

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## Règlement écrit

### Commune de

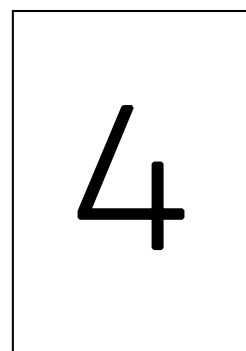
# RESTIGNE

## Département d'INDRE ET LOIRE

### 4- Règlement

PLU arrêté par délibération du Conseil Municipal du 18 novembre 2019

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du



urbago ●  
Atelier d'urbanisme

2 bis rue Raymond Meignan  
49630 CORNE/LOIRE AUTHION  
02.52.35.04.92 urbago@sfr.fr

## SOMMAIRE

TITRE 1 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....	3
PREAMBULE.....	4
<b>DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES</b> .....	12
1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité.....	12
2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères.....	14
3. Equipement et réseaux.....	19
TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	22
<b>CHAPI TRE 1</b> .....	23
REGLES APPLICABLES À LA ZONE UA.....	23
<b>CHAPI TRE 2</b> .....	31
REGLES APPLICABLES À LA ZONE UB.....	31
<b>CHAPI TRE 3</b> .....	38
REGLES APPLICABLES A LA ZONE UY.....	38
TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	43
<b>CHAPI TRE 4</b> .....	44
REGLES APPLICABLES À LA ZONE 1AUh.....	44
<b>CHAPI TRE 5</b> .....	50
REGLES APPLICABLES À LA ZONE 2AU.....	50
TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	52
<b>CHAPI TRE 6</b> .....	53
REGLES APPLICABLES À LA ZONE A.....	53
TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES.....	63
<b>CHAPI TRE 7</b> .....	64
REGLES APPLICABLES À LA ZONE N.....	64

# TITRE 1 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

# PREAMBULE

## ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de RESTIGNE.

## ARTICLE 2 : PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS

Les règles de ce plan local d'urbanisme (P.L.U.) se substituent aux règles générales d'utilisation du sol visées aux articles R.111-1/ L.101-1 et suivants du code de l'urbanisme.

S'ajoutent également aux prescriptions édictées par le présent PLU :

- Les servitudes d'utilité publique affectant le territoire qui sont reportées en annexes du Plu conformément aux dispositions des articles R.151-51 et suivants du code de l'urbanisme.
- Les servitudes dont la liste est annexée aux articles R.151-52 et 53 du code de l'urbanisme dont certaines s'appliquent au territoire communal, à savoir notamment les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement.

Sont et demeurent applicables au territoire communal les articles législatifs du Code de l'Urbanisme, et notamment les articles :

- L.104.3 relatifs aux périmètres de déclaration d'utilité publique
- L.102-13 relatif aux périmètres de travaux publics
- L.421-5 relatif à la réalisation des réseaux
- L.111-6 à L.111-8 relatif aux routes à grande circulation et voies express.

### Lotissements déjà approuvés

Pour tout projet situé à l'intérieur de ces derniers, le règlement applicable est celui du lotissement.

L'article L. 442-9 du code de l'urbanisme prévoit que : les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, dès l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains lotis en vue de la création de jardins mentionnés à l'article L. 115-6.

#### Article L.442-10

Lorsque la moitié des propriétaires détenant ensemble les deux tiers au moins de la superficie d'un lotissement ou les deux tiers des propriétaires détenant au moins la moitié de cette superficie le demandent ou l'acceptent, l'autorité compétente peut prononcer la modification de tout ou partie des documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé. Cette modification doit être compatible avec la réglementation d'urbanisme applicable.

Jusqu'à l'expiration d'un délai de cinq ans à compter de l'achèvement du lotissement, la modification mentionnée au premier alinéa ne peut être prononcée qu'en l'absence d'opposition du lotisseur si celui-ci possède au moins un lot constructible.

*Il est précisé qu'aucun permis d'aménager de moins de 10 ans doté d'un règlement propre n'est opposable sur la commune à l'heure de la rédaction du présent règlement du PLU.*

## ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES – EMBLEMES RÉSERVÉS

### 3.1 - LE TERRITOIRE COUVERT PAR LE PLU EST DIVISÉ EN :

- zones urbaines dites < zones U > dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
- zones à urbaniser, dites < zones AU >, secteurs à caractère naturel mais destinés à être ouverts à l'urbanisation.
- zone agricole dite < zones A > destinée à l'exploitation agricole
- zones naturelles et forestières protégées dites < zones N >.

