des poteaux ou des supports intégrés à la façade.
- Les prolongements extérieurs des niveaux de la construction en saillie de la façade (ex : balcons, oriels, coursives ...).
- les rampes d'accès aux constructions.

EXTENSION - AGRANDISSEMENT D'UNE CONSTRUCTION :

Augmentation du volume d'une construction existante par surélévation totale ou partielle, par augmentation de l'emprise au sol ou par affouillement du sol. Les règles du PLUi (Plan Local d'Urbanisme intercommunal) peuvent être différentes s'il s'agit d'une extension ou d'une construction neuve. Elles ont pour but de ne pas faire obstacle à des travaux d'extension ou d'agrandissement ou d'amélioration de ces bâtiments dans des proportions raisonnables. Elles ne peuvent par conséquent aboutir à en autoriser la reconstruction ou une augmentation de surface trop importante par rapport à l'existant.

EXPLOITATION AGRICOLE :

(source : Guide de la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme, ministère du logement et de l'habitat durable, avril 2017).

Cette sous-destination regroupe l'ensemble des constructions concourant à l'exercice d'une activité agricole au sens de l'article L311-1 du code rural et de la pêche maritime.

FAÇADE :

Côté de la construction donnant sur une limite parcellaire (limite sur l'espace public ou avec une autre parcelle) ou située à distance mais en vis-à-vis de cette limite. Un pignon constitue une façade.

HAUTEUR AU FAITAGE :

Hauteur mesurée du point de référence au point le plus élevé du bâtiment, non comptés les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminées ou de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps à condition que leur superficie n'excède pas 10% de la superficie du dernier niveau de la construction, cette surface est portée à 50% pour les immeubles de bureaux.

HAUTEUR A L'ÉGOUT :

La hauteur à l'égout du toit est la mesure verticale, prise au nu de la façade entre le sol naturel et le niveau le plus élevé de du mur de façade.

HEBERGEMENT HOTELIER :

Comprend les hôtels, les résidences de tourisme, les villages résidentiels de tourisme et les villages et maisons familiales de vacances. Cette sous-destination s'applique à toutes les constructions démontables ou non, destinées à délivrer des prestations hôtelières, c'est-à-dire réunissant au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle.

LIMITE DE VOIE OU D'EMPRISE PUBLIQUE :

Ligne de séparation entre le terrain d'assiette du projet et le domaine public, une voie publique ou privée, un emplacement réservé pour une voie ou pour une place.

LIMITE SEPARATIVE :

Ligne de séparation constituée par les limites du terrain d'assiette du projet avec un autre terrain ne constituant pas une voie ou une emprise publique.

Une limite séparative latérale est une limite séparative dont l'une des extrémités est située sur la limite de voie ou d'emprise publique. La limite séparative arrière ou de fond de terrain n'aboutit à aucune limite de voie ou d'emprise publique.

LOGEMENT :

Unité d'habitation, individuelle ou d'un ensemble collectif.

LUCARNE :

Ouverture en toiture permettant l'éclairage de combles ou l'accès au comble ; la lucarne est couverte par une toiture qui lui est propre et la baie de fenêtre ou d'accès est dans un plan vertical parallèle à celui de la façade.

MODENATURE :

Traitement ornemental de certains éléments structurels d'un édifice pour en exprimer la plastique. La modénature est obtenue par un travail en creux ou en relief, continu (moultres) ou répétitif (modillons, bossages, caissons, etc.).

PARC PHOTOVOLTAÏQUE AU SOL :

Un parc photovoltaïque est une installation industrielle permettant la production d'électricité grâce à la lumière du soleil. Il est composé de systèmes photovoltaïques (panneaux constitués de modules), de câbles de raccordement, de locaux techniques, d'accès et d'une clôture.

RECU :

Distance séparant une construction de la limite de voie ou d'emprise publique ou de la limite séparative. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite.

Dans le cas d'un terrain bordé par plusieurs voies et emprises publiques, le recul s'applique sur au moins une des voies et emprises publiques.

RETRAIT :

Distance mesurée horizontalement et perpendiculairement entre la construction et le point le plus proche de la limite séparative. À l'intérieur des marges de retrait par rapport à la limite séparative sont exclusivement autorisés : les balcons, oriels, éléments de décor architecturaux, débords de toiture, les dispositifs d'isolation thermique extérieure et les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires), chacun n'excédant pas 50 cm de profondeur par rapport au nu de la façade ainsi que les clôtures.

UNITE FONCIERE :

Définition du Conseil d'Etat du 27 juin 2005 : « une unité foncière est un îlot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision ».

VOIE :

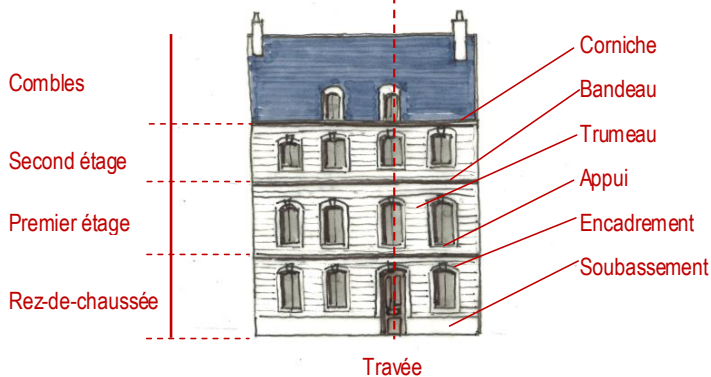
Cette définition s'applique à l'ensemble des voies publiques ou privées, y compris les emplacements réservés et les voies réservées spécifiquement aux piétons et cycles.

Est considérée comme voie, toute emprise, existante ou à créer dans le cadre d'un projet, quel que soit son statut, conçue ou ouverte à la circulation assurant une desserte cohérente de l'îlot. Cette notion recouvre aussi tout espace à caractère structurant tel que place, placette, mail, cour urbaine...

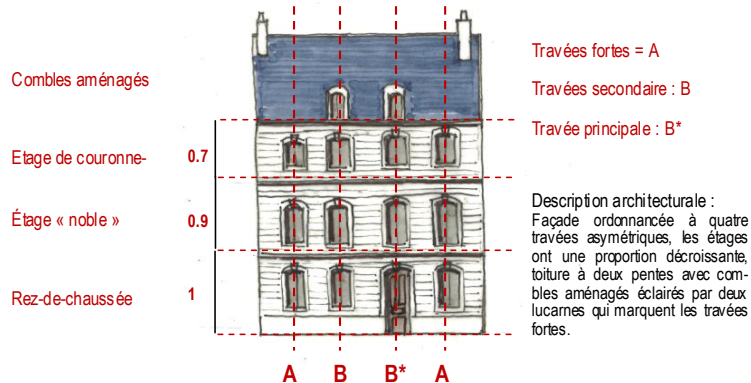
LECTURE ARCHITECTURALE DU BATI

Un croquis sensibilise à la lecture architecturale du bâti et explicite le vocabulaire architectural.

LE VOCABULAIRE DE DESCRIPTION D'UNE FAÇADE



L'ANALYSE DE LA COMPOSITION D'UNE FAÇADE



Qu'est-ce qu'une façade?

La façade d'un bâtiment est la partie d'un bâtiment visible depuis l'extérieur et constituant l'une des faces de son volume, depuis le sol jusqu'à la corniche ou le bas de toiture. En théorie, un volume simple (parallélépipédique) possède 4 façades. Parfois, la toiture est considérée comme la cinquième façade d'un bâtiment.

On distingue la façade principale, qui regarde vers la rue, de la façade arrière (qui donne à l'opposé sur le jardin ou la cour) et des façades latérales, qui sont souvent des pignons.

Pourquoi parle-t-on de façades composées?

Les façades principales des bâtiments sont composées suivant des règles bien précises qui relèvent de la géométrie :

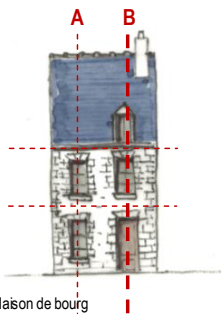
- Les travées organisent la verticalité de la façade. Il s'agit des « lignes » dessinées par la superposition des ouvertures. L'espace maçonné situé entre les ouvertures (les baies) est appelé le trumeau.

- L'horizontalité de la façade est organisée suivant la logique des étages. Les étages sont marqués par les ouvertures, mais ils peuvent être soulignés par un bandeau, une modénature, un joint creux, etc.

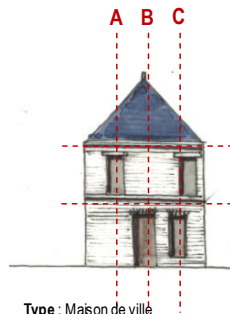
La composition géométrique de la façade est soulignée par les travées et les étages qui définissent également des proportions et des hiérarchies. Souvent, on appelle « travée forte » la travée qui est accentuée par une lucarne ou un élément décoratif particulier (comme le linteau sculpté d'une fenêtre par exemple). La travée forte est souvent la même que la travée principale qui est occupée par l'entrée du bâtiment.

Le développé de la façade répond à une hiérarchie précise :

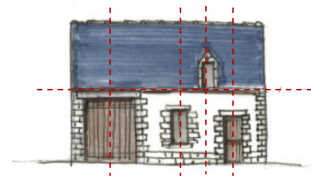
- Le rez-de-chaussée : il est souligné par le soubassement (l'assise du bâtiment) et accueille l'entrée du bâtiment et souvent une boutique dans les maisons de ville
- Les étages : dans l'architecture domestique, ce sont les espaces occupés par les logements
- Les combles : les parties situées sous la toiture, qui peuvent être à usage d'habitation ou de stockage.



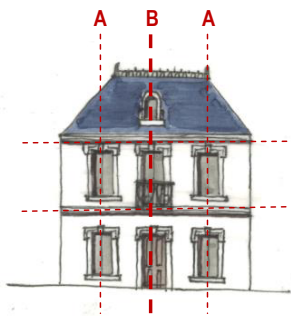
Type : Maison de bourg
Travées : 2
Rythme : A—B
Composition : dissymétrique
Niveau : deux niveaux pleins et des combles habitables
Proportion d'étage : décroissante
Décoration : encadrement des baies, corniche
Toiture : toit à deux pan



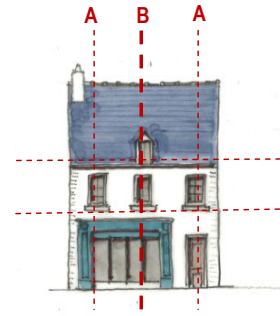
Type : Maison de ville
Travées : 3
Rythme : A—B—C
Composition : asymétrique
Niveau : deux niveaux pleins et des combles
Proportion d'étage : décroissante
Décoration : linteau appareillés de brique
Toiture : toit à croupe



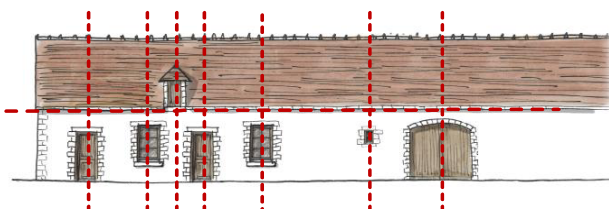
Type : Logis fermier
Travées : 4
Rythme : absence de rythme
Composition : asymétrique
Niveau : un niveau plein et des combles aménagés
Proportion d'étage : simple
Décoration : encadrement et chaîne d'angle



Type : Maison de maître
Travées : 3
Rythme : A—B—A
Composition : symétrique
Niveau : deux niveaux pleins et des combles habitables
Proportion d'étage : régulière
Décoration : modénatures, encadrement, linteaux sculptés, bandeau d'étage, balconnet, lucarne à fronton en plein cintre
Toiture : toit à quatre pans



Type : Maison de ville
Travées : 3
Rythme : A—B—A
Composition : dissymétrique (la devanture vient modifier la composition de la façade)
Niveau : deux niveaux pleins et des combles habitables
Proportion d'étage : décroissante
Décoration : appui de fenêtre, chaînes d'angle
Toiture : toit à deux pans



Type : Logis fermier, longère
Travée : 7
Rythme : absence de rythme
Composition : asymétrique
Niveau : un niveau plein et des combles aménagés
Proportion d'étage : simple
Décoration : encadrement et chaîne écrite

Quelle différence existe-t-il entre la composition, le rythme et les proportions?

Ce sont en fait trois termes tout à fait complémentaires qui permettent de lire une façade. La composition c'est l'organisation géométrique de la façade. Le rythme, c'est la dynamique entraînée par les travées, les ouvertures et les décors. Les proportions concernent les rapports que les éléments de la façade entretiennent les uns avec les autres.

Par exemple, une façade très rythmée sera largement percée et les travées seront plutôt régulières. Une façade plus simple aura un rythme plus modeste d'ouvertures (deux travées par exemple) et les ouvertures seront irrégulières.

En termes de proportion, le rez-de-chaussée est souvent l'étage le plus haut (entre 3 et 4 mètres), et souvent, plus on monte dans les étages, plus la hauteur de la façade diminue.

Les proportions concernent aussi la dimension des ouvertures (le rapport entre la hauteur et la largeur).

Comment respecter la composition de la façade?

Respecter la composition de la façade, c'est d'abord lire la façade existante pour comprendre les paramètres qu'elle donne, et les appliquer dans un projet futur. On peut parfaitement modifier une façade en changeant sa destination (transformation de commerce en logement par exemple) sans en modifier la composition. Il suffit pour cela de respecter la géométrie : la hauteur stricte des étages, la largeur des baies et travées, les proportions des ouvertures, etc.

Si la composition des façades a une histoire très riche dans l'architecture traditionnelle, elle existe également dans l'architecture moderne et contemporaine. Tous les projets, quelque soit leur style, doivent s'inscrire dans ce registre de la géométrie de la façade.

TITRE 1 : LES DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

DISPOSITIONS RELATIVES AUX OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

DISPOSITIONS RELATIVES AUX DIVISIONS FONCIERES

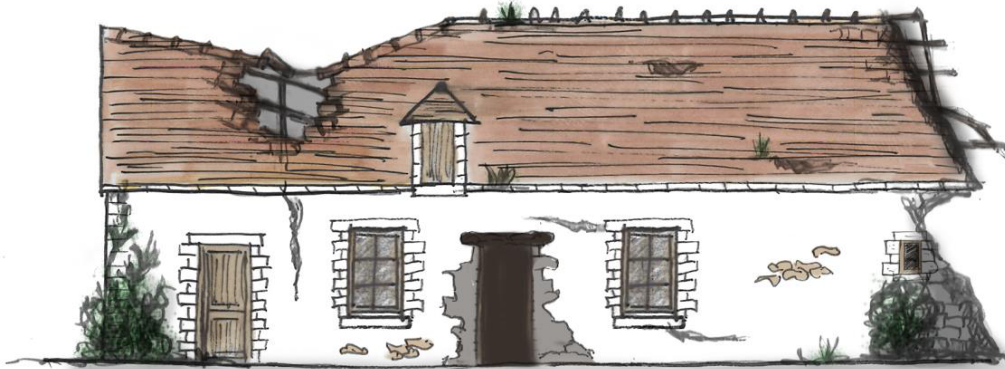
Par dérogation à l'article R.151-21 al.3 du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance,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

RECONSTRUCTION APRES SINISTRE

Dans le cadre du présent PLUi, la règle générale définie par l'article L.111-15 du Code de l'urbanisme s'applique : la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolì depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

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

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



LES OUVRAGES DU RESEAU PUBLIC DE TRANSPORT D'ELECTRICITE

Dans le cas des « équipements d'intérêt collectif et services publics » et « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » relatifs aux ouvrages de réseau public de transport d'électricité, ceux-ci ne sont soumis à aucune règle de ce PLUi qu'ils soient présents indifféremment en zone U, N ou A.

Les affouillements et exhaussement de sols sont également autorisés pour ces constructions spécifiques.

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 REGLEMENTAIRES RELATIVES AU STATIONNEMENT DES VEHICULES

STATIONNEMENT DES VEHICULES

REGLES QUANTITATIVES

Les aires de stationnement des véhicules doivent répondre aux normes de stationnement indiquées ci-après.

| Destination du projet | Nombre de place requis |
|---|--|
| Exploitation agricole et forestière | Aucune obligation. |
| Logement | Aucune obligation hormis en zones 1AU où les règles sont les suivantes : - Logement locatif social (quelque soit la typologie) : 1 place par logement. - Autre logement : 2 places de stationnement par logement |
| Hébergement des personnes en perte d'autonomie | Le nombre de place de stationnement à réaliser est déterminé en fonction des besoins et notamment : - des besoins des résidents, - des besoins des salariés et des visiteurs, |
| Commerces et activités de services : | Le nombre de place de stationnement à réaliser est déterminé en fonction des besoins et notamment des besoins des salariés et des visiteurs, |
| Equipements d'intérêt collectif et services publics | Le nombre de place de stationnement à réaliser est déterminé en fonction des besoins et notamment : - des besoins des salariés et des visiteurs, - de la nature de l'équipement et de la fréquentation envisagée |
| Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires | Le nombre de place de stationnement à réaliser est déterminé en fonction des besoins et notamment des besoins des salariés et des visiteurs, |

REGLES QUALITATIVES

Le stationnement lié aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, les phases de stationnement peuvent être réalisées de façon groupée à l'intérieur du périmètre au fur et à mesure des phases d'opérations.

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

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES RELATIVES A LA DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

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.

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.

L'accès doit être dimensionné en fonction de la nature et de l'importance du projet, sans être en-dessous d'une largeur de 3,5m.

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

Aucun accès direct n'est admis sur la RN151

VOIES DE DESSERTE

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.

La voie de desserte doit être dimensionnée en fonction de la nature et de l'importance du projet, sans être en dessous d'une largeur de 3,5 mètres de chaussée.

Pour les impasses, des zones de collecte des conteneurs d'ordures ménagères devront être aménagées en entrée d'impasse. Celles-ci devront respecter les caractéristiques suivantes :

- Etre aménagées pour rendre possible l'arrêt de véhicules motorisés sans entraver la circulation ;
- Respecter un dimensionnement suffisant et adapté au nombre d'habitations concernées et au système de collecte des ordures ménagères ;
- Etre intégrées dans leur environnement, tout en restant accessible pour les véhicules de collecte : soit par la construction d'un mur maçonné et enduit, soit par la plantation de végétaux.

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 ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable et qui est desservie par le réseau public d'alimentation en eau potable.

En l'absence de réseau public de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau d'un bâtiment permettant un usage alimentaire de l'eau peut être assurée par un captage d'eau particulier (puits, forage, source...). Dans ce cas la protection du réseau d'eau potable contre les retours d'eau sera obtenue par une séparation totale entre les 2 réseaux (la simple disconnection s'avérant insuffisante à préserver l'adduction publique de toute pollution).

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.

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.

Aucune obligation de raccordement au réseau public de distribution d'eau potable n'est imposée dès lors que le bâtiment ne nécessite pas d'eau potable.

EAUX USEES

Dans les secteurs raccordés à l'assainissement collectif (zones UA, UB, UE, UY, 1AUb, 1AUy) :

Le raccordement à l'égout d'eaux usées, d'origine domestique, de toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement, est obligatoire, et doit être réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Les constructions nouvelles seront assainies par un réseau d'assainissement de type séparatif raccordé à l'ouvrage public le plus proche, dont les caractéristiques permettent d'assurer la desserte de l'opération conformément aux avis de l'autorité compétente concernée.

Les réseaux privatifs ainsi 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.

Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique, en particulier industriel ou artisanal peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux réglementations en vigueur.

Dans les secteurs non raccordés à l'assainissement collectif (UAa, UBa, UH, UEa, UYa, 1AUba, 1AUya, et tous les secteurs A et N) :

Les constructions nouvelles ne seront autorisées que si elles peuvent être assainies par un dispositif normalisé adapté au terrain et techniquement réalisable conformément aux avis de l'autorité compétente concernée.

EAUX PLUVIALES

La gestion des eaux pluviales doit être assurée dans la mesure du possible sur la parcelle (aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et aménagements visant à limiter les débits évacués de la propriété) à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

Si la solution de l'infiltration à la parcelle ne peut être retenue compte tenu de la nature des sols, les excédents d'eau pourront être envoyés au réseau collectif d'eaux pluviales (collecteur, fossé ou caniveau), s'il existe, et sous réserve de respecter les prescriptions imposées par le gestionnaire du réseau d'eaux pluviales.

Il ne peut être rejeté d'eaux pluviales dans le réseau des eaux usées.

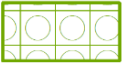

Les eaux de pluie collectées peuvent être utilisées pour les usages autorisés par l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments. Les équipements de récupération de l'eau de pluie doivent être conçus et réalisés conformément aux règles de l'art. En particulier, toute interconnexion entre les réseaux d'eau de pluie et de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdite.





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



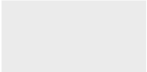

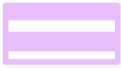


Tous les branchements et réseaux divers doivent être enterrés sur l'emprise du projet. En cas d'impossibilité technique, à l'exclusion des opérations d'ensemble pour lesquelles cette clause est obligatoire, ces dispositifs devront être intégrés (dissimulés en façade des constructions par exemple). Les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

Toute construction nouvelle, à l'exception des bâtiments, des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, doit pouvoir être raccordée aux réseaux de câbles, de fibre optique ou de technologie équivalente, lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, l'installation doit être conçue de sorte à rendre possible le raccordement au moment de la réalisation des travaux. Les opérations d'aménagement doivent prévoir des fourreaux en attente sous les voies.

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES A DES REPRESENTATIONS GRAPHIQUES SPECIFIQUES SUR LE REGLEMENT GRAPHIQUE

| | |
|---|--|
|  | <p style="text-align: center;">Les espaces boisés classés (L113-1 du Code de l'urbanisme)</p> <p>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.</p> <p>Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable sauf dans les cas prévus par le Code de l'Urbanisme.</p> <p>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.</p> <p>Les aménagements légers de type liaison douce, bancs, panneaux de signalisation ou d'information, etc., sont autorisés au sein de l'espace boisé classé à la double condition de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - n'être strictement nécessaire qu'à la gestion et l'entretien de l'espace ou à l'agrément du public ; - ne pas compromettre la conservation et la protection de la végétation arborée existante. <p>Ne sont pas soumis à déclaration préalable, les coupes et les élagages nécessaires à la sécurité et sûreté aux abords des ouvrages RTE.</p> |
|  | <p style="text-align: center;">Les emplacements réservés (L151-41 du Code de l'urbanisme)</p> <p>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.</p> <p>Les emplacements réservés aux voies et aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, bien que situés dans des zones urbaines ou des zones naturelles, ne peuvent être construits ou recevoir une autre destination que celle prévue au plan.</p> <p>Le propriétaire d'un terrain concerné par un emplacement réservé peut demander à bénéficier des dispositions de l'article L. 152-2 du Code de l'urbanisme.</p> |

| | |
|---|---|
|  | <p>Les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination (L151-11 du Code de l'urbanisme)</p> <p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>Les locaux accessoires aux habitations ne sont pas soumis à changement de destination.</p> |
|  | <p>Les bâtiments, les ensembles bâtis remarquables d'intérêt patrimonial avec ou sans leurs parcs et jardins (L151-19 du Code de l'urbanisme)</p> <p>Ces bâtiments, ensembles bâtis avec ou sans leurs parcs et jardins, identifiés au Règlement graphique, doivent être maintenus et préservés de tout travaux, aménagements de nature à modifier leur caractère.</p> <p>Les seuls travaux et changements de destinations autorisés, portant sur les bâtiments et ensembles bâtis identifiés, doivent se faire dans le respect de leur intégrité, de leurs dispositifs constructifs, de leurs matériaux d'origine et de leur volumétrie, 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 fenêtres à meneau, les corniches, les colombages, les ornements de toitures (lucarnes, souches de cheminées en brique, épis de faîtage...) ainsi que les autres éléments de modénature doivent être conservés et restaurés dans les règles de l'art.</p> <p>Sont autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les extensions mesurées d'un bâtiment existant, dans la limite de 30 m² d'emprise au sol à compter de l'approbation du présent PLUi, - Les constructions accessoires à la construction principale, telles qu'abri de jardin, garage ..., dans la limite de 30 m² d'emprise au sol par unité foncière à la date d'approbation du PLUi. <p>Au sein des éventuels parcs et jardins identifiés, les travaux ayant pour effet de les modifier ponctuellement (ex. : abattage de quelques espèces végétales, 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 PLUi :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La création d'accès, l'aménagement d'une liaison douce, - Cette autorisation pourra être assortie de mesures compensatoires telles que l'obligation de replantation d'arbre(s) concourant au maintien de l'identité du parc. |
|  | <p>Les arbres remarquables d'intérêt patrimonial ou paysager (L151-19 du Code de l'urbanisme)</p> <p>Tout arbre remarquable identifié au Règlement graphique doit être préservé. Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un arbre remarquable doivent être précédés d'une déclaration préalable.</p> <p>Leur abattage n'est autorisé que si leur état phytosanitaire le justifie ou que l'arbre représente un risque avéré pour la sécurité publique</p> |
|  | <p>Les éléments de petit patrimoine (L151-19 du Code de l'urbanisme)</p> <p>Le petit patrimoine identifié au Règlement-Graphique doit être préservé et tous travaux réalisés doivent concourir à sa mise en valeur et remise en état dans le respect de ses caractéristiques d'origine (hauteur,</p> |

| | |
|---|---|
| | volumétrie, aspect des matériaux, préservation de la lisibilité de l'usage historique...). |
|  | <p>Les linéaires de haies participant aux continuités écologiques (L151-23 du Code de l'urbanisme)</p> <p>Les linéaires de haies identifiés au Règlement graphique doivent être maintenus et préservés de tout aménagement de nature à modifier leur caractère.</p> <p>Toutefois, des travaux ayant pour effet de modifier ou de porter atteinte à ces linéaires peuvent être autorisés dans le cadre d'une intervention très ponctuelle (ouverture d'accès, extension de construction, etc.).</p> <p>L'arrachage d'un linéaire n'est autorisé que si son état phytosanitaire le justifie ou qu'il représente un risque avéré pour la sécurité publique ou qu'il est rendu nécessaire pour le bon fonctionnement d'une exploitation agricole. En compensation de cet arrachage, un linéaire équivalent (dimension, espèces équivalentes) devra être planté dans une zone de même intérêt écologique.</p> |
|  | <p>Les mares et ruisseaux (L151-23 du Code de l'urbanisme)</p> <p>Les mares et ruisseaux identifiés au Règlement graphique doivent être maintenus et préservés de tout aménagement de nature à modifier leurs caractères. Leur comblement ou leur canalisation sont notamment interdits. Seuls sont autorisés des travaux nécessaires à leur entretien et à leur bon fonctionnement écologique.</p> |
|  | <p>Les secteurs couverts par le PPRI de la Loire Val de la Charité approuvé le 22 mai 2018</p> <p>A titre informatif, pour les projets situés au sein des secteurs identifiés au règlement graphique, se référer en plus de ce présent règlement, au règlement du PPRI. La règle la plus contraignante s'applique.</p> |
|  | <p>Les reculs le long des routes à grande circulation en dehors des espaces urbanisés (articles L.111-6 à L.111-10 du Code de l'Urbanisme)</p> <p>Les portions de voies classées à grande circulation concernées par l'application de l'article L.111-6 à L.111-10 sont indiquées à titre informatif sur le Règlement-Document graphique.</p> |
|  | <p>Les secteurs soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)</p> <p>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 au-dit secteur.</p> |
|  | <p>Les sites d'anciennes décharges connus</p> <p>Pour les terrains ainsi identifiés, les constructions, installations, ouvrages et aménagements pouvant être autorisés dans la zone, le secteur ou le sous-secteur concerné ne le seront que, sous réserve de pouvoir attester de la mise en œuvre effective préalable des mesures de dépollution exigées par la réglementation en vigueur, au titre de la sécurité et de la salubrité publique (R111-2 du code de l'urbanisme).</p> |
|  | <p>Secteurs protégés en raison de la richesse du sol et du sous-sol (article R.151-6 du Code de l'Urbanisme)</p> <p>Pour les secteurs ainsi identifiés, seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de cette richesse du sol et du sous-sol, et ce, même si ces constructions et installations sont interdites par le règlement de la zone dans laquelle ils se trouvent.</p> |

Envoyé en préfecture le 26/08/2024

Reçu en préfecture le 26/08/2024

Publié le 26/08/2024



ID : 018-200032514-20240729-GDC2024035B-DE



Zone NATURA 2000, Réserve Naturelle Nationale et cours d'eau protégés au titre de l'article L.151-25 du Code de l'Urbanisme)

Sur les secteurs ainsi identifiés, toute construction, installation est interdite. Les affouillements et exhaussement des sols y sont également interdits.

TITRE 2 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION)

UA : zones urbanisées à vocation mixte (habitat, équipements, activités) correspondant aux parties anciennes des espaces urbanisés du territoire caractérisées par une forme urbaine spécifique et une qualité architecturale à préserver.

Un sous-secteur **UAa** a été créé, identifiant les zones où les constructions doivent être équipées d'un dispositif d'assainissement non collectif.

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

Toutes les destinations et sous-destinations définies aux articles R.151-27 et R.151-28 du Code de l'Urbanisme, non mentionnées dans les articles UA.1 et UA.2 sont autorisées sans conditions.

UA I.1 – DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITES INTERDITS

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations agricoles ou forestières à l'exception des installations existantes ;
- Les constructions de commerces de gros ;
- Les constructions d'entrepôts, sauf si elles sont le complément normal d'une activité autorisée dans la zone ;
- Le stationnement des caravanes à ciel ouvert en dehors du terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- L'aménagement de terrains pour permettre l'installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs et les résidences démontables ou mobiles constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ;
- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes ;
- Les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques ;
- Le stockage de véhicules usagés, de ferrailles, et matériaux de démolition ou de récupération dans la mesure où ils ne sont pas nécessaires à une activité autorisée dans la zone ;
- Les carrières et extractions de matériaux ;
- les affouillements et exhaussements de sol qui ne seraient pas commandés par la déclivité du terrain ou rendus nécessaires pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

UA I.2 – DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITES SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans l'ensemble de la zone UA (sous-secteur UAa compris) les constructions et installations d'industries ainsi que les constructions et installations des locaux publics et industriels des administrations publiques et/ou assimilées sont autorisées sous réserve :

- 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

UA I.3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé

II. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UA II.1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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 marquer une continuité visuelle bâtie** :

- soit à l'alignement dans la continuité visuelle du bâti existant,
- soit librement si l'alignement est déjà marqué par une continuité visuelle bâtie (bâtiment existant, mur d'une hauteur de plus d'1 mètre ou mur bahut surmonté d'une grille d'une hauteur totale supérieure à 1,50m.)

Des implantations différentes sont autorisées pour les constructions existantes ou nouvelles, pour des raisons de sécurité (topographie, circulation, lutte contre l'incendie...).

Des implantations différentes sont également autorisées uniquement pour les constructions existantes pour permettre la reconstruction après sinistre ou pour l'extension d'une construction existante qui ne respecterait pas ces règles d'implantation : l'extension pourra alors être réalisée en continuité du bâti existant, sous réserve que la construction ait eu une autorisation au titre du droit des sols.

Schéma illustratif

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
(expression de la règle générale)

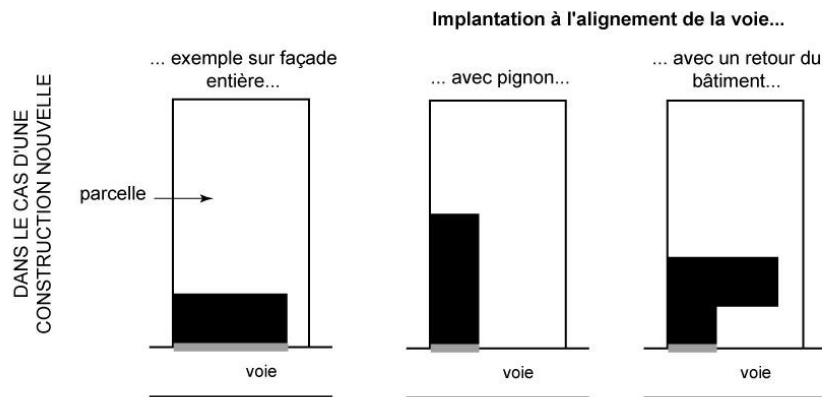
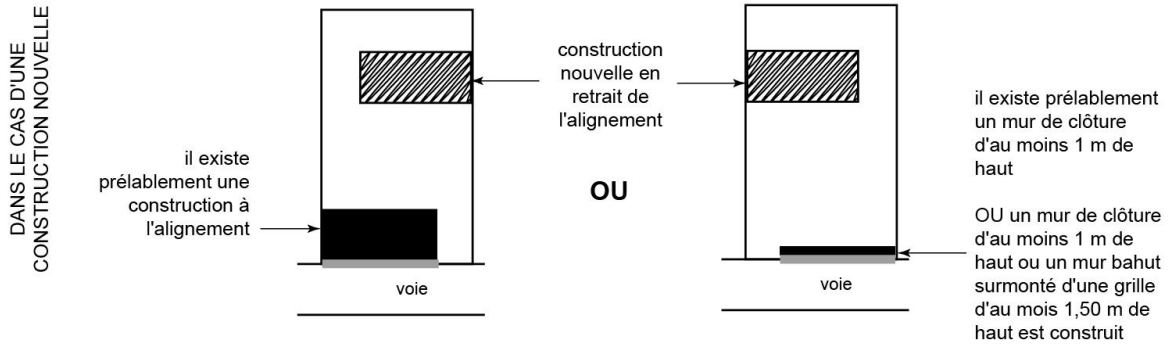


Illustration d'un des cas où un retrait peut être autorisé :



L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

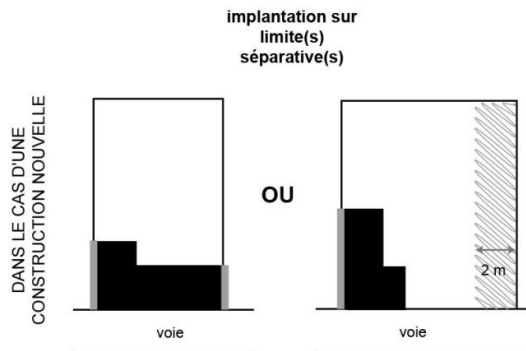
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions doit favoriser l'intimité des parcelles dans les secteurs denses, tout en permettant une densification des tissus urbains.

Dans l'ensemble de la zone, les constructions doivent être implantées au moins sur une limite séparative (façade entière, pignon, un retour du bâtiment, un point d'accroche). Lorsque la construction n'est pas implantée sur deux limites séparatives, l'implantation en retrait d'une limite séparative n'est autorisée qu'à condition de respecter un recul minimal de 2 m par rapport à cette limite.

Schéma illustratif :

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



Les constructions peuvent ne pas respecter les règles précédentes, en cas de réalisation d'annexes à l'habitation ou bien 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.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Emprise au sol des constructions

Non réglementé en dehors des secteurs localisés dans l'emprise du PPRi de la Loire Val de la Charité.