➔ Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre II du présent règlement sont :

Zone UA : zone urbaine ancienne, à vocation mixte, correspondant au centre bourg, aux extensions anciennes et aux villages de Lossay et de Fougerolles

Zone UB : zone d'extension récente du bâti, destinée essentiellement à de l'habitat mais aussi à des équipements

Secteur UBe correspondant au pôle d'équipements publics et collectifs – scolaires, cimetière, pompiers, etc.

Zone UY : zone urbaine correspondant à l'accueil des activités économiques - artisanales, industrielles, commerciales et de services ainsi que des constructions à caractère administratif ou de bureaux, ou agricole - au sein de la ZA intercommunale de Benais-Restigné

➔ Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre III du présent règlement sont :

Zone 1AUh : zone d'urbanisation future à court terme à vocation principale d'habitat – correspondant aux secteurs de la rue Neuve et de Clos Jolinet

Zone 2AUh : zone d'urbanisation future à long terme à vocation principale d'habitat – correspondant au secteur de la rue des Mesliers

Zone 2AU : zone d'urbanisation future à long terme à vocation mixte – équipements, services, commerces, logement – correspondant à la restructuration urbaine du cœur de bourg

Zone 2AUy : zone d'urbanisation future à long terme à vocation économique correspondant à l'extension la ZA intercommunale de Benais-Restigné. L'orientation d'aménagement et de programmation n° 5 est à prendre en compte pour toute construction et aménagement sur la ZA.

Des orientations d'aménagement et de programmation n° 1, 2, 3 et 4 sont à prendre en compte pour toute construction et aménagement sur les zones 1 AUh, 2AUh, et 2AU.

➔ La zone agricole à laquelle s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre IV du présent règlement est :

Zone A : zone agricole

Secteur AE : secteur de taille et de capacité limitée (STECAL) admettant les activités équestres

Secteur AV: secteur viticole à la constructibilité limitée, permettant la préservation du potentiel agronomique des sols et le développement de l'activité agricole de façon conditionnelle

Secteur AVa : secteur viticole dédié à l'accueil des bâtiments d'exploitation ainsi que leurs annexes

➔ La zone naturelle et forestière à laquelle s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre V du présent règlement est :

Zone N : zone naturelle à préserver en raison de la richesse écologique et/ou paysagère des terres

Zone NP : secteur naturel à préserver en raison du caractère patrimonial, de la richesse écologique et/ou paysagère

Zone NPI : secteur naturel d'accueil des aménagements de loisirs et sports

### 3.2 - FIGURENT ÉGALEMENT SUR LE PLAN DE ZONAGE :

- Les emplacements réservés pour les aménagements et équipements d'intérêt public - voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts publics.
- La zone inondable au travers d'une trame spécifique bleue reportée au document graphique qui se superpose aux différentes zones en application du Plan de prévention des risques d'inondation du Val d'Authion approuvé le 21 juin 2002 et mis en révision par arrêté préfectoral en octobre 2016.
- Les bâtiments agricoles identifiés au titre de l'article L.151-8 et suivants du code de l'urbanisme, qui « en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole ».
- Les espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 et 2 du code de l'urbanisme.
- Les éléments remarquables du paysage, auxquels s'appliquent les dispositions des articles L.151-19 et 23 du code de l'urbanisme et disposant d'un contenu réglementaire précisé ci-dessous en référence aux éléments repérés dans le zonage – haies, parcs et jardins de propriétés, clos viticoles, patrimoine bâti, plans d'eau et mares, etc.
- Au titre des périmètres particuliers –cf plan des périmètres particuliers :
  - les zones d'aléa de retrait et gonflement des sols argileux – aléa faible – qui couvrent toute la partie centrale et sud du territoire ; une bande en aléa moyen se superpose à la lisière sud

de la forêt

- les zones de nuisance sonore de part et d'autre sur une bande de 250m de part et d'autre de l'autoroute A85 classée en catégorie 2
- une marge de recul de 75m inconstructible par rapport à l'axe de la RD en application de la Loi Barnier
- Cavités souterraines

-

#### ARTICLE 4 : LEXIQUE

Les définitions listées ci-dessous concernent uniquement l'application du présent règlement et viennent en complément du lexique national d'urbanisme :

- Clôture : une clôture est ce qui sert à obstruer le passage, à enclore un espace. Les dispositions définies dans ce présent règlement concernent les clôtures de façade sur rue. Les clôtures en limites séparatives sont réglementées par le Code Civil
- Coefficient d'imperméabilisation : il comprend les surfaces imperméables des toitures, des terrasses, des parkings et des circulations imperméabilisées, par rapport à la surface globale d'une opération (lot ou ilot).
- Combles : partie supérieure d'un bâtiment située immédiatement sous la toiture et séparée des parties inférieures par un plancher ou une voûte ; il s'agit du volume compris entre le dernier étage et le toit.
- Emprise bâtie / emprise au sol : superficie au sol occupée par la projection verticale des bâtiments (y compris les débords et saillies des constructions, types balcons, oriels, etc.) et les constructions ou parties de constructions dépassant de 60cm le sol existant avant travaux.
- Habitation : Cette destination comprend :
  - Le logement : constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous destination < hébergement >. La sous destination < Logement > recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs
  - L'hébergement : recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyer avec service. Cette sous destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie
- Hébergement hôtelier : Cette désignation comprend les établissements commerciaux d'hébergement classés définis par l'arrêté du 14 février 1986 ou tout texte qui s'y substituera. L'hébergement hôtelier concerne tout établissement commercial d'hébergement classé (hôtel, résidence hôtelière et résidence de tourisme) faisant l'objet d'une exploitation permanente ou saisonnière. Il est constitué d'un groupe homogène de chambres ou d'appartements disposés en unités collectives ou pavillonnaires, offerts en location pour une occupation à la journée, à la semaine ou au mois à une clientèle touristique



qui n'y élit pas domicile. Il est doté d'un minimum d'équipements et de services communs. Il est géré dans tous les cas par une seule personne physique ou morale.

Quel que soit son classement au regard de la réglementation des hôtels de tourisme, la résidence hôtelière ou de tourisme est distinguée de l'hôtel par la présence au sein des unités d'hébergement (chambres, appartements meublés, unités collectives ou pavillonnaires) de cuisines ou de « kitchenettes ».

Les résidences « services » ou « étudiantes », destinées aux étudiants, salariés, chercheurs..., ne sont pas rattachées à l'hébergement hôtelier car non concernées par une clientèle touristique.

– **Bureaux (services - activités tertiaires)** : Cette destination comprend les locaux et annexes dépendant d'organismes publics ou privés ou de personnes physiques, où sont exercées des fonctions telles que : direction, gestion, études, conception, informatique, information, recherche et développement, ainsi que des activités essentiellement de services (services informatiques, banques, agences immobilières, mutuelles, assurances...). Sont compris dans cette catégorie les bureaux abritant l'exercice de professions libérales (avocats, notaires, professions de santé, médecins, vétérinaires, géomètres, assureurs...).

– **Commerce** : Cette destination comprend les locaux affectés à la vente de produits, de prestations techniques ou de restauration de services. Ils sont accessibles à la clientèle, ainsi que leurs annexes (à l'exception des locaux relevant de la destination artisanat définie ci-après). Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus d'un tiers de la surface totale. Cette destination inclut les restaurants.

– **Artisanat** : Cette destination comprend les locaux et leurs annexes où sont exercées des activités de fabrication artisanale de produits, vendus ou non sur place.

Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus d'un tiers de la surface totale.

– **Industrie** : Cette destination comprend les locaux principalement affectés à la fabrication industrielle de produits.

– **Entrepôt** : Cette destination comprend les locaux d'entreposage et de reconditionnement de produits ou de matériaux. Sont assimilés à cette destination tous locaux d'entreposage liés à une activité industrielle, commerciale ou artisanale, lorsque leur taille représente plus d'un tiers de la surface bâtie totale sur l'unité foncière, et de façon plus générale, tous locaux recevant de la marchandise ou des matériaux non destinés à la vente aux particuliers dans les dits locaux.