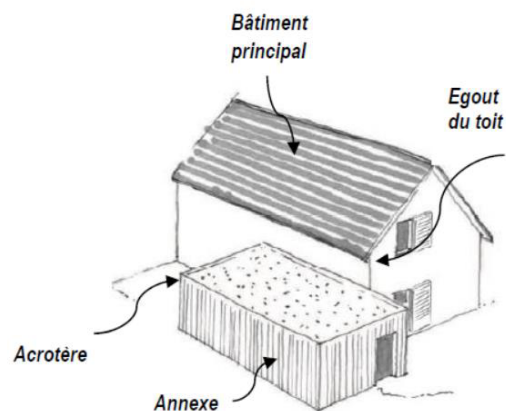
Hauteur maximale des constructions

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade ouvrant sur le domaine public, depuis l'égout du toit, le sommet de l'acrotère (muret situé en bordure de toitures terrasses) ou le faitage jusqu'au sol naturel avant tout remaniement. Les locaux techniques, les souches de cheminées et les antennes n'entrent pas dans le calcul de la hauteur.

Dans l'ensemble de la zone, la hauteur des constructions nouvelles d'habitation devra être étudiée pour s'intégrer harmonieusement à son environnement. **Pour les extensions d'habitation**, la hauteur maximale autorisée est celle du bâtiment existant à la date d'approbation du PLUi. **Pour les annexes à l'habitation**, la hauteur maximale autorisée est celle de l'habitation existante à la date d'approbation du PLUi.

Pour les bâtiments d'industrie et les bâtiments d'activités de services où s'effectue l'accueil de clientèle, la hauteur maximale autorisée est de 9 mètres, dans la mesure où ils s'intègrent harmonieusement à leur environnement.

Schéma illustratif



UA II.2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

Les projets faisant l'objet d'une recherche d'expression contemporaine et ne remettant pas en cause le premier alinéa des Généralités sont acceptés.

Les travaux portant sur le bâti traditionnel local doivent se faire dans le respect de leur intégrité, notamment de l'ordonnement 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, les souches de cheminées ainsi que les autres éléments de modénature doivent être préservés. **Toutefois, dans le cas d'une extension notamment, les projets faisant l'objet d'une recherche d'expression contemporaine et ne remettant pas en cause le premier alinéa des Généralités sont acceptés.**

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

A noter : des règles différentes à ce chapitre pourront s'appliquer aux constructions comprises dans les périmètres de 500 mètres autour des Monuments Historiques, en fonction de l'avis donné par l'Architecte des Bâtiments de France.

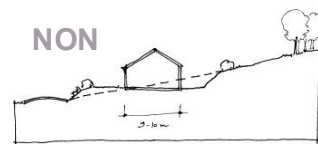
Aspect extérieur des constructions

Adaptation au sol

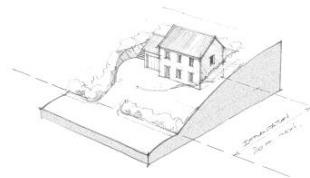
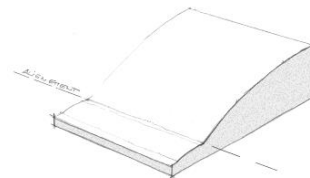
- *Sous condition de pouvoir assurer l'accessibilité des constructions, ces dernières doivent s'adapter à la topographie du terrain naturel et épouser la pente éventuelle et doivent tenir compte de la topographie des parcelles voisines, tout en tenant compte des contraintes liées aux ruissellements, aux branchements et à l'accessibilité.*

Schémas à titre illustratif, source : Bruno DUCOQ, PLUi de la communauté de communes de la Rive Gauche de la Vienne

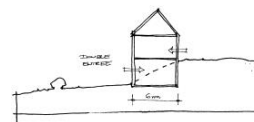
Terrain constructible en pente régulière

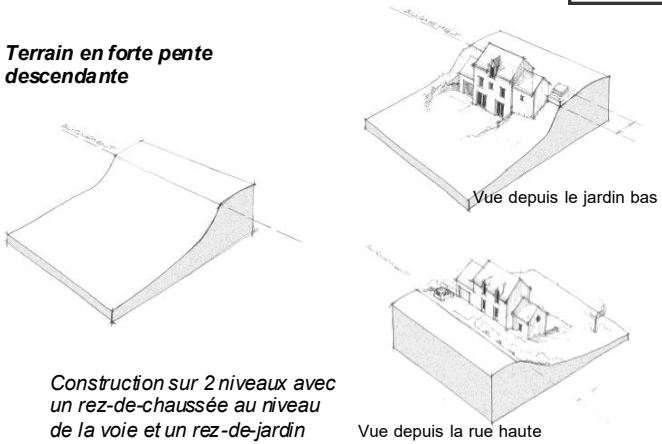


Proscrire les remodelages de terrain pour poser un pavillon sur une terrasse artificielle



Construction encastrée dans le coteau avec terrasse haute au niveau du 1^{er} étage



| | |
|----------------------------|---|
| | <p>Terrain en forte pente descendante</p>  <p>Construction sur 2 niveaux avec un rez-de-chaussée au niveau de la voie et un rez-de-jardin</p> |
| <p>Les façades</p> | <ul style="list-style-type: none"> • Les matériaux et coloris utilisés doivent s'intégrer harmonieusement à leur environnement. • Les bardages bois (ou tout matériau d'aspect similaire) sont autorisés : <ul style="list-style-type: none"> ○ pour les habitations nouvelles sous réserve de s'inscrire en association avec d'autres matériaux (pierre, enduit) et de représenter une surface inférieure à ceux-ci, ○ pour les extensions de constructions existantes, ○ pour les constructions d'annexes à l'habitation (garage, abri de jardin, ...), ○ 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. ○ Pour les habitations, la pose devra être verticale. |
| <p>Les toitures</p> | <ul style="list-style-type: none"> • Les toitures à pente sont la règle. La pente générale doit être comprise entre 35 et 50° pour les bâtiments principaux. Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, des dispositions différentes peuvent être autorisées : <ul style="list-style-type: none"> ○ pour améliorer la qualité du projet architectural et son intégration dans le milieu environnant, notamment pour les bâtiments de grand volume ou les projets de style architectural contemporain (exemple d'ouverture à la modernité : toitures métalliques...); ○ pour les annexes accolées ou non au bâtiment principal ; ○ pour les appentis et vérandas ; ○ pour les extensions ou les réfections de bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi, dont la pente de toiture est différente de celle admise dans la zone. • Les toitures seront couvertes en ardoises, en tuiles plates de pays de tons patinés brun-rouge, ou en matériaux d'aspect identique. Toutefois, la réfection de la toiture à l'identique peut être autorisée pour les réfections de bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi dont la toiture est d'aspect différent à celui admis dans la |

| | |
|---|--|
| | <p>zone.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Une ouverture à la modernité se traduisant par la mise en œuvre de toitures de formes variées et/ou utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture vitrée, toiture transparente,...) 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. |
| <p>Les ouvertures et menuiseries</p> | <ul style="list-style-type: none"> • Les ouvertures et les menuiseries doivent être réalisées en harmonie avec l'aspect général des façades et de la toiture du bâtiment et avec l'aspect des bâtiments environnants. • Les ouvertures doivent être plus hautes que larges, à l'exception des baies vitrées, des portes de garage ou des vitrines commerciales. Dans le cas de travaux sur du bâti existant qui ne respecterait pas ces caractéristiques, la préservation des proportions des ouvertures du bâtiment existant pourrait être acceptée. • Dans le cas d'un changement d'huissieries sur du bâti traditionnel, les fenêtres devront comporter la même répartition des petits bois que les fenêtres d'origine. • Les menuiseries sont blanches, colorées ou d'aspect bois (peintes ou teintées dans la masse) dans des tons s'harmonisant avec les enduits de la façade ou du matériau de parement de la façade, avec finition mate. • En cas de pose de volets roulants, les coffres ne doivent pas être visibles de l'extérieur. Dans le cas de la pré-existence de volets battants sur la construction : ceux-ci doivent être préservés en complément des volets roulants. |
| <p>Les clôtures</p> | <ul style="list-style-type: none"> • Les clôtures doivent s'intégrer harmonieusement à leur environnement. • S'il y a une continuité minérale, la clôture à édifier doit reprendre les caractéristiques des clôtures voisines (hauteur, rythme, matériaux,...) • Si une clôture est réalisée le long d'une voie ou d'un espace public, elle doit être constituée par : <ul style="list-style-type: none"> ○ Un mur bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie ou ○ Un mur plein en maçonnerie traditionnelle. • La hauteur maximale est fixée à 2,00 m sur rue et 1,80 m sur limite séparative. |
| <p>Les systèmes de valorisation des énergies renouvelables</p> | <p>L'installation de panneaux solaires est autorisée à condition de respecter les règles suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Installation privilégiée au sol (non visible depuis l'espace public) ou sur la toiture • Ne pas être localisé dans une perspective monumentale <p>L'installation de panneaux solaires est autorisée à condition de respecter les règles suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mise en œuvre devra respecter une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture. • Recherche de regroupement des panneaux d'un seul tenant plutôt que leur dispersion sur l'ensemble de la toiture. |

| | |
|-----------------------------------|--|
| | <ul style="list-style-type: none"> • <i>Implantation dans le respect de la composition de la façade et la géométrie des versants de toit</i> • <i>Dans tous les cas, la couleur des panneaux solaires devra être de teinte uniforme et foncée, sans lignes blanches, y compris les supports, cadres et fixations. Les bandes de recouvrement doivent être d'aspect mat et foncé.</i> |
| Vérandas, abris de piscine | <ul style="list-style-type: none"> • <i>Ils sont autorisés dès lors qu'ils s'inscrivent correctement dans l'environnement et sont en harmonie avec la construction existante.</i> • <i>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.</i> |
| Abris de jardin | <ul style="list-style-type: none"> • <i>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.</i> |

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

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à préserver au maximum les plantations existantes.

Les espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain.

Pour ces espaces, le choix des essences doit être lié au caractère de l'espace (dimension, vocation). Les essences locales seront à privilégier et les espèces dites « invasives » sont à éviter.

UA II.3 – STATIONNEMENT

Se référer aux dispositions du Titre 1 : les dispositions applicables à toutes les zones

III. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

UA III.1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Se référer aux dispositions du Titre 1 : les dispositions applicables à toutes les zones

UA III.2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Se référer aux dispositions du Titre 1 : les dispositions applicables à toutes les zones

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION)

UB : zones urbanisées à vocation mixte (habitat, équipements, activités) correspondant aux extensions récentes des bourgs au sein desquelles l'implantation des constructions est moins spécifiquement réglementée.

Un sous-secteur **UBa** a été créé, identifiant les zones où les constructions doivent être équipées d'un dispositif d'assainissement non collectif ;

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

Toutes les destinations et sous-destinations définies aux articles R.151-27 et R.151-28 du Code de l'Urbanisme, non mentionnées dans les articles UB.1 et UB.2 sont autorisées sans conditions.

UB I.1 – DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITES INTERDITS

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations agricoles ou forestières à l'exception des installations existantes ;
- Les constructions de commerces de gros ;
- Les constructions d'entrepôts, sauf si elles sont le complément normal d'une activité autorisée dans la zone ;
- Le stationnement des caravanes à ciel ouvert en dehors du terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- L'aménagement de terrains pour permettre l'installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs et les résidences démontables ou mobiles constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ;
- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes ;
- Les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques ;
- Le stockage de véhicules usagés, de ferrailles, et matériaux de démolition ou de récupération dans la mesure où ils ne sont pas nécessaires à une activité autorisée dans la zone ;
- Les carrières et extractions de matériaux ;
- les affouillements et exhaussements de sol qui ne seraient pas commandés par la déclivité du terrain ou rendus nécessaires pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

UB I.2 – DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITES SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans l'ensemble de la zone UB (sous-secteur UBa compris) les constructions et installations d'industries ainsi que les constructions et installations des locaux publics et industriels des administrations publiques et/ou assimilées sont autorisées sous réserve :

- 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

UB I.3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé

II. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UB II.1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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 permettre une optimisation de l'utilisation de la parcelle** :

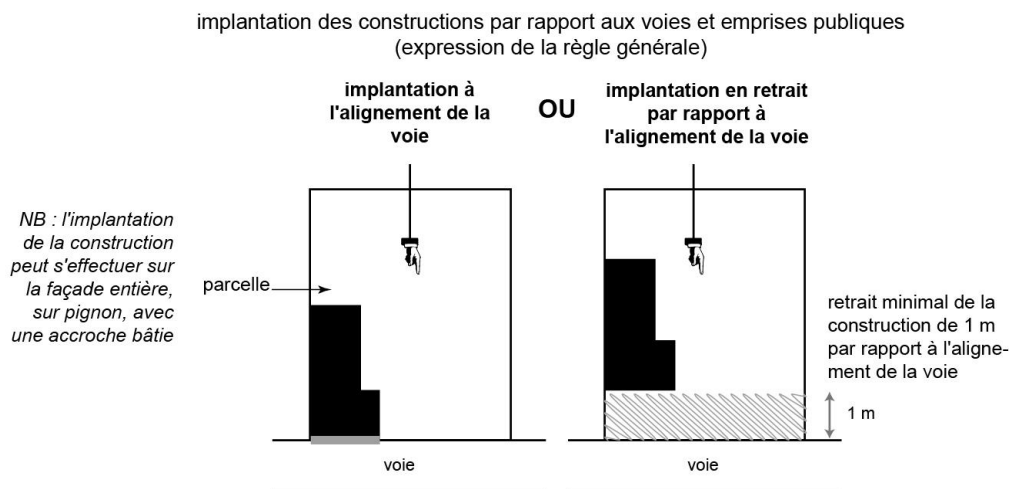
- soit à l'alignement des voies existantes ou à créer ;
- soit en retrait avec un recul minimum d'1 mètre par rapport à la voie.

Des implantations différentes sont autorisées pour les constructions existantes ou nouvelles, pour des raisons de sécurité (topographie, circulation, lutte contre l'incendie...).

Des implantations différentes sont également autorisées uniquement pour les constructions existantes pour permettre la reconstruction après sinistre ou pour l'extension d'une construction existante qui ne respecterait pas ces règles d'implantation : l'extension pourra alors être réalisée en continuité du bâti existant, sous réserve que la construction ait eu une autorisation au titre du droit des sols.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Schéma illustratif :



Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions doit favoriser l'intimité des parcelles dans les secteurs denses, tout en permettant une densification des tissus urbains.

Dans l'ensemble de la zone, les constructions doivent être implantées :

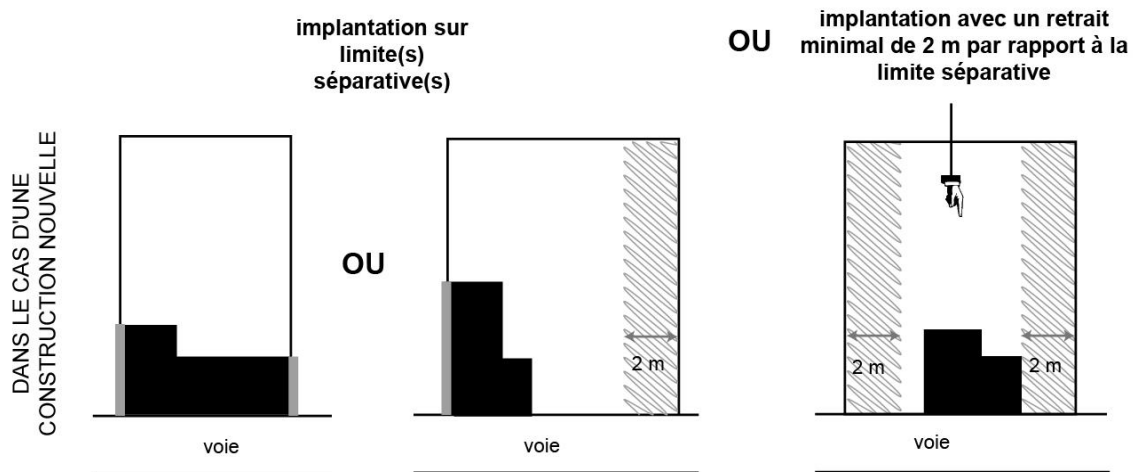
- soit sur limite(s) séparative(s) ou avec au moins un élément de façade de la construction à la limite séparative (façade entière, pignon, un retour du bâtiment, un point d'accroche)
- soit en retrait des limites séparatives, avec un recul minimal de 2 m par rapport à la limite.

Les constructions peuvent ne pas respecter les règles précédentes, en cas de réalisation d'annexes à l'habitation ou bien 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.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Schéma illustratif :

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



Emprise au sol des constructions

Non réglementé en dehors des secteurs localisés dans l'emprise du PPRi de la Loire Val de la Charité.

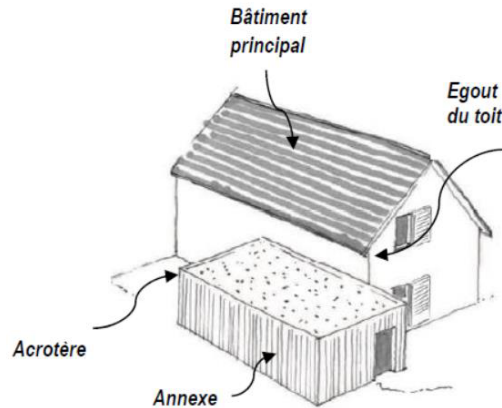
Hauteur maximale des constructions

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade ouvrant sur le domaine public, depuis l'égout du toit, le sommet de l'acrotère (muret situé en bordure de toitures terrasses) ou le faitage jusqu'au sol naturel avant tout remaniement. Les locaux techniques, les souches de cheminées et les antennes n'entrent pas dans le calcul de la hauteur.

Dans l'ensemble de la zone, la hauteur des constructions d'habitation nouvelles devra être étudiée pour s'intégrer harmonieusement à son environnement. **Pour les extensions et les annexes à l'habitation**, la hauteur maximale autorisée est celle du bâtiment existant.

Pour les bâtiments d'industrie et les bâtiments d'activités de services où s'effectue l'accueil de clientèle, la hauteur maximale autorisée est de 9 mètres, dans la mesure où ils s'intègrent harmonieusement à leur environnement.