– **Bâtiments agricoles** : l'exploitation agricole s'entend comme des activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle, ainsi que les

activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation (transformation, vente, hébergement, gîtes...).

– **Constructions d'intérêt collectif** : Les constructions d'intérêt collectif sont des constructions ou installations publiques ou privées répondant à un besoin d'intérêt général ou abritant l'exécution d'une mission de service public, notamment dans les domaines hospitalier, sanitaire, social, gérontologique, éducatif et services annexes, culturel, sportif, défense et sécurité, ainsi que les services administratifs divers.

Constituent notamment des équipements collectifs :

- 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, élémentaire, secondaire ou 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 résidences sociales, dont les foyers d'hébergement des travailleurs ;
- les établissements culturels et les salles de spectacles spécialement aménagées
- les établissements sportifs à caractère non commercial ;
- les lieux de culte déclarés comme tels et donc soumis aux obligations qui découlent de leur caractère de lieu accueillant du public ;
- les parcs d'exposition ;
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transports, poste, fluides, énergie, télécommunications, eaux) 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'activités, pépinières, incubateurs).

- **Emplacement réservé pour création de voies et ouvrages publics** : en application de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme, sont reportés sur le plan de zonage, des emplacements réservés pour la création de voies et d'ouvrages publics. Il s'agit d'un principe de localisation. Le tracé ou l'emprise exacte ne sont pas définis précisément.

Les aménagements, travaux ou constructions réalisés sur les terrains concernés par cette servitude ne doivent pas compromettre la réalisation de l'équipement envisagé. La servitude est levée après réalisation de l'équipement projeté. Les propriétaires des terrains concernés peuvent

exercer le droit de délaissement relevant des articles L. 152-2 et L. 230-1 du code de l'urbanisme.

Les terrains concernés par une servitude sont précisés au plan de zonage par un graphisme particulier et un numéro.

- **STECAL** : secteur de taille et de capacité d'accueil limitées, défini en zone agricole ou naturelle en application de l'article L.151-13 du Code de l'urbanisme

# DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES

## 1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

### 1.1.1 Espaces Boisés Classés (EBC), au titre des articles L.113-1 et L.421-4 du Code de l'Urbanisme

Le classement en espace boisé classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Y sont notamment interdits, les recouvrements du sol par tous matériaux imperméables. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable. Le défrichement est interdit. Ces dispositions s'appliquent aux espaces boisés classés identifiés au document graphique

### 1.1.2 Zones soumises au risque inondation

Dans les zones soumises aux risques d'inondation (concernées par le PPRi du val d'Authion approuvé par arrêté préfectoral le 21 juin 2002 et mis en révision en octobre 2016, les types d'activités, destinations et sous destinations sont admis sous réserve qu'ils prennent en compte les dispositions réglementaires du PPRi en vigueur.

### 1.1.3 Préservation du paysage et de l'environnement

Toutes les constructions ou occupations du sol admises dans les zones, ne doivent pas compromettre le paysage urbain dans lequel elles s'insèrent ainsi que pour les façades, et préserver les grands principes architecturaux et les principaux éléments de décors.

### 1.1.4 Zones soumises aux mouvements de terrain

Le risque de mouvements de terrain est induit par deux éléments principaux sur le territoire communal :

- Le risque lié à l'aléa de retrait et gonflement des sols argileux variant de faible à moyen : au sein de ces zones bénéficiant les conditions de constructions devront être conformes à la réglementation en vigueur (cf fiche technique en annexe / Plan des périmètres particuliers)
- Le risque lié à la présence de cavités souterraines : la commune recense plusieurs cavités souterraines, dont la plupart située au niveau du coteau en amont du massif forestier, hormis une localisée en centre bourg zone UA. De ce fait il est fortement recommandé de procéder à une étude de

sol avant tout travaux nécessitant des fondations. – cf Plan des périmètres particuliers.

### 1.1.5 Zones soumises au risque sismique

La prévention du risque sismique est définie par les articles R.563-1 à R.563-7 du Code de l'Environnement. La zone de sismicité dont relève la commune est fixée par le décret n° 2010-1255 du 22 octobre 2010 créant un article D.563-8-1 au Code de l'Environnement.

La commune est classée en zone de sismicité très faible (zone 1).