Schéma illustratif



UB II.2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

Les projets faisant l'objet d'une recherche d'expression contemporaine et ne remettant pas en cause le premier alinéa des Généralités sont acceptés.

Les travaux portant sur le bâti traditionnel local doivent se faire dans le respect de leur intégrité, notamment de l'ordonnement 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, les souches de cheminées ainsi que les autres éléments de modénature doivent être préservés. **Toutefois, dans le cas d'une extension notamment, les projets faisant l'objet d'une recherche d'expression contemporaine et ne remettant pas en cause le premier alinéa des Généralités sont acceptés.**

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

A noter : des règles différentes à ce chapitre pourront s'appliquer aux constructions comprises dans les périmètres de 500 mètres autour des Monuments Historiques, en fonction de l'avis donné par l'Architecte des Bâtiments de France.

Aspect extérieur des constructions

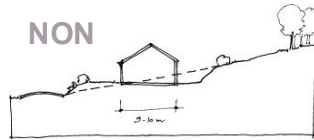
| | |
|---------------------------------|--|
| <p>Adaptation au sol</p> | <ul style="list-style-type: none"> • <i>Sous condition de pouvoir assurer l'accessibilité des constructions, ces dernières doivent s'adapter à la topographie du terrain naturel et épouser la pente éventuelle et doivent tenir compte de la topographie des parcelles voisines, tout en tenant compte des contraintes liées aux ruissellements, aux branchements et à</i> |
|---------------------------------|--|

l'accessibilité.

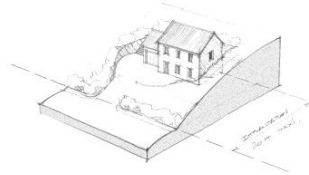
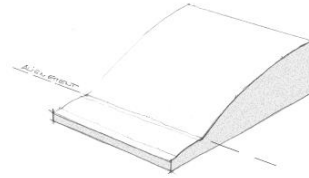
Schémas à titre illustratif, source : Bruno DUCOQ, PLUi de la communauté de communes de la Rive Gauche de la Vienne

Terrain constructible en pente régulière

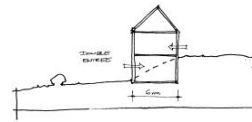
NON



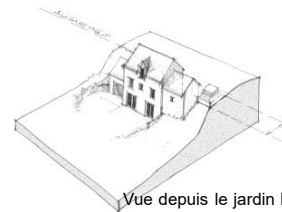
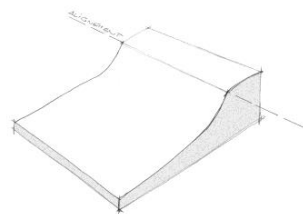
Proscrire les remodelages de terrain pour poser un pavillon sur une terrasse artificielle



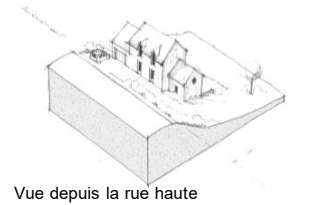
Construction encastrée dans le coteau avec terrasse haute au niveau du 1^{er} étage



Terrain en forte pente descendante



Construction sur 2 niveaux avec un rez-de-chaussée au niveau de la voie et un rez-de-jardin



Les façades

- Les matériaux et coloris utilisés doivent s'intégrer harmonieusement à ceux des bâtiments environnant.
- Les bardages bois (ou tout matériau d'aspect similaire) sont autorisés :
 - pour les habitations nouvelles
 - pour les extensions de constructions existantes,

| | |
|--------------------------------------|--|
| | <ul style="list-style-type: none"> ○ 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. |
| Les toitures | <ul style="list-style-type: none"> ● Les toitures à pente sont la règle. La pente générale doit être comprise entre 35 et 50°, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat. Des dispositions différentes peuvent être autorisées : <ul style="list-style-type: none"> ○ pour améliorer la qualité du projet architectural et son intégration dans le milieu environnant, notamment pour les bâtiments de grand volume ou les projets de style architectural contemporain ; ○ pour les annexes accolées ou non au bâtiment principal ; ○ pour les appentis et vérandas ; ○ pour les extensions de bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi, dont la pente de toiture est différente de celle admise dans la zone. ● Les toitures seront couvertes en ardoises, en tuiles plates de pays de tons patinés brun-rouge, ou en matériaux d'aspect identique. Toutefois, la réfection de la toiture à l'identique peut être autorisée pour les réfections de bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi dont la toiture est d'aspect différent à celui admis dans la zone. ● Une ouverture à la modernité se traduisant par la mise en œuvre de toitures de formes variées et/ou utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture vitrée, toiture transparente, toitures métalliques...) est autorisée, si cela est justifié par le parti pris architectural ou une meilleure articulation des volumes dans le cas d'extensions. |
| Les ouvertures et menuiseries | <ul style="list-style-type: none"> ● Les ouvertures et les menuiseries doivent être réalisées en harmonie avec l'aspect général des façades et de la toiture du bâtiment et avec l'aspect des bâtiments environnants. ● En cas de pose de volets roulants, les coffres ne doivent pas être visibles de l'extérieur. |
| Les clôtures | <ul style="list-style-type: none"> ● Les clôtures doivent s'intégrer harmonieusement à leur environnement. ● Si une clôture est édifée, elle doit être constituée : <ul style="list-style-type: none"> ○ Soit par des haies composées de plusieurs espèces à caractère champêtre (haies monospécifiques interdites à l'exception des haies de Charmilles qui peuvent être autorisées) ○ Soit par des murs ○ Soit par des grilles / grillages ○ Soit par tout autre dispositif à claire-voie avec ou sans mur bahut. ● La hauteur maximale est fixée à 1,80 m. ● Les clôtures localisées en limite d'espace agricole ou naturel doivent être constituées de haies composées de plusieurs espèces à caractère champêtre (haies monospécifiques interdites à l'exception des haies de Charmilles qui peuvent être autorisées) doublées ou non de grillage. |

| | |
|--|---|
| Les systèmes de valorisation des énergies renouvelables | <p><i>L'installation de panneaux solaires est autorisée à condition de ne pas être localisée dans une perspective monumentale</i></p> <p><i>L'installation de panneaux solaires est autorisée à condition de respecter les règles suivantes :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Mise en œuvre devra respecter une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture.</i> • <i>Recherche de regroupement des panneaux d'un seul tenant plutôt que leur dispersion sur l'ensemble de la toiture.</i> • <i>Implantation dans le respect de la composition de la façade et la géométrie des versants de toit</i> • <i>Dans tous les cas, la couleur des panneaux solaires devra être de teinte uniforme et foncée, sans lignes blanches, y compris les supports, cadres et fixations. Les bandes de recouvrement doivent être d'aspect mat et foncé.</i> |
| Vérandas, abris de piscine | <ul style="list-style-type: none"> • <i>Ils sont autorisés dès lors qu'ils s'inscrivent correctement dans l'environnement et sont en harmonie avec la construction existante.</i> • <i>Si le projet comporte un soubassement en maçonnerie, il sera réalisé en harmonie avec les matériaux constituant la façade principale.</i> |
| Abris de jardin | <ul style="list-style-type: none"> • <i>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.</i> |

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

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à préserver au maximum les plantations existantes.

Les espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain.

Pour ces espaces, le choix des essences doit être lié au caractère de l'espace (dimension, vocation). Les essences locales seront à privilégier et les espèces dites « invasives » sont à éviter.

UB II.3 – STATIONNEMENT

Se référer aux dispositions du Titre 1 : les dispositions applicables à toutes les zones

III. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

UB III.1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Se référer aux dispositions du Titre 1 : les dispositions applicables à toutes les zones

UB III.2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Se référer aux dispositions du Titre 1 : les dispositions applicables à toutes les zones

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH

CARACTERE DE LA ZONE (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION)

UH : zones urbanisées de hameaux structurants à vocations mixtes (habitat, équipements, activités) au sein desquelles seules quelques constructions neuves en densification, ou l'évolution des constructions existantes sont autorisées.

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

Toutes les destinations et sous-destinations définies aux articles R.151-27 et R.151-28 du Code de l'Urbanisme, non mentionnées dans les articles UH.1 et UH.2 sont autorisées sans conditions.

UH I.1 – DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITES INTERDITS

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations agricoles ou forestières à l'exception des installations existantes ;
- Les constructions et installations des locaux publics et industriels des administrations publiques et/ou assimilées ;
- Les constructions de commerces de gros ;
- Les constructions d'entrepôts, sauf si elles sont le complément normal d'une activité autorisée dans la zone ;
- Les constructions d'hébergement ;
- Les constructions d'artisanat et de commerce de détail ;
- Les constructions de restauration ;
- Les constructions de cinéma ;
- Les constructions de locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ;
- Les constructions d'établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ;
- Les constructions de salles d'art et de spectacle ;
- Les constructions d'équipements sportifs ;
- Les constructions d'autres équipements recevant du public ;
- Le stationnement des caravanes à ciel ouvert en dehors du terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes ;
- Les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques ;
- Le stockage de véhicules usagés, de ferrailles, et matériaux de démolition ou de récupération dans la mesure où ils ne sont pas nécessaires à une activité autorisée dans la zone ;
- Les carrières et extractions de matériaux ;
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne seraient pas commandés par la déclivité du terrain ou rendus nécessaires pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

UH I.2 – DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITES SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans l'ensemble de la zone UH les constructions et installations d'industries sont autorisées sous réserve :

- 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

UH I.3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé

II. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UH II.1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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 marquer une continuité visuelle bâtie** :

- soit à l'alignement dans la continuité visuelle du bâti existant,
- soit librement si l'alignement est déjà marqué par une continuité visuelle bâtie (bâtiment existant, mur d'une hauteur de plus d'1 mètre ou mur bahut surmonté d'une grille d'une hauteur totale supérieure à 1,50m.)

Des implantations différentes sont autorisées pour les constructions existantes ou nouvelles, pour des raisons de sécurité (topographie, circulation, lutte contre l'incendie...).

Des implantations différentes sont également autorisées uniquement pour les constructions existantes pour permettre la reconstruction après sinistre ou pour l'extension d'une construction existante qui ne respecterait pas ces règles d'implantation : l'extension pourra alors être réalisée en continuité du bâti existant, sous réserve que la construction ait eu une autorisation au titre du droit des sols.

Schéma illustratif

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
(expression de la règle générale)

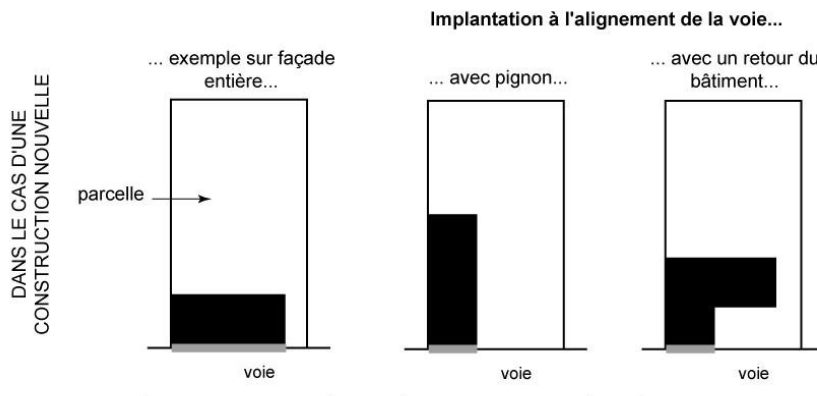
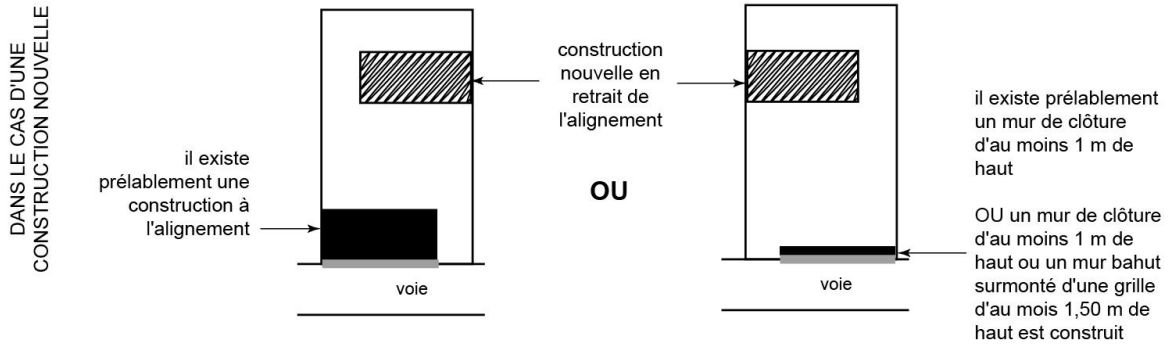


Illustration d'un des cas où un retrait peut être autorisé :



L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

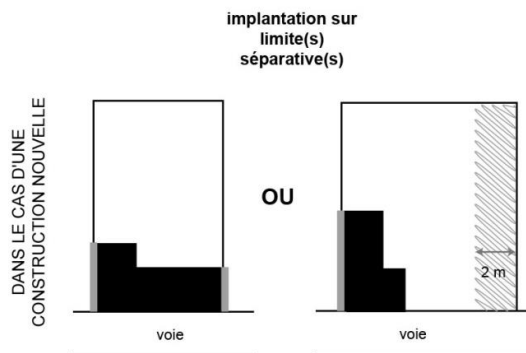
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions doit favoriser l'intimité des parcelles dans les secteurs denses, tout en permettant une densification des tissus urbains.

Dans l'ensemble de la zone, les constructions doivent être implantées au moins sur une limite séparative (façade entière, pignon, un retour du bâtiment, un point d'accroche). Lorsque la construction n'est pas implantée sur deux limites séparatives, l'implantation en retrait d'une limite séparative n'est autorisée qu'à condition de respecter un recul minimal de 2 m par rapport à cette limite.

Schéma illustratif :

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



Les constructions peuvent ne pas respecter les règles précédentes, en cas de réalisation d'annexes à l'habitation ou bien 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.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Emprise au sol des constructions

Non réglementé

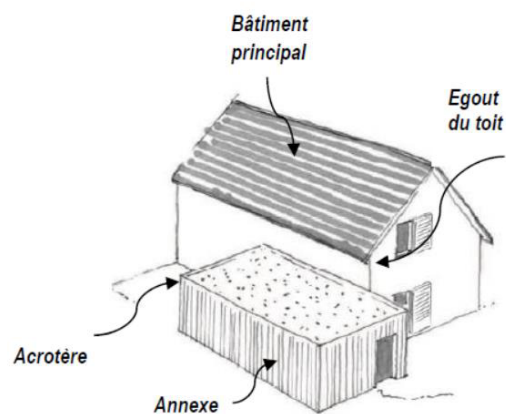
Hauteur maximale des constructions

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade ouvrant sur le domaine public, depuis l'égout du toit, le sommet de l'acrotère (muret situé en bordure de toitures terrasses) ou le faitage jusqu'au sol naturel avant tout remaniement. Les locaux techniques, les souches de cheminées et les antennes n'entrent pas dans le calcul de la hauteur.

Dans l'ensemble de la zone, la hauteur des constructions nouvelles d'habitation devra être étudiée pour s'intégrer harmonieusement à son environnement. **Pour les extensions d'habitation**, la hauteur maximale autorisée est celle du bâtiment existant à la date d'approbation du PLUi. **Pour les annexes à l'habitation**, la hauteur maximale autorisée est celle de l'habitation existante à la date d'approbation du PLUi.

Pour les bâtiments d'activités de services où s'effectue l'accueil de clientèle, la hauteur maximale autorisée est de 9 mètres, dans la mesure où ils s'intègrent harmonieusement à leur environnement.

Schéma illustratif



UH II.2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

Les projets faisant l'objet d'une recherche d'expression contemporaine et ne remettant pas en cause le premier alinéa des Généralités sont acceptés.

Les travaux portant sur le bâti traditionnel local doivent se faire dans le respect de leur intégrité, notamment de l'ordonnement 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, les souches de cheminées ainsi que les autres éléments de modénature doivent être préservés. **Toutefois, dans le cas d'une extension notamment, les projets faisant l'objet d'une recherche d'expression contemporaine et ne remettant pas en cause le premier alinéa des Généralités sont acceptés.**

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

A noter : des règles différentes à ce chapitre pourront s'appliquer aux constructions comprises dans les périmètres de 500 mètres autour des Monuments Historiques, en fonction de l'avis donné par l'Architecte des Bâtiments de France.

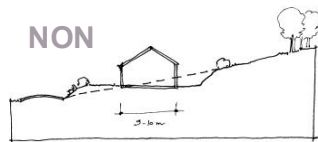
Aspect extérieur des constructions

Adaptation au sol

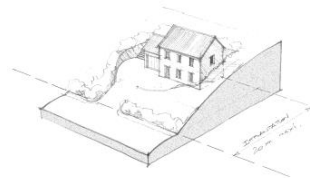
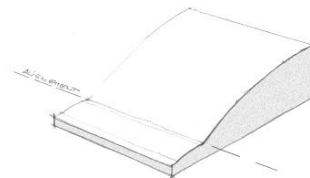
- *Sous condition de pouvoir assurer l'accessibilité des constructions, ces dernières doivent s'adapter à la topographie du terrain naturel et épouser la pente éventuelle et doivent tenir compte de la topographie des parcelles voisines, tout en tenant compte des contraintes liées aux ruissellements, aux branchements et à l'accessibilité.*

Schémas à titre illustratif, source : Bruno DUCOQ, PLUi de la communauté de communes de la Rive Gauche de la Vienne

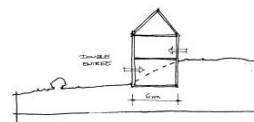
Terrain constructible en pente régulière



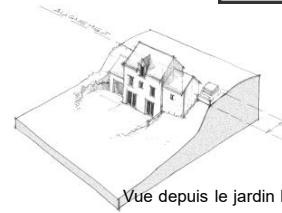
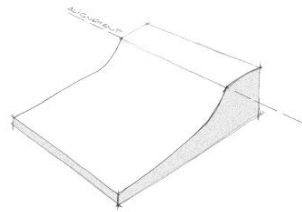
Proscrire les remodelages de terrain pour poser un pavillon sur une terrasse artificielle



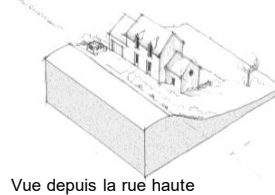
Construction encastrée dans le coteau avec terrasse haute au niveau du 1^{er} étage



Terrain en forte pente descendante



Vue depuis le jardin bas



Vue depuis la rue haute

Construction sur 2 niveaux avec un rez-de-chaussée au niveau de la voie et un rez-de-jardin

Les façades

- Les matériaux et coloris utilisés doivent s'intégrer harmonieusement à leur environnement.
- Les bardages bois (ou tout matériau d'aspect similaire) sont autorisés :
 - pour les habitations nouvelles sous réserve de s'inscrire en association avec d'autres matériaux (pierre, enduit) et de représenter une surface inférieure à ceux-ci,
 - pour les extensions de constructions existantes,
 - pour les constructions d'annexes à l'habitation (garage, abri de jardin, ...),
 - 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.**
 - **Pour les habitations, la pose devra être verticale.**

Les toitures

- Les toitures à pente sont la règle. La pente générale doit être comprise entre 35 et 50° pour les bâtiments principaux. Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés 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 bâtiments de grand volume ou les projets de style architectural contemporain (exemple d'ouverture à la modernité : toitures métalliques...);
 - pour les annexes accolées ou non au bâtiment principal ;
 - pour les appentis et vérandas ;
 - pour les extensions ou les réfections de bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi, dont la pente de toiture est différente de celle admise dans la zone.
- Les toitures seront couvertes en ardoises, en tuiles plates de pays de tons patinés brun-rouge, ou en matériaux d'aspect identique. Toutefois, la réfection de la toiture à l'identique peut être autorisée pour les réfections de bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi dont la toiture est d'aspect différent à celui admis dans la

| | |
|---|--|
| | <p>zone.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Une ouverture à la modernité se traduisant par la mise en œuvre de toitures de formes variées et/ou utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture vitrée, toiture transparente,...) 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. |
| <p>Les ouvertures et menuiseries</p> | <ul style="list-style-type: none"> • Les ouvertures et les menuiseries doivent être réalisées en harmonie avec l'aspect général des façades et de la toiture du bâtiment et avec l'aspect des bâtiments environnants. • Les ouvertures doivent être plus hautes que larges, à l'exception des baies vitrées, des portes de garage ou des vitrines commerciales. Dans le cas de travaux sur du bâti existant qui ne respecterait pas ces caractéristiques, la préservation des proportions des ouvertures du bâtiment existant pourrait être acceptée. • Dans le cas d'un changement d'huissieries sur du bâti traditionnel, les fenêtres devront comporter la même répartition des petits bois que les fenêtres d'origine. • Les menuiseries sont blanches, colorées ou d'aspect bois (peintes ou teintées dans la masse) dans des tons s'harmonisant avec les enduits de la façade ou du matériau de parement de la façade, avec finition mate. • En cas de pose de volets roulants, les coffres ne doivent pas être visibles de l'extérieur. Dans le cas de la pré-existence de volets battants sur la construction : ceux-ci doivent être préservés en complément des volets roulants. |
| <p>Les clôtures</p> | <ul style="list-style-type: none"> • Les clôtures doivent s'intégrer harmonieusement à leur environnement. • S'il y a une continuité minérale, la clôture à édifier doit reprendre les caractéristiques des clôtures voisines (hauteur, rythme, matériaux,...) • Si une clôture est réalisée le long d'une voie ou d'un espace public, elle doit être constituée par : <ul style="list-style-type: none"> ○ Un mur bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie ou ○ Un mur plein en maçonnerie traditionnelle. • La hauteur maximale est fixée à 2,00 m sur rue et 1,80 m sur limite séparative. |
| <p>Les systèmes de valorisation des énergies renouvelables</p> | <p>L'installation de panneaux solaires est autorisée à condition de respecter les règles suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Installation privilégiée au sol (non visible depuis l'espace public) ou sur la toiture • Ne pas être localisé dans une perspective monumentale <p>L'installation de panneaux solaires est autorisée à condition de respecter les règles suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mise en œuvre devra respecter une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture. • Recherche de regroupement des panneaux d'un seul tenant plutôt que leur dispersion sur l'ensemble de la toiture. |

| | |
|-----------------------------------|--|
| | <ul style="list-style-type: none"> • <i>Implantation dans le respect de la composition de la façade et la géométrie des versants de toit</i> • <i>Dans tous les cas, la couleur des panneaux solaires devra être de teinte uniforme et foncée, sans lignes blanches, y compris les supports, cadres et fixations. Les bandes de recouvrement doivent être d'aspect mat et foncé.</i> |
| Vérandas, abris de piscine | <ul style="list-style-type: none"> • <i>Ils sont autorisés dès lors qu'ils s'inscrivent correctement dans l'environnement et sont en harmonie avec la construction existante.</i> • <i>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.</i> |
| Abris de jardin | <ul style="list-style-type: none"> • <i>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.</i> |

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

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à préserver au maximum les plantations existantes.

Les espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain.

Pour ces espaces, le choix des essences doit être lié au caractère de l'espace (dimension, vocation). Les essences locales seront à privilégier et les espèces dites « invasives » sont à éviter.

UH II.3 – STATIONNEMENT

Se référer aux dispositions du Titre 1 : les dispositions applicables à toutes les zones

III. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

UH III.1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Se référer aux dispositions du Titre 1 : les dispositions applicables à toutes les zones

UH III.2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Se référer aux dispositions du Titre 1 : les dispositions applicables à toutes les zones

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION)

UE : zones urbanisées à vocation dominante d'équipements sur des sites structurés ou en cours de structuration.

Un sous-secteur **UEa** a été créé, identifiant les zones où les constructions doivent être équipées d'un dispositif d'assainissement non collectif ;

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

UE I.1 – DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITES INTERDITS

Sont interdites les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées dans l'article UE I.2

UE I.2 – DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITES SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées dans l'ensemble de la zone toutes les affectations et occupations du sol suivantes :

- Les constructions et installations des locaux techniques et industriels des administrations publics et/ou assimilés ;
- Les constructions et installations d'établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ;
- Les constructions et installations de salles d'art et de spectacle ;
- Les constructions et installations d'équipements sportifs ;
- Les constructions et installations d'autres équipements recevant du public ;
- Les constructions et installations de centres de congrès et d'exposition ;
- Les constructions, aménagements et installations à usage d'habitation, sous réserve qu'elles soient exclusivement destinées au gardiennage ;
- 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 parcs de stationnement ;
- 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...) ;
- Les parcs photovoltaïques au sol ;
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne seraient pas commandés par la déclivité du terrain ou rendus nécessaires pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

UE I.3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé



II. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UE II.1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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.**

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions doit favoriser **l'optimisation de l'usage du foncier tout en garantissant la sécurité des usagers.**

Emprise au sol des constructions

Non réglementé

Hauteur maximale des constructions

Non réglementé

UE II.2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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, les installations ou les 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 leur intégration.

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

A noter : des règles différentes à ce chapitre pourront s'appliquer aux constructions comprises dans les périmètres de 500 mètres autour des Monuments Historiques, en fonction de l'avis donné par l'Architecte des Bâtiments de France.

Aspect extérieur des constructions

| | |
|--------------------------|--|
| Les façades | <i>Les matériaux de façade doivent être choisis afin de conserver de façon permanente un aspect satisfaisant, et afin de s'intégrer dans l'environnement.</i> |
| Les toitures | <i>Dans le cas de formes architecturales d'expression contemporaine ou de nature bioclimatique, la mise en œuvre de toitures de formes variées et/ou utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture transparente, toiture intégrant des panneaux solaires...) est autorisée.</i> <i>En dehors des parties vitrées, les toitures doivent préserver un aspect uniforme et une finition mate.</i> |
| Les ouvertures et | <ul style="list-style-type: none"> • <i>Les ouvertures et les menuiseries doivent être réalisées en harmonie avec l'aspect</i> |

| | |
|--|---|
| menuiseries | <p><i>général des façades et de la toiture du bâtiment et avec l'aspect des bâtiments environnants.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>En cas de pose de volets roulants, les coffres ne doivent pas être visibles de l'extérieur.</i> |
| Les clôtures | Non réglementé |
| Les systèmes de valorisation des énergies renouvelables | <ul style="list-style-type: none"> - <i>Les systèmes de valorisation des énergies renouvelables sont autorisés à condition qu'ils s'intègrent dans l'environnement et qu'ils ne soient pas localisés dans une perspective monumentale.</i> - <i>Leur implantation doit être faite dans le respect de la composition de la façade et la géométrie des versants de toit.</i> <p><i>Dans tous les cas, la couleur des panneaux solaires devra être de teinte uniforme et foncée, sans lignes blanches, y compris les supports, cadres et fixations. Les bandes de recouvrement doivent être d'aspect mat et foncé.</i></p> |

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

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à préserver au maximum les plantations existantes.

Les espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain.

Pour ces espaces, le choix des essences doit être lié au caractère de l'espace (dimension, vocation). Les essences locales seront à privilégier et les espèces dites « invasives » sont à éviter.

UE II.3 – STATIONNEMENT

Se référer aux dispositions du Titre 1 : les dispositions applicables à toutes les zones

III. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

UE III.1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Se référer aux dispositions du Titre 1 : les dispositions applicables à toutes les zones

UE III.2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Se référer aux dispositions du Titre 1 : les dispositions applicables à toutes les zones

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY

CARACTERE DE LA ZONE (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION)

UY : zones urbanisées à vocation dominante économique ;

Un sous-secteur **UYa** a été créé, identifiant les zones où les constructions doivent être équipées d'un dispositif d'assainissement non collectif ;

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

UY I.1 – DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITES INTERDITS

Sont interdites les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées dans l'article UY I.2

UY I.2 – DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITES SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées dans l'ensemble de la zone toutes les affectations et occupations du sol suivantes :

- Les constructions, aménagements et installations à destination de commerce de gros ;
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;
- Les constructions et installations d'industries ;
- Les constructions, aménagements et installations à destination de bureaux ;
- les constructions et installations d'équipements d'intérêt collectifs et services publics ;
- 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 constructions et installations de centres de congrès et d'exposition ;
- 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 parcs de stationnement ;
- 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...);
- Les parcs photovoltaïques au sol ;
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne seraient pas commandés par la déclivité du terrain ou rendus nécessaires pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

UY I.3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé



II. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UY II.1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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.**

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions doit favoriser **l'optimisation de l'usage du foncier tout en garantissant la sécurité des usagers.**

Emprise au sol des constructions

Non réglementé

Hauteur maximale des constructions

Non réglementé

UY II.2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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, les installations ou les 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 leur intégration.

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

A noter : des règles différentes à ce chapitre pourront s'appliquer aux constructions comprises dans les périmètres de 500 mètres autour des Monuments Historiques, en fonction de l'avis donné par l'Architecte des Bâtiments de France.

Aspect extérieur des constructions

| | |
|---------------------------|--|
| <p>Les façades</p> | <ul style="list-style-type: none"> • <i>Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en oeuvre permette de conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.</i> • <i>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.</i> • <i>La teinte des bardages devra tenir compte de la volumétrie des bâtiments :</i> <ul style="list-style-type: none"> - <i>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 mates ; 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.</i> - <i>Les volumes de moindre importance (inférieure à 200m²) pourront opter pour</i> |
|---------------------------|--|

| | <i>des teintes plus claires (gris clair, beige,...)</i> |
|--|--|
| Les toitures | <p><i>Dans le cas de formes architecturales d'expression contemporaine ou de nature bioclimatique, la mise en œuvre de toitures de formes variées et/ou utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture transparente, toiture intégrant des panneaux solaires...) est autorisée.</i></p> <p><i>En dehors des parties vitrées, les toitures doivent préserver un aspect uniforme et une finition mate.</i></p> |
| Les ouvertures et menuiseries | <ul style="list-style-type: none"> • <i>Les ouvertures et les menuiseries doivent être réalisées en harmonie avec l'aspect général des façades et de la toiture du bâtiment et avec l'aspect des bâtiments environnants.</i> • <i>En cas de pose de volets roulants, les coffres ne doivent pas être visibles de l'extérieur.</i> |
| Les clôtures | <ul style="list-style-type: none"> • <i>Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement, tant par leurs matériaux que par leurs proportions.</i> • <i>Elles doivent être constituées d'un grillage sur piquets métalliques fins ou de grilles soudées en panneaux teintés. Le long des espaces publics, des voies, des zones naturelles ou agricoles, celles-ci seront obligatoirement doublées d'une haie composée de plusieurs espèces à caractère champêtre (haies monospécifiques interdites à l'exception des haies de Charmilles qui peuvent être autorisées).</i> • <i>La hauteur maximale des clôtures est de 2,00m sauf raisons de sécurité.</i> |
| Les systèmes de valorisation des énergies renouvelables | <ul style="list-style-type: none"> - <i>Les systèmes de valorisation des énergies renouvelables sont autorisés à condition qu'ils s'intègrent dans l'environnement et qu'ils ne soient pas localisés dans une perspective monumentale.</i> - <i>Leur implantation doit être faite dans le respect de la composition de la façade et la géométrie des versants de toit.</i> <p><i>Dans tous les cas, la couleur des panneaux solaires devra être de teinte uniforme et foncée, sans lignes blanches, y compris les supports, cadres et fixations. Les bandes de recouvrement doivent être d'aspect mat et foncé.</i></p> |

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

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à préserver au maximum les plantations existantes.

Les espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain.

Pour ces espaces, le choix des essences doit être lié au caractère de l'espace (dimension, vocation). Les essences locales seront à privilégier et les espèces dites « invasives » sont à éviter.

Dispositions applicables aux aires de stockage

Les aires de stockage doivent être intégrées à la globalité du projet et faire l'objet d'une intégration paysagère. Autant que possible, elles ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

UY II.3 – STATIONNEMENT

Se référer aux dispositions du Titre 1 : les dispositions applicables à toutes les zones

III. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

UY III.1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Se référer aux dispositions du Titre 1 : les dispositions applicables à toutes les zones

UY III.2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Se référer aux dispositions du Titre 1 : les dispositions applicables à toutes les zones

TITRE 3 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

1AU : la zone 1AU correspond à une zone destinée à être ouverte à l'urbanisation à court terme permettant de répondre aux besoins de développement du territoire intercommunal. Au sein de celle-ci, les constructions sont autorisées, soit lors de la réalisation d'une opération d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement durable et le règlement car les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de ces zones.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUB

CARACTERE DE LA ZONE (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION)

1AUb : zone à vocation mixte, à dominante d'habitat ;

Un sous-secteur **1AUba** a été créé, identifiant les zones où les constructions doivent être équipées d'un dispositif d'assainissement non collectif ;

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

Toutes les destinations et sous-destinations définies aux articles R.151-27 et R.151-28 du Code de l'Urbanisme, non mentionnées dans les articles 1AUb.1 et 1AUb.2 sont autorisées sans conditions, sauf d'être compatible avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation dédiée.

1AUB I.1 – DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITES INTERDITS

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations agricoles ou forestières à l'exception des installations existantes ;
- Les constructions de commerces de gros ;
- Les constructions d'entrepôts, sauf si elles sont le complément normal d'une activité autorisée dans la zone ;
- Le stationnement des caravanes à ciel ouvert en dehors du terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- L'aménagement de terrains pour permettre l'installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs et les résidences démontables ou mobiles constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ;
- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes ;
- Les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques ;
- Le stockage de véhicules usagés, de ferrailles, et matériaux de démolition ou de récupération dans la mesure où ils ne sont pas nécessaires à une activité autorisée dans la zone ;
- Les carrières et extractions de matériaux ;
- les affouillements et exhaussements de sol qui ne seraient pas commandés par la déclivité du terrain ou rendus nécessaires pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

1AUB I.2 – DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITES SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans l'ensemble de la zone 1AUB (sous-secteur 1AUBa compris) les constructions et installations des locaux publics et industriels des administrations publiques et/ou assimilées sont autorisées sous réserve :

- 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
- d'être compatible avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation dédiée.

1AUB I.3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé

II. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1AUB II.1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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 permettre une optimisation de l'utilisation de la parcelle :**

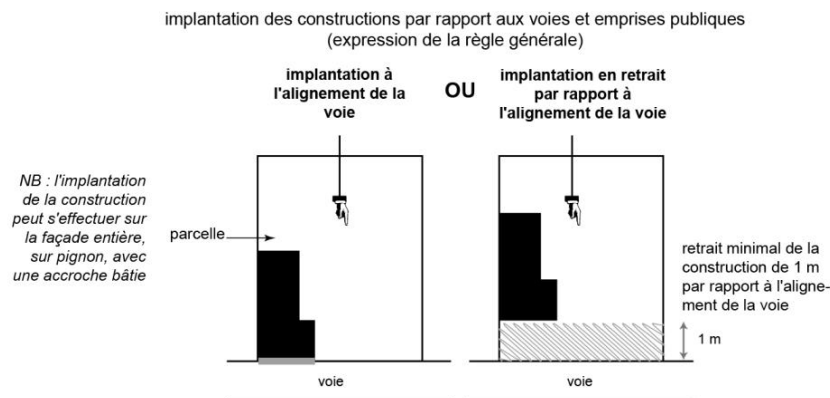
- soit à l'alignement des voies existantes ou à créer ;
- soit en retrait avec un recul minimum d'1 mètre par rapport à la voie.