Ce niveau d'aléa ne nécessite pas d'appliquer aux bâtiments, aux équipements et aux installations, des mesures préventives comme notamment des règles de construction, d'aménagement et d'exploitation parasismique.

### 1.1.6 Zones soumises au classement sonore des infrastructures

En application de l'arrêté préfectoral du 30 mai 1996 mis à jour le 23 juillet 2013 relatif au classement sonore des infrastructures de transport terrestre, les voies bruyantes ont fait l'objet d'un classement et des bandes de largeurs différentes (mesurées du bord extérieur de la chaussée) ont été instaurées en fonction des nuisances sonores mesurées. Dans ces bandes, les constructions sont soumises au respect de normes d'isolation phonique (cf. annexes du PLU).

Les axes concernés sont les suivants : autoroute A85 de catégorie 2 sur une bande de 250m de part et d'autre de la voie

### 1.1.7 Marges de recul en application de l'article 52 de la Loi Barnier

La loi n° 95-101 du 2 février 1995, relative au renforcement de la protection de l'environnement dote notre pays de principes généraux du droit de l'environnement.

Cette loi introduit notamment dans le code de l'urbanisme un article L.111-1-4 visant à inciter les communes à promouvoir un urbanisme de qualité le long des voies routières les plus importantes, lorsque cet urbanisme est justifié. L'objectif de cet article est d'encourager les communes à lancer une réflexion sur l'aménagement futur des abords des principaux axes routiers afin de formaliser un véritable projet urbain qui trouvera sa traduction dans les documents de planification. La loi impose donc aux communes d'édicter pour les espaces bordant les grandes infrastructures routières, des règles d'urbanisme justifiées et motivées au regard des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, urbaine et paysagère. A défaut d'avoir mené et formalisé dans leur document de planification une telle réflexion, les dispositions du premier alinéa de l'article L.111-1-4 qui instaurent une marge de reculement de 75 ou 100 mètres aux abords des voies concernées seront applicables de plein droit aux terrains situés en dehors des espaces déjà urbanisés des communes.

Cette interdiction de constructibilité ne s'applique pas :

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

*Sur la commune de Restigné, la RD 35 est classée voie à grande circulation, avec une bande inconstructible de 75m de part et d'autre de l'axe de la voie.*

## 2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

L'aspect extérieur des constructions, les aménagements de leurs abords et les clôtures éventuelles, ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. L'esthétique et la tenue des matériaux utilisés doivent être garanties dans le temps

*Il est précisé que tout pétitionnaire peut bénéficier de l'assistance des services mis à sa disposition dans l'étude et la mise en œuvre de son projet – permanences du CAUE, architectes et paysagistes conseils des collectivités, architecte des bâtiments de France, par exemple.*

*Des exceptions aux prescriptions suivantes peuvent être admises pour répondre à la mise en place de techniques constructives, formes architecturales, matériels et matériaux visant une optimisation énergétique des constructions ainsi qu'une meilleure gestion des eaux pluviales, à condition de faire preuve d'une bonne intégration dans le paysage naturel et/ou urbain dans lequel ils sont mis en œuvre.*

### 2.1 Volumétrie et implantation des constructions

#### 2.1.1 Volumes et terrassements

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain.

Lorsque la nature du sous-sol le permet, les citernes contenant des combustibles à usage domestique doivent être enterrées.

Toute nouvelle construction hors extension et restauration, doit avoir un niveau de seuil au-dessus du terrain naturel après travaux.

#### 2.1.2 Emprise au sol

Dans les zones soumises aux risques d'inondation (concernées par le PPRi Val Authion), l'emprise au sol autorisée est celle soumise aux dispositions règlementaires du PPRi, annexé au présent PLU.

#### 2.1.3 Hauteurs des constructions

La hauteur du sol naturel avant travaux devra être préservée au mieux. Les constructions devront tenir compte des côtes initiales et de la surélévation du terrain afin de préserver le paysage de la commune.

Les abris de jardin ne devront pas dépasser 3m de hauteur maximale au faitage ; et 6m de hauteur maximale pour les annexes en dehors des abris de jardin.

#### 2.1.4 Implantation d'équipements annexes à l'habitation (exemples : Pompe à chaleur, climatisation, etc.)

L'implantation de ces équipements devra respecter une distance de 3m des limites séparatives ; soit ils devront être intégrés dans un dispositif d'isolement acoustique, soit ils devront être habillés dans un ensemble bâti de façon à ne pas être directement visible depuis le domaine public.