Des implantations différentes sont autorisées pour les constructions existantes ou nouvelles, pour des raisons de sécurité (topographie, circulation, lutte contre l'incendie...).

Des implantations différentes sont également autorisées uniquement pour les constructions existantes pour permettre la reconstruction après sinistre ou pour l'extension d'une construction existante qui ne respecterait pas ces règles d'implantation : l'extension pourra alors être réalisée en continuité du bâti existant, sous réserve que la construction ait eu une autorisation au titre du droit des sols.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Schéma illustratif :



Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions doit favoriser l'intimité des parcelles dans les secteurs denses, tout en permettant une densification des tissus urbains.

Dans l'ensemble de la zone, les constructions doivent être implantées :

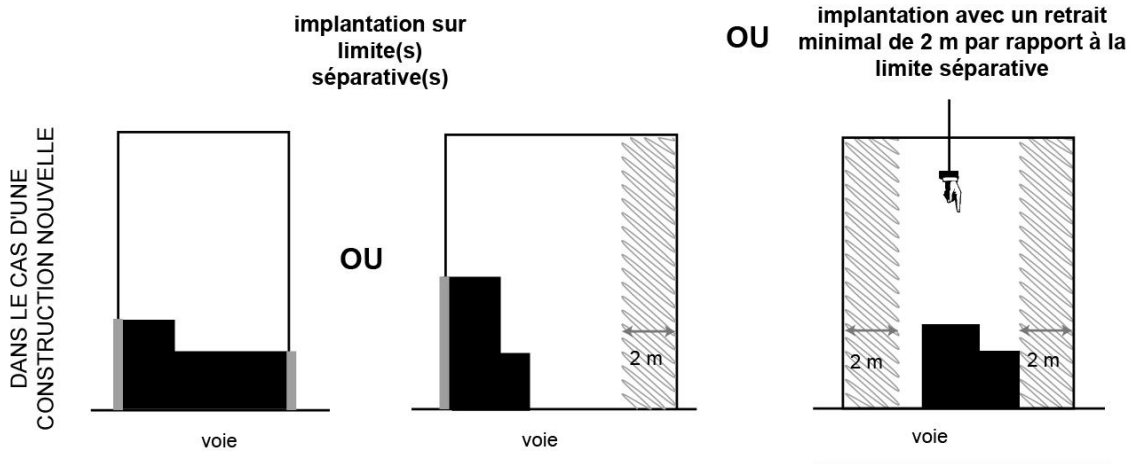
- soit sur limite(s) séparative(s) ou avec au moins un élément de façade de la construction à la limite séparative (façade entière, pignon, un retour du bâtiment, un point d'accroche)
- soit en retrait des limites séparatives, avec un recul minimal de 2 m par rapport à la limite.

Les constructions peuvent ne pas respecter les règles précédentes, en cas de réalisation d'annexes à l'habitation ou bien 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.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Schéma illustratif :

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



Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

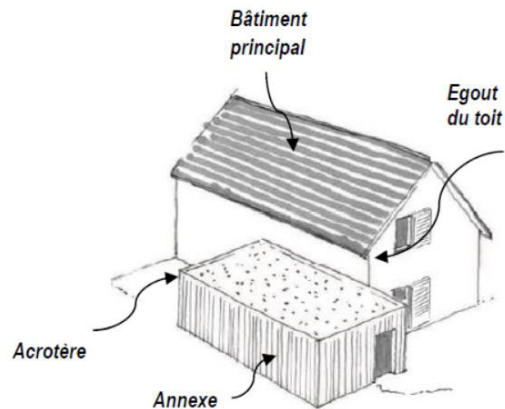
Hauteur maximale des constructions

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade ouvrant sur le domaine public, depuis l'égout du toit, le sommet de l'acrotère (muret situé en bordure de toitures terrasses) ou le faitage jusqu'au sol naturel avant tout remaniement. Les locaux techniques, les souches de cheminées et les antennes n'entrent pas dans le calcul de la hauteur.

Dans l'ensemble de la zone, la hauteur des constructions d'habitation nouvelles devra être étudiée pour s'intégrer harmonieusement à son environnement. **Pour les extensions et les annexes à l'habitation**, la hauteur maximale autorisée est celle du bâtiment existant.

Pour les bâtiments d'industrie et les bâtiments d'activités de services où s'effectue l'accueil de clientèle, la hauteur maximale autorisée est de 9 mètres, dans la mesure où ils s'intègrent harmonieusement à leur environnement.

Schéma illustratif



1AUB II.2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

Les projets faisant l'objet d'une recherche d'expression contemporaine et ne remettant pas en cause le premier alinéa des Généralités sont acceptés.

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

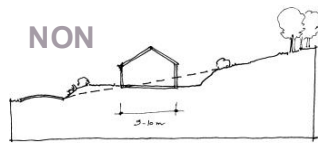
A noter : des règles différentes à ce chapitre pourront s'appliquer aux constructions comprises dans les périmètres de 500 mètres autour des Monuments Historiques, en fonction de l'avis donné par l'Architecte des Bâtiments de France.

Aspect extérieur des constructions

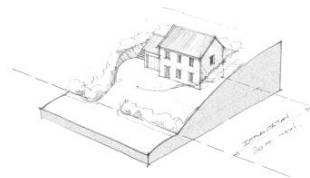
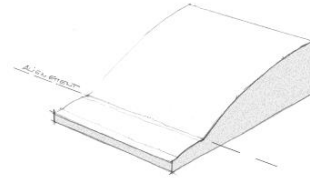
| | |
|---------------------------------|---|
| <p>Adaptation au sol</p> | <ul style="list-style-type: none"> <i>Sous condition de pouvoir assurer l'accessibilité des constructions, ces dernières doivent s'adapter à la topographie du terrain naturel et épouser la pente éventuelle et doivent tenir compte de la topographie des parcelles voisines, tout en tenant compte des contraintes liées aux ruissellements, aux branchements et à l'accessibilité.</i> <p><i>Schémas à titre illustratif, source : Bruno DUCOQ, PLUi de la communauté de communes de la Rive Gauche de la Vienne</i></p> |
|---------------------------------|---|

Terrain constructible en pente régulière

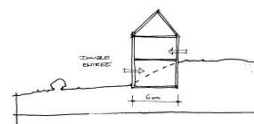
NON



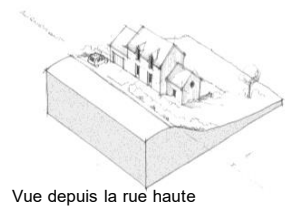
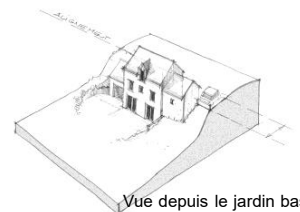
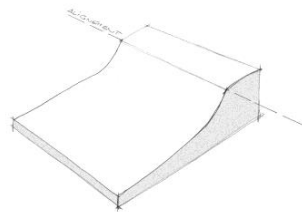
Proscrire les remodelages de terrain pour poser un pavillon sur une terrasse artificielle



Construction encastrée dans le coteau avec terrasse haute au niveau du 1^{er} étage



Terrain en forte pente descendante



Construction sur 2 niveaux avec un rez-de-chaussée au niveau de la voie et un rez-de-jardin

Les façades

- *Les matériaux et coloris utilisés doivent s'intégrer harmonieusement à ceux des bâtiments environnant.*
- *Les bardages bois (ou tout matériau d'aspect similaire) sont autorisés :*
 - *pour les habitations nouvelles*
 - *pour les extensions de constructions existantes,*
 - *pour les constructions d'annexes à l'habitation (garage, abri de jardin, ...),*
 - *pour les constructions à usage d'activités ou d'équipements autorisées dans la zone.*
 - *Les bardages bois pourront conserver leur teinte naturelle, être traités à la*

| | |
|--|--|
| | <p>chaux ou peints. Ils ne recevront pas de vernis ou lasure brillants.</p> |
| Les toitures | <ul style="list-style-type: none"> • Les toitures à pente sont la règle. La pente générale doit être comprise entre 35 et 50°, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat. Des dispositions différentes peuvent être autorisées : <ul style="list-style-type: none"> ○ pour améliorer la qualité du projet architectural et son intégration dans le milieu environnant, notamment pour les bâtiments de grand volume ou les projets de style architectural contemporain ; ○ pour les annexes accolées ou non au bâtiment principal ; ○ pour les appentis et vérandas. • Les toitures seront couvertes en ardoises, en tuiles plates de pays de tons patinés brun-rouge, ou en matériaux d'aspect identique. Toutefois, la réfection de la toiture à l'identique peut être autorisée pour les réfections de bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi dont la toiture est d'aspect différent à celui admis dans la zone. • Une ouverture à la modernité se traduisant par la mise en œuvre de toitures de formes variées et/ou utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture vitrée, toiture transparente, toitures métalliques...) est autorisée, si cela est justifié par le parti pris architectural ou une meilleure articulation des volumes dans le cas d'extensions. |
| Les ouvertures et menuiseries | <ul style="list-style-type: none"> • Les ouvertures et les menuiseries doivent être réalisées en harmonie avec l'aspect général des façades et de la toiture du bâtiment et avec l'aspect des bâtiments environnants. • En cas de pose de volets roulants, les coffres ne doivent pas être visibles de l'extérieur. |
| Les clôtures | <ul style="list-style-type: none"> • Les clôtures doivent s'intégrer harmonieusement à leur environnement. • Si une clôture est édifée, elle doit être constituée : <ul style="list-style-type: none"> ○ Soit par des haies composées de plusieurs espèces à caractère champêtre (haies monospécifiques interdites à l'exception des haies de Charmilles qui peuvent être autorisées) ○ Soit par des murs ○ Soit par des grilles / grillages ○ Soit par tout autre dispositif à claire-voie avec ou sans mur bahut. • La hauteur maximale est fixée à 1,80 m. • Les clôtures localisées en limite d'espace agricole ou naturel doivent être constituées de haies composées de plusieurs espèces à caractère champêtre (haies monospécifiques interdites à l'exception des haies de Charmilles qui peuvent être autorisées) doublées ou non de grillage. |
| Les systèmes de valorisation des énergies renouvelables | <p>L'installation de panneaux solaires est autorisée à condition de ne pas être localisée dans une perspective monumentale</p> <p>L'installation de panneaux solaires est autorisée à condition de respecter les règles suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mise en œuvre devra respecter une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture. |

| | |
|-----------------------------------|--|
| | <ul style="list-style-type: none"> • Recherche de regroupement des panneaux d'un seul tenant 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 et foncée, sans lignes blanches, y compris les supports, cadres et fixations. Les bandes de recouvrement doivent être d'aspect mat et foncé. |
| Vérandas, abris de piscine | <ul style="list-style-type: none"> • 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. |
| Abris de jardin | <ul style="list-style-type: none"> • 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. |

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

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à préserver au maximum les plantations existantes.

Les espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain.

Pour ces espaces, le choix des essences doit être lié au caractère de l'espace (dimension, vocation). Les essences locales seront à privilégier et les espèces dites « invasives » sont à éviter.

1AUB II.3 – STATIONNEMENT

Se référer aux dispositions du Titre 1 : les dispositions applicables à toutes les zones

III. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

1AUB III.1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Se référer aux dispositions du Titre 1 : les dispositions applicables à toutes les zones

1AUB III.2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Se référer aux dispositions du Titre 1 : les dispositions applicables à toutes les zones

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUy

CARACTERE DE LA ZONE (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION)

1AUy : zone à vocation dominante d'activités économiques ;

Un sous-secteur **1AUya**, a été créé, identifiant les zones où les constructions doivent être équipées d'un dispositif d'assainissement non collectif ;

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

1AUy I.1 – DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITES INTERDITS

Sont interdites les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées dans l'article 1AUy-I.2

1AUy I.2 – DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITES SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sous réserve, dans l'ensemble de la zone :

- d'être compatibles avec le caractère de la zone et les équipements publics existants ou prévus ;
- d'être compatible avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation dédiée.

Sont autorisées dans l'ensemble de la zone toutes les affectations et occupations du sol suivantes :

- Les constructions, aménagements et installations à destination de commerce de gros ;
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;
- Les constructions et installations d'industries ;
- Les constructions, aménagements et installations à destination de bureaux ;
- les constructions et installations d'équipements d'intérêt collectifs et services publics ;
- 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 constructions et installations de centres de congrès et d'exposition ;
- 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 parcs de stationnement ;
- 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...) ;
- Les parcs photovoltaïques au sol ;
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne seraient pas commandés par la déclivité du terrain ou rendus nécessaires pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.



1AUy I.3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé

II. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1AUy II.1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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.**

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions doit favoriser **l'optimisation de l'usage du foncier tout en garantissant la sécurité des usagers.**

Emprise au sol des constructions

Non réglementé

Hauteur maximale des constructions

Non réglementé

1AUy II.2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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, les installations ou les 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 leur intégration.

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

A noter : des règles différentes à ce chapitre pourront s'appliquer aux constructions comprises dans les périmètres de 500 mètres autour des Monuments Historiques, en fonction de l'avis donné par l'Architecte des Bâtiments de France.

Aspect extérieur des constructions

| | |
|--------------------|---|
| Les façades | <ul style="list-style-type: none"> • <i>Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en oeuvre permette de conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.</i> • <i>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.</i> • <i>La teinte des bardages devra tenir compte de la volumétrie des bâtiments :</i> <ul style="list-style-type: none"> - <i>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</i> |
|--------------------|---|

| | |
|--|---|
| | <p>mates ; 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.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les volumes de moindre importance (inférieur à 200m²) pourront opter pour des teintes plus claires (gris clair, beige, ...) |
| Les toitures | <p>Dans le cas de formes architecturales d'expression contemporaine ou de nature bioclimatique, la mise en œuvre de toitures de formes variées et/ou utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture transparente, toiture intégrant des panneaux solaires...) est autorisée.</p> <p>En dehors des parties vitrées, les toitures doivent préserver un aspect uniforme et une finition mate.</p> |
| Les ouvertures et menuiseries | <ul style="list-style-type: none"> • Les ouvertures et les menuiseries doivent être réalisées en harmonie avec l'aspect général des façades et de la toiture du bâtiment et avec l'aspect des bâtiments environnants. • En cas de pose de volets roulants, les coffres ne doivent pas être visibles de l'extérieur. |
| Les clôtures | <ul style="list-style-type: none"> • 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. Le long des espaces publics, des voies, des zones naturelles ou agricoles, celles-ci seront obligatoirement doublées d'une haie composée de plusieurs espèces à caractère champêtre (haies monospécifiques interdites à l'exception des haies de Charmilles qui peuvent être autorisées). • La hauteur maximale des clôtures est de 2,00m sauf raisons de sécurité. |
| Les systèmes de valorisation des énergies renouvelables | <ul style="list-style-type: none"> - Les systèmes de valorisation des énergies renouvelables sont autorisés à condition qu'ils s'intègrent dans l'environnement et qu'ils ne soient pas localisés dans une perspective monumentale. - Leur implantation doit être faite dans le respect de la composition de la façade et la géométrie des versants de toit. <p>Dans tous les cas, la couleur des panneaux solaires devra être de teinte uniforme et foncée, sans lignes blanches, y compris les supports, cadres et fixations. Les bandes de recouvrement doivent être d'aspect mat et foncé.</p> |

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

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à préserver au maximum les plantations existantes.

Les espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain.

Pour ces espaces, le choix des essences doit être lié au caractère de l'espace (dimension, vocation). Les essences locales seront à privilégier et les espèces dites « invasives » sont à éviter.

Dispositions applicables aux aires de stockage

Les aires de stockage doivent être intégrées à la globalité du projet et faire l'objet d'une intégration paysagère. Autant que possible, elles ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

1AUy II.3 – STATIONNEMENT

Se référer aux dispositions du Titre 1 : les dispositions applicables à toutes les zones

III. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

1AUy III.1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Se référer aux dispositions du Titre 1 : les dispositions applicables à toutes les zones

1AUy III.2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Se référer aux dispositions du Titre 1 : les dispositions applicables à toutes les zones

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

CARACTERE DE LA ZONE (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION)

2AU : zones à urbaniser dont les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité, et pour certains bourgs d'assainissement collectif, existant à sa périphérie immédiate, n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est subordonnée à la mise à niveau des réseaux à la périphérie du site et à une évolution du plan local d'urbanisme intercommunal comportant la définition d'une OAP.

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

2AU I.1 – DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITES INTERDITS

Sont interdites toutes les destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités non listées au paragraphe suivant « destination, sous-destination, types d'activités soumis à condition à des conditions particulières »

2AU I.2 – DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITES SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

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

- Les constructions, installations et aménagements à caractère technique des administrations publiques et assimilées, liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit au fonctionnement des administrations publiques et assimilées qui ne sauraient être implantées en d'autres lieux.
- Les affouillements et exhaussement de sol à condition qu'ils soient commandés par la déclivité du terrain pour la réalisation d'une opération autorisée dans la zone.

2AU I.3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé

II. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Non réglementé

III. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Non réglementé

TITRE 4 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION)

A : secteurs de la Communauté de Communes, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

- **Un secteur Aj** est créé pour les espaces de jardins significatifs faisant la jonction entre les zones U et A.

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

- Un secteur **Ae** (STECAL) a été créé, identifiant des constructions, installations et aménagements à caractère technique et industriels des administrations publiques et assimilées, pouvant pour certains être source de nuisances (sites de traitement des eaux usées, déchèterie, etc.) ;
- Un secteur **Ay** (STECAL) a été créé, identifiant les activités économiques implantées au sein de l'espace agricole pour lesquelles il est nécessaire de permettre une évolution encadrée.
- Un secteur **Alc** (STECAL) a été créé, identifiant les sites à vocation de terrain de camping en projet ;
- Un secteur **Ad** (STECAL) a été créé, identifiant les sites de projets à vocation commerciale pour la vente de produits issus de producteurs locaux ;
- Un secteur **As** (STECAL) reconnaissant la présence de silos agricoles et permettant un minimum d'évolution ;
- Un secteur **Aq** (STECAL) a été créé, identifiant les sites dédiés à l'accueil d'activités de loisirs en lien avec l'activité équestre.

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

A I.1 – DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITES INTERDITS

Sont interdites les occupations et utilisations du sol toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées dans l'article A I.2

A I.2 – DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITES SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées dans l'ensemble de la zone toutes les affectations et occupations du sol suivantes :

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 aux éléments naturels ;

- d'être compatibles avec le caractère de la zone et les équipements publics existants ou prévus,

- sont admises, dans l'ensemble de la zone A (STECAL compris mais hors secteur Aj), les occupations et utilisations du sol suivantes :

- l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes, sous réserve :
 - qu'elle ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site
 - et que
 - pour une habitation existante d'une emprise au sol inférieure à 100 m² à la date d'approbation du présent document, l'augmentation soit de 30 m² d'emprise au sol au maximum ;
 - pour une habitation existante d'une emprise au sol supérieure ou égale à 100 m² à la date d'approbation du présent document, l'augmentation soit inférieure à 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent document ;
- le changement de destination à usage d'habitation, d'hébergement hôtelier (gîte, chambre d'hôtes...), d'activité d'artisanat ou de commerce de détail, de services ou de bureaux des constructions existantes à la date d'approbation du présent document, sous réserve :
 - que le bâtiment soit identifié au Règlement-Document graphique ;
 - de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
 - pour les activités, qu'elles ne génèrent pas de nuisances ou insalubrités incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations ;
 - de recevoir un avis conforme de la Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF) lors de l'instruction de la demande de changement de destination (conformément à l'art L.151-11 2° du Code de l'urbanisme).
- 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...). Seules les constructions relevant de la sous-destination locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées exclusivement liés à la production d'énergies renouvelables sont interdites dans la zone A ;
- les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient liés à l'activité agricole, y compris les ouvrages de gestion des eaux pluviales d'une opération d'urbanisation externalisé en zone A ou de stockage d'eaux issus de dispositifs de traitement, sous réserve d'un usage agricole pour l'irrigation.
- la construction d'annexes aux habitations (garage, abri de jardin...) et de piscines accolées ou non aux habitations sous réserve :
 - que la somme des emprises au sol des annexes de la même unité foncière autorisées à la date d'approbation du PLUi soit inférieure à 40 m² (sans inclure les piscines pour lesquelles l'emprise au sol n'est pas limitée) ;
 - de respecter une hauteur maximale de 4 mètres à l'égout ou à l'acrotère, sauf pour les annexes construites en prolongement d'un bâti existant dont la hauteur est supérieure : la hauteur maximale autorisée est alors celle du bâtiment existant ;
 - d'être implantée à une distance maximale de 30 m mesurée à partir des murs extérieurs de l'habitation ;
 - de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- les abris ouverts pour animaux d'une emprise au sol inférieure ou égale à 50 m² au total ;
- l'adaptation ou la réfection des constructions existantes ;

- les éoliennes destinées à une consommation domestique, sous réserve de ne pas remettre en cause la qualité paysagère et urbaine de l'environnement (Rappel : les éoliennes domestiques sont soumises à déclaration préalable dans les périmètres de protection des Monuments Historiques) ;

- sont admises, dans l'ensemble de la zone A hors STECAL et secteurs Aj, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions et installations 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 et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la CDPENAF (article L.151-11 II du Code de l'Urbanisme).
- les constructions nouvelles à usage d'habitation pour les exploitants agricoles, sous réserve qu'elles soient directement nécessaires au fonctionnement de l'exploitation ;
- les constructions et les équipements d'énergies renouvelables sous réserve que le projet soit porté par une exploitation agricole et soit situé à moins de 100 mètres des bâtiments d'exploitations (ex : éoliennes, unités de méthanisation dans le respect de l'article L311-1 du code rural et de la pêche, installations photovoltaïques implantées en couverture de constructions, trackers photovoltaïques, etc.)

- sont admises, dans l'ensemble de la zone Ae, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions, aménagements et installations de locaux techniques et industriels des administrations publiques ou/et assimilés ;
- les aires de stationnement liées à un usage autorisé dans la zone ;
- les dépôts divers liés à un usage autorisé dans la zone.

- sont admises, dans l'ensemble de la zone Alc, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- l'aménagement de terrains de camping et de parcs résidentiels de loisirs, en application de l'article L.443-1 du Code de l'Urbanisme ;
- les installations, aménagements et constructions d'hébergement touristique ;
- les aménagements et aires de stationnement liées à un usage autorisé dans la zone ;
- les dépôts divers liés à un usage autorisé dans la zone.

- sont admises, dans l'ensemble de la zone Ad, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole et à sa diversification, 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, aménagements et installations nécessaires à l'industrie ayant un lien avec une activité artisanale de vente de produits locaux ;
- les constructions et les équipements d'énergies renouvelables sous réserve que le projet soit porté par une exploitation agricole située à moins de 100 mètres des bâtiments d'exploitations (ex : éoliennes, unités de méthanisation dans le respect de l'article L311-1 du code rural et de la pêche, installations photovoltaïques implantées en couverture de constructions, trackers photovoltaïques, etc.).

- sont admises, dans l'ensemble de la zone As, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions, aménagements et installation nécessaires au commerce de gros, dans le cadre de l'activité des silos agricoles implantés ;
- les dépôts liés à un usage autorisé dans la zone.

- sont admises, dans l'ensemble de la zone Ay, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions relevant de la sous-destination « industrie » ainsi que les aires de stockage et de stationnement nécessaires au fonctionnement de l'activité.

- sont admises, dans l'ensemble de la zone Aq, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions, installations et aménagements nécessaires aux activités de loisirs en lien avec l'activité équestre.

- sont admises, dans l'ensemble de la zone Aj, les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve d'être liés à une habitations principale située indifféremment en zones A ou U :

- l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes, sous réserve :
 - qu'elle ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site
 - et que
 - pour une habitation existante d'une emprise au sol inférieure à 100 m² à la date d'approbation du présent document, l'augmentation soit de 30 m² d'emprise au sol au maximum ;
 - pour une habitation existante d'une emprise au sol supérieure ou égale à 100 m² à la date d'approbation du présent document, l'augmentation soit inférieure à 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent document ;
- la construction d'annexes aux habitations (garage, abri de jardin...) et de piscines accolées ou non aux habitations sous réserve :
 - que la somme des emprises au sol des annexes de la même unité foncière autorisées à la date d'approbation du PLUi soit inférieure à 40 m² (sans inclure les piscines pour lesquelles l'emprise au sol n'est pas limitée) ;
 - de respecter une hauteur maximale de 4 mètres à l'égout ou à l'acrotère, sauf pour les annexes construites en prolongement d'un bâti existant dont la hauteur est supérieure : la hauteur maximale autorisée est alors celle du bâtiment existant ;
 - d'être implantée à une distance maximale de 30 m mesurée à partir des murs extérieurs de l'habitation ;
 - de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- les abris ouverts pour animaux d'une emprise au sol inférieure ou égale à 50 m² au total ;

A 1.3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé

II. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

A II.1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Par rapport à la RN151, les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal de 75m de l'alignement de cette voie.

Par rapport aux autres voies **les constructions doivent s'implanter pour assurer une optimisation de l'usage du foncier tout en garantissant la sécurité des usagers.**

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans les secteurs **Ay, As, Ae, Alc, Ad** et **Aq** les constructions doivent être implantées en limite ou à 5m minimum des limites séparatives.

Dans le reste de la zone l'implantation des constructions doit favoriser **l'optimisation de l'usage du foncier tout en garantissant la sécurité des usagers.**

Emprise au sol des constructions

Dans le secteur **Alc** et **Aq** l'emprise au sol maximale autorisée pour les constructions autorisées dans la zone à partir de la date d'approbation du PLUi est limitée à 40% de la superficie de l'unité foncière ;

Dans les secteurs **Ay, Ae et As** l'emprise au sol maximale autorisée pour les constructions autorisées dans la zone à partir de la date d'approbation du PLUi est limitée à 60% de la superficie de l'unité foncière ;

Dans les secteurs **Ad** l'emprise au sol maximale autorisée pour les constructions dans la zone à partir de la date d'approbation du PLUi est limitée à 2000m² ;

Pour le reste de la zone, l'article n'est pas réglementé en dehors des secteurs localisés dans l'emprise du PPRi de la Loire Val de la Charité.

Hauteur maximale des constructions

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade ouvrant sur le domaine public, depuis l'égout du toit, le sommet de l'acrotère (muret situé en bordure de toitures terrasses) ou le faitage jusqu'au sol naturel avant tout remaniement. Les locaux techniques, les souches de cheminées et les antennes n'entrent pas dans le calcul de la hauteur.

Dans le secteur **Alc** et **Aq** la hauteur des constructions est limitée à 6m au faitage ou à l'acrotère.

Dans les secteurs **Ae, Ay et As** la hauteur maximale des constructions autorisée ne doit pas dépasser la hauteur du bâtiment principal et peut être majorée de 20% en cas de nécessité technique.

Dans les secteurs **Ad** la hauteur maximale des constructions autorisée ne doit pas dépasser 12 mètres.

Dans le reste de la zone les constructions doivent respecter les règles de hauteur suivantes :

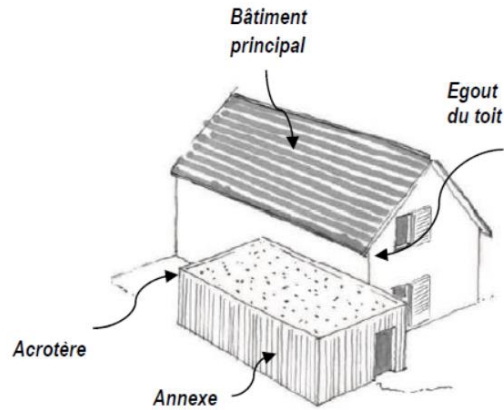
- Hauteur maximale des constructions à usage d'habitations :

La hauteur des constructions nouvelles d'habitation devra être étudiée pour s'intégrer harmonieusement à son environnement. **Pour les extensions d'habitation**, la hauteur maximale autorisée est celle du bâtiment existant à la date d'approbation du PLUi.

- Hauteur maximale des autres constructions :

La hauteur sera déterminée en fonction des nécessités techniques.

Schéma illustratif



A II.2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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, les installations ou les 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 leur intégration.

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

Les constructions à usage agricole peuvent déroger aux règles concernant les toitures ou les ouvertures dans le cadre d'adaptations techniquement nécessaires à l'usage agricole des constructions, dans la mesure où le projet s'intègre dans son environnement.

Les clôtures agricoles ne sont pas soumises aux règles qui suivent.

Les travaux portant sur le bâti traditionnel local doivent se faire dans le respect 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, les souches de cheminées ainsi que les autres éléments de modénature doivent être préservés. **Toutefois, dans le cas d'une extension notamment, les projets faisant l'objet d'une recherche d'expression contemporaine et ne remettant pas en cause le premier alinéa des Généralités sont acceptés.**

A noter : des règles différentes à ce chapitre pourront s'appliquer aux constructions comprises dans les périmètres de 500 mètres autour des Monuments Historiques, en fonction de l'avis donné par l'Architecte des Bâtiments de France.

Aspect extérieur des constructions

| | |
|--------------------|--|
| Les façades | <p><i>Pour l'ensemble des constructions, les matériaux et coloris doivent s'intégrer harmonieusement à leur environnement.</i></p> <p><i>Pour les bâtiments traditionnels et habitations :</i></p> |
|--------------------|--|

- *Les enduits doivent au maximum affleurer les éléments d'encadrement. Les surépaisseurs sont donc interdites. Le ton et la mise en œuvre des enduits respecteront la teinte et l'aspect des enduits traditionnels.*
- *Les bardages bois (ou tout matériau d'aspect similaire) sont autorisés :*
 - *pour les habitations nouvelles sous réserve de s'inscrire en association avec d'autres matériaux (pierre, enduit) et de représenter une surface inférieure à ceux-ci,*
 - *pour les extensions de constructions existantes,*
 - *pour les constructions d'annexes à l'habitation (garage, abri de jardin, ...),*
 - *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.**

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 200m²), devront opter pour des couleurs plutôt neutres et mates ; 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, ...)*

Les toitures

Pour les bâtiments traditionnels et habitations :

- *Les toitures à pente sont la règle. La pente générale doit être comprise entre 35 et 50° pour les bâtiments principaux. Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés 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 bâtiments de grand volume ou les projets de style architectural contemporain (exemple d'ouverture à la modernité : toitures métalliques...);*
 - *pour les annexes accolées ou non au bâtiment principal ;*
 - *pour les appentis et vérandas ;*
 - *pour les extensions ou les réfections de bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi, dont la pente de toiture est différente de celle admise dans la zone.*
- *Les toitures seront couvertes en ardoises, en tuiles plates de pays de tons patinés*

| | |
|---|---|
| | <p><i>brun-rouge, ou en matériaux d'aspect identique. Toutefois, la réfection de la toiture à l'identique peut être autorisée pour les réfections de bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi dont la toiture est d'aspect différent à celui admis dans la zone.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <i>Une ouverture à la modernité se traduisant par la mise en œuvre de toitures de formes variées et/ou utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture vitrée, toiture transparente,...) 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.</i> <p><u>Pour les autres bâtiments :</u> <i>Les toitures devront être de couleur neutre et d'aspect mat.</i></p> |
| <p>Les ouvertures et menuiseries</p> | <p><u>Pour les bâtiments traditionnels et habitations :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <i>Les ouvertures et les menuiseries doivent être réalisées en harmonie avec l'aspect général des façades et de la toiture du bâtiment et avec l'aspect des bâtiments environnants.</i> <i>Les ouvertures doivent être plus hautes que larges, à l'exception des baies vitrées, des portes de garage ou des vitrines commerciales. Dans le cas de travaux sur du bâti existant qui ne respecterait pas ces caractéristiques, la préservation des proportions des ouvertures du bâtiment existant pourrait être acceptée.</i> <i>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.</i> <i>Les menuiseries sont blanches, colorées ou d'aspect bois (peintes ou teintées dans la masse) dans des tons s'harmonisant avec les enduits de la façade ou du matériau de parement de la façade, avec finition mate.</i> <i>En cas de pose de volets roulants, les coffres ne doivent pas être visibles de l'extérieur. Dans le cas de la pré-existence de volets battants sur la construction : ceux-ci doivent être préservés en complément des volets roulants.</i> <p><u>Pour les autres bâtiments :</u> <i>Non réglementé</i></p> |
| <p>Les clôtures</p> | <ul style="list-style-type: none"> <i>Les clôtures doivent s'intégrer harmonieusement à leur environnement.</i> <i>Les murs traditionnels existants doivent être préservés, cependant une ouverture ponctuelle peut être autorisée (création d'un accès)</i> <i>S'il y a une continuité minérale, la clôture à édifier doit reprendre les caractéristiques des clôtures voisines (hauteur, rythme, matériaux,...)</i> <i>Si une clôture est réalisée, elle est de préférence constituée d'une haie composée de plusieurs espèces à caractère champêtre (haies monospécifiques interdites à l'exception des haies de Charmilles qui peuvent être autorisées).</i> |
| <p>Les systèmes de valorisation des énergies</p> | <p><i>L'installation de panneaux solaires est autorisée à condition de respecter les règles suivantes :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <i>Installation privilégiée au sol, sur les toitures de bâtiments d'activités agricoles ou sur la toiture d'un bâtiment secondaire ;</i> |

| | |
|-----------------------------------|---|
| renouvelables | <ul style="list-style-type: none"> • <i>Ne pas être localisé dans une perspective monumentale ;</i> <p><i>L'installation en toiture est autorisée à condition de respecter les règles suivantes :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Intégration au plus près du nu du matériau de couverture ;</i> • <i>Recherche de regroupement des panneaux d'un seul tenant plutôt que leur dispersion sur l'ensemble de la toiture ;</i> • <i>Implantation dans le respect de la composition de la façade et la géométrie des versants de toit ;</i> • <i>La couleur des panneaux solaires devra être de teinte uniforme et foncée, sans lignes blanches, y compris les supports, cadres et fixations. Les bandes de recouvrement doivent être d'aspect mat et foncé.</i> |
| Vérandas, abris de piscine | <ul style="list-style-type: none"> • <i>Ils sont autorisés dès lors qu'ils s'inscrivent correctement dans l'environnement et sont en harmonie avec la construction existante.</i> • <i>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.</i> |

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

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à préserver au maximum les plantations existantes.

Pour ces espaces, le choix des essences doit être lié au caractère de l'espace (dimension, vocation). Les essences locales seront à privilégier et les espèces dites « invasives » sont à éviter.

A II.3 – STATIONNEMENT

Se référer aux dispositions du Titre 1 : les dispositions applicables à toutes les zones

III. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

A III.1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Se référer aux dispositions du Titre 1 : les dispositions applicables à toutes les zones

A III.2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Se référer aux dispositions du Titre 1 : les dispositions applicables à toutes les zones

TITRE 5 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION)

N : correspond aux secteurs de la Communauté de Communes de Communes, 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.
- **Un secteur Nj** est créé pour les espaces de jardins significatifs faisant la jonction entre les zones U et N.

Comme le permet l'article L151-13 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 **NI** (STECAL) a été créé, identifiant les espaces à dominante naturelle dotés d'une vocation de loisirs et de détente ;
- Un secteur **Nt** (STECAL) a été créé, identifiant les sites de châteaux existants pouvant faire l'objet d'une valorisation touristique par le biais d'installations localisées et limitées, ou par la mise en œuvre de projets d'hébergements touristiques ;
- Un secteur **Ny** (STECAL) a été créé, identifiant les activités économiques implantées au sein de l'espace naturel pour lesquelles il est nécessaire de permettre une évolution encadrée ;
- Un secteur **Np** (STECAL) a été créé, identifiant les friches et/ou les sites agricoles où l'installation de parcs photovoltaïques au sol est autorisée.

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

N I.1 – DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITES INTERDITS

Sont interdites les occupations et utilisations du sol toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées dans l'article N I.2

N I.2 – DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITES SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées dans l'ensemble de la zone toutes les affectations et occupations du sol suivantes :

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 aux éléments naturels ;
- d'être compatibles avec le caractère de la zone et les équipements publics existants ou prévus,

- sont admises, dans l'ensemble de la zone N (STECAL compris mais hors secteur Nj), les occupations et utilisations du sol suivantes :

- l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes, sous réserve :
 - qu'elle ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site
 - et que
 - pour une habitation existante d'une emprise au sol inférieure à 100 m² à la date d'approbation du présent document, l'augmentation soit de 30 m² d'emprise au sol au maximum ;
 - pour une habitation existante d'une emprise au sol supérieure ou égale à 100 m² à la date d'approbation du présent document, l'augmentation soit inférieure à 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent document ;
- le changement de destination à usage d'habitation, d'hébergement hôtelier (gîte, chambre d'hôtes...), d'activité d'artisanat ou de commerce de détail, de services ou de bureaux des constructions existantes à la date d'approbation du présent document, sous réserve :
 - que le bâtiment soit identifié au Règlement-Document graphique ;
 - de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
 - pour les activités, qu'elles ne génèrent pas de nuisances ou insalubrités incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations ;
 - de recevoir un avis conforme de la de recevoir un avis conforme de la Commission Départementale de la Nature, des Sites et des Paysages (CDNPS) lors de l'instruction de la demande de changement de destination (conformément à l'art L.151-11 2° du Code de l'urbanisme).
- la construction d'annexes aux habitations (garage, abri de jardin...) et de piscines accolées ou non aux habitations sous réserve :
 - que la somme des emprises au sol des annexes de la même unité foncière autorisées à la date d'approbation du PLUi soit inférieure à 40 m² (sans inclure les piscines pour lesquelles l'emprise au sol n'est pas limitée) ;
 - de respecter une hauteur maximale de 4 mètres à l'égout ou à l'acrotère, sauf pour les annexes construites en prolongement d'un bâti existant dont la hauteur est supérieure : la hauteur maximale autorisée est alors celle du bâtiment existant ;
 - d'être implantée à une distance maximale de 30 m mesurée à partir des murs extérieurs de l'habitation ;
 - de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- l'adaptation ou la réfection des constructions existantes ;
- 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...). Seules les constructions relevant de la sous-destination locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées exclusivement liés à la production d'énergies renouvelables sont interdites dans la zone N ;
- les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient liés à l'activité agricole, y compris les ouvrages de gestion des eaux pluviales d'une opération d'urbanisation externalisé en zone N ou de stockage d'eaux issus de dispositifs de traitement, sous réserve d'un usage agricole pour l'irrigation.
- les abris ouverts pour animaux d'une emprise au sol inférieure ou égale à 50 m² au total ;

- sont admises, dans l'ensemble de la zone N hors STECAL et secteurs Nj, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions et installations nécessaires à l'activité forestière ;
- les constructions et les équipements d'énergies renouvelables sous réserve que le projet soit porté par une exploitation forestière et soit situé à moins de 100 mètres des bâtiments d'exploitations (ex : éoliennes, unités de méthanisation dans le respect de l'article L311-1 du code rural et de la pêche, installations photovoltaïques implantées en couverture de constructions, trackers photovoltaïques, etc.)
- les éoliennes destinées à une consommation domestique, sous réserve de ne pas remettre en cause la qualité paysagère et urbaine de l'environnement (Rappel : les éoliennes domestiques sont soumises à déclaration préalable dans les périmètres de protection des Monuments Historiques) ;

- sont admises, dans l'ensemble de la zone Ny, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions relevant de la sous-destination « industrie » ainsi que les aires de stockage et de stationnement nécessaires au fonctionnement de l'activité.

- sont admises, dans l'ensemble de la zone Ni, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif ne remettant pas en cause le caractère naturel du secteur ;
- les équipements d'accompagnement liés aux occupations ou utilisations du sol existantes ou autorisées dans le secteur qui leur sont directement nécessaires (bloc sanitaire, local technique,...) ne remettant pas en cause le caractère naturel du secteur ;
- Les affouillements et exhaussements liés aux utilisations du sol autorisées au sein du secteur et aux activités de loisir ;
- les parcs de stationnement liés à une construction ou installation autorisée dans le secteur, les espaces dévolus au stationnement au sens strict devant être revêtus par un matériau perméable ;

- sont admises, dans l'ensemble de la zone Nt, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'extension mesurée des bâtiments existants à usage non lié à l'agriculture, sous réserve de respecter les deux conditions suivantes :
 - Que l'augmentation de l'emprise au sol de l'ensemble des extensions autorisées ne dépasse pas 30% de l'emprise au sol du bâtiment à la date d'approbation du présent PLUi ;
 - Qu'elle n'entrave pas le développement des activités existantes sur le site
- Le changement de destination de bâtiments à condition qu'il s'inscrive dans le cadre d'une valorisation d'un patrimoine bâti de caractère, pour les destinations d'habitation, d'hébergement touristique ou de restauration ;
- La construction d'annexes (garage, abri de jardin, ...) et de piscines accolées ou non aux habitations, sous réserve de respecter les deux conditions suivantes :
 - la superficie projetée doit être inférieure ou égale à 50 m² d'emprise au sol,
 - les annexes doivent être implantées à moins de 30m mesurée à partir des murs extérieurs de l'habitation existante.
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères de loisirs. ;
- les constructions et installations d'intérêt collectif ne remettant pas en cause le caractère naturel du secteur (équipements sportifs...)

- les équipements d'accompagnement liés aux occupations ou utilisations du sol existantes ou autorisées dans le secteur qui leur sont directement nécessaires (bloc sanitaire, local technique,...) ne remettant pas en cause le caractère naturel du secteur ;
- Les aires de stationnement liées à une activité autorisée sur la zone.

- sont admises, dans l'ensemble de la zone Np, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées principalement liées à la production d'énergies renouvelables et notamment les constructions, installations et aménagements nécessaires au fonctionnement d'une centrale solaire au sol.
- Les constructions, installations et aménagements nécessaires à l'activité agricole.

- sont admises, dans l'ensemble de la zone Nj, les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve d'être liés à une habitation principale située indifféremment en zones N ou U :

- l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes, sous réserve :
 - qu'elle ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site
 - et que
 - pour une habitation existante d'une emprise au sol inférieure à 100 m² à la date d'approbation du présent document, l'augmentation soit de 30 m² d'emprise au sol au maximum ;
 - pour une habitation existante d'une emprise au sol supérieure ou égale à 100 m² à la date d'approbation du présent document, l'augmentation soit inférieure à 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent document ;
- la construction d'annexes aux habitations (garage, abri de jardin...) et de piscines accolées ou non aux habitations sous réserve :
 - que la somme des emprises au sol des annexes de la même unité foncière autorisées à la date d'approbation du PLUi soit inférieure à 40 m² (sans inclure les piscines pour lesquelles l'emprise au sol n'est pas limitée) ;
 - de respecter une hauteur maximale de 4 mètres à l'égout ou à l'acrotère, sauf pour les annexes construites en prolongement d'un bâti existant dont la hauteur est supérieure : la hauteur maximale autorisée est alors celle du bâtiment existant ;
 - d'être implantée à une distance maximale de 30 m mesurée à partir des murs extérieurs de l'habitation ;
 - de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- les abris ouverts pour animaux d'une emprise au sol inférieure ou égale à 50 m² au total ;

N I.3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé

II. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

N II.1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Par rapport à la RN151, les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal de 75m de l'alignement de cette voie.

Par rapport aux autres voies **les constructions doivent s'implanter pour assurer une optimisation de l'usage du foncier tout en garantissant la sécurité des usagers.**

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans les secteurs **NI**, **Nt**, **Np** et **Ny** les constructions doivent être implantées en limite ou à 5m minimum des limites séparatives.

Dans le reste de la zone l'implantation des constructions doit favoriser **l'optimisation de l'usage du foncier tout en garantissant la sécurité des usagers**.

Emprise au sol des constructions

Dans les secteurs **NI**, l'emprise au sol maximale est limitée à 5% de la superficie de l'unité foncière ;

Dans les secteurs **Nt**, l'emprise au sol maximale est limitée à 30% de la superficie de l'unité foncière ;

Dans le secteur **Ny** l'emprise au sol maximale est limitée à 60% de la superficie de l'unité foncière ;

Dans le secteur **Np** l'emprise au sol maximale est limitée à 70% de la superficie de l'unité foncière ;

Pour le reste de la zone, l'article n'est pas réglementé en dehors des secteurs localisés dans l'emprise du PPRi de la Loire Val de la Charité.

Hauteur maximale des constructions

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade ouvrant sur le domaine public, depuis l'égout du toit, le sommet de l'acrotère (muret situé en bordure de toitures terrasses) ou le faitage jusqu'au sol naturel avant tout remaniement. Les locaux techniques, les souches de cheminées et les antennes n'entrent pas dans le calcul de la hauteur.

Dans le secteur **NI et Np** la hauteur des constructions est limitée à 6m au faitage ou à l'acrotère.

Dans le secteur **Nt** la hauteur maximale des constructions autorisées ne doit pas dépasser la hauteur du bâtiment principal.

Dans le secteur **Ny** la hauteur maximale des constructions autorisée ne doit pas dépasser la hauteur du bâtiment principal et peut être majorée de 20% en cas de nécessité technique.

Dans le reste de la zone les constructions doivent respecter les règles de hauteur suivantes :

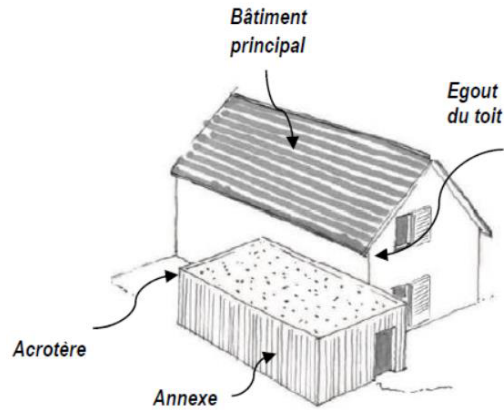
- Hauteur maximale des constructions à usage d'habitations :

Pour les extensions d'habitation, la hauteur maximale autorisée est celle du bâtiment existant à la date d'approbation du PLUi.

- Hauteur maximale des autres constructions :

La hauteur sera déterminée en fonction des nécessités techniques.

Schéma illustratif



N II.2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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, les installations ou les 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 leur intégration.

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

Les constructions à usage forestier peuvent déroger aux règles concernant les toitures ou les ouvertures dans le cadre d'adaptations techniquement nécessaires à l'usage forestier des constructions, dans la mesure où le projet s'intègre dans son environnement.

Les clôtures agricoles et forestières ne sont pas soumises aux règles qui suivent.

Les travaux portant sur le bâti traditionnel local doivent se faire dans le respect 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, les souches de cheminées ainsi que les autres éléments de modénature doivent être préservés. **Toutefois, dans le cas d'une extension notamment, les projets faisant l'objet d'une recherche d'expression contemporaine et ne remettant pas en cause le premier alinéa des Généralités sont acceptés.**

A noter : des règles différentes à ce chapitre pourront s'appliquer aux constructions comprises dans les périmètres de 500 mètres autour des Monuments Historiques, en fonction de l'avis donné par l'Architecte des Bâtiments de France.

Aspect extérieur des constructions

| | |
|--------------------|--|
| Les façades | <p><i>Pour l'ensemble des constructions, les matériaux et coloris doivent s'intégrer harmonieusement à ceux des bâtiments environnant.</i></p> <p><i>Pour les bâtiments traditionnels et habitations :</i></p> |
|--------------------|--|

- *Les enduits doivent au maximum affleurer les éléments d'encadrement. Les surépaisseurs sont donc interdites. Le ton et la mise en œuvre des enduits respecteront la teinte et l'aspect des enduits traditionnels.*
- *Les bardages bois (ou tout matériau d'aspect similaire) sont autorisés :*
 - *pour les habitations nouvelles sous réserve de s'inscrire en association avec d'autres matériaux (pierre, enduit) et de représenter une surface inférieure à ceux-ci,*
 - *pour les extensions de constructions existantes,*
 - *pour les constructions d'annexes à l'habitation (garage, abri de jardin, ...),*
 - *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.**

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 200m²), devront opter pour des couleurs plutôt neutres et mates ; 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, ...)*

Les toitures

Pour les bâtiments traditionnels et habitations :

- *Les toitures à pente sont la règle. La pente générale doit être comprise entre 35 et 50° pour les bâtiments principaux. Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés 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 bâtiments de grand volume ou les projets de style architectural contemporain (exemple d'ouverture à la modernité : toitures métalliques...);*
 - *pour les annexes accolées ou non au bâtiment principal ;*
 - *pour les appentis et vérandas ;*
 - *pour les extensions ou les réfections de bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi, dont la pente de toiture est différente de celle admise dans la zone.*
- *Les toitures seront couvertes en ardoises, en tuiles plates de pays de tons patinés brun-rouge, ou en matériaux d'aspect identique. Toutefois, la réfection de la toiture à*

| | |
|---|---|
| | <p><i>l'identique peut être autorisée pour les réfections de bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi dont la toiture est d'aspect différent à celui admis dans la zone.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Une ouverture à la modernité se traduisant par la mise en œuvre de toitures de formes variées et/ou utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture vitrée, toiture transparente,...) 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.</i> <p><u>Pour les autres bâtiments :</u> Les toitures devront être de couleur neutre et d'aspect mat.</p> |
| <p>Les ouvertures et menuiseries</p> | <p><u>Pour les bâtiments traditionnels et habitations :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Les ouvertures et les menuiseries doivent être réalisées en harmonie avec l'aspect général des façades et de la toiture du bâtiment et avec l'aspect des bâtiments environnants.</i> • <i>Les ouvertures doivent être plus hautes que larges, à l'exception des baies vitrées, des portes de garage ou des vitrines commerciales. Dans le cas de travaux sur du bâti existant qui ne respecterait pas ces caractéristiques, la préservation des proportions des ouvertures du bâtiment existant pourrait être acceptée.</i> • <i>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.</i> • <i>Les menuiseries sont blanches, colorées ou d'aspect bois (peintes ou teintées dans la masse) dans des tons s'harmonisant avec les enduits de la façade ou du matériau de parement de la façade, avec finition mate.</i> • <i>En cas de pose de volets roulants, les coffres ne doivent pas être visibles de l'extérieur. Dans le cas de la pré-existence de volets battants sur la construction : ceux-ci doivent être préservés en complément des volets roulants.</i> <p><u>Pour les autres bâtiments :</u> Non réglementé</p> |
| <p>Les clôtures</p> | <ul style="list-style-type: none"> • <i>Les clôtures doivent s'intégrer harmonieusement à leur environnement.</i> • <i>Les murs traditionnels existants doivent être préservés, cependant une ouverture ponctuelle peut être autorisée (création d'un accès)</i> • <i>S'il y a une continuité minérale, la clôture à édifier doit reprendre les caractéristiques des clôtures voisines (hauteur, rythme, matériaux,...)</i> • <i>Si une clôture est réalisée, elle est de préférence constituée d'une haie composée de plusieurs espèces à caractère champêtre (haies monospécifiques interdites à l'exception des haies de Charmilles qui peuvent être autorisées).</i> |
| <p>Les systèmes de valorisation des énergies</p> | <p><i>L'installation de panneaux solaires est autorisée à condition de respecter les règles suivantes :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Installation privilégiée au sol, sur les toitures de bâtiments d'activités agricoles ou sur</i> |

| | |
|-----------------------------------|--|
| renouvelables | <p><i>la toiture d'un bâtiment secondaire ;</i></p> <ul style="list-style-type: none">• <i>Ne pas être localisé dans une perspective monumentale ;</i> <p><i>L'installation en toiture est autorisée à condition de respecter les règles suivantes :</i></p> <ul style="list-style-type: none">• <i>Intégration au plus près du nu du matériau de couverture ;</i>• <i>Recherche de regroupement des panneaux d'un seul tenant plutôt que leur dispersion sur l'ensemble de la toiture ;</i>• <i>Implantation dans le respect de la composition de la façade et la géométrie des versants de toit ;</i>• <i>La couleur des panneaux solaires devra être de teinte uniforme et foncée, sans lignes blanches, y compris les supports, cadres et fixations. Les bandes de recouvrement doivent être d'aspect mat et foncé.</i> |
| Vérandas, abris de piscine | <ul style="list-style-type: none">• <i>Ils sont autorisés dès lors qu'ils s'inscrivent correctement dans l'environnement et sont en harmonie avec la construction existante.</i>• <i>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.</i> |

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

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à préserver au maximum les plantations existantes.

Pour ces espaces, le choix des essences doit être lié au caractère de l'espace (dimension, vocation). Les essences locales seront à privilégier et les espèces dites « invasives » sont à éviter.

Dispositions applicables aux aires de stockage

Les aires de stockage doivent être intégrées à la globalité du projet et faire l'objet d'une intégration paysagère. Autant que possible, elles ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

N II.3 – STATIONNEMENT

Se référer aux dispositions du Titre 1 : les dispositions applicables à toutes les zones

III. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

N III.1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Se référer aux dispositions du Titre 1 : les dispositions applicables à toutes les zones

N III.2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Se référer aux dispositions du Titre 1 : les dispositions applicables à toutes les zones