### **2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

#### 2.2.1 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les nouvelles constructions devront répondre à minima à la Réglementation Thermique en vigueur lors de la construction.

Les travaux de réhabilitation des constructions existantes doivent permettre une amélioration significative des performances énergétiques des bâtiments – logements, équipements, etc.

A l'intérieur des marges de recul et de retrait imposées des constructions par rapport aux voies et aux limites séparatives, l'installation des dispositifs d'isolation thermique extérieure est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 20 cm de d'épaisseur par rapport au nu de la façade des constructions.

Les dispositifs permettant la valorisation et l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisées sous réserve de ne pas engendrer de nuisance importante pour le voisinage (nuisances sonore, visuelle, ombre portée...).

Les installations pour la production énergétique doivent s'intégrer au mieux dans leur environnement naturel et urbain, et dans le respect de la Loi sur le Bruit.

#### 2.2.2 Patrimoine bâti à protéger, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

La démolition des éléments bâtis repérés au titre des éléments remarquables du paysage est interdite.

Les travaux ayant pour effet de modifier un élément de patrimoine bâti repéré au document graphique sont autorisés dès lors qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers ou la salubrité des locaux ou qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine.

Par ailleurs, les nouvelles constructions et extensions seront possibles si elles ne dissimulent pas des éléments essentiels d'architecture et si elles ne mettent pas en péril la lecture de la logique de la composition de l'ensemble du bâtiment. Toute évolution se réalisera dans le respect de la construction traditionnelle (proportions, couleurs, matériaux, protection des décors et modénatures), sans exclure un traitement contemporain, notamment dans le cadre d'extensions, tout en soignant les jonctions entre parties anciennes et modernes.

Il s'agira en tous les cas de respecter ou restaurer :

- L'orientation, l'organisation et la volumétrie d'ensemble des bâtiments,
- La composition des façades et les ouvertures (symétrie des ouvrants, respecter l'ordonnancement pour les travées et niveaux...),
- Les éléments de détails architecturaux et les matériaux nobles et traditionnels des constructions en façade et en couverture (moultures, encorbellement, linteaux,...)

### 2.2.3 Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les travaux d'aménagement et les constructions réalisés sur les parcelles contigües à un élément de patrimoine protégé identifié au document graphique doivent être élaborés de façon à ne pas porter atteinte à ce patrimoine.

Les règles concernant les caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures définies dans l'ensemble des zones pourront être adaptées pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, notamment pour des raisons liées au fonctionnement et à la sécurité des établissements.

Les matériaux de constructions (briques creuses, agglomérés, parpaings de ciment etc.) ne peuvent être employés à nu et doivent être recouverts d'un enduit, d'un parement, ou d'un revêtement.

Il est interdit de peindre la pierre.

En cas d'usage de l'ardoise, celle-ci doit respecter un format de 32\*22cm.

Pour les établissements collectifs ou destinés à accueillir une activité, des couvertures de conception nouvelle tant par les matériaux utilisés que par la forme peuvent être autorisées. Les matériaux et les teintes choisis devront permettre l'intégration du bâtiment dans son environnement

Les fenêtres de toit devront être encastrées et intégrées à la toiture en cas de restauration d'un bâtiment existant.

Les toitures terrasses végétalisées sont autorisées ainsi que les matériaux ou matériels visant une optimisation de la consommation énergétique du bâtiment et de la gestion des eaux pluviales ; ils devront être intégrés dans la mesure du possible.

Dans les zones soumises aux risques d'inondation (concernées par le PPRi), les clôtures sont soumises aux dispositions réglementaires du PPRi de la Val d'Authion, annexé au présent PLU.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liées à la desserte par les réseaux doivent



être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.

Les paraboles de réception, d'émission radiophonique et/ou télévisuelle doivent être peu visibles depuis le domaine public. La meilleure intégration sera recherchée avec du matériel adéquat.

Les ouvertures visibles du domaine public doivent être en harmonie avec l'aspect général de la façade du bâtiment et des constructions environnantes.

Pour toutes les constructions, l'usage des matériaux dont l'aspect s'apparente à la tôle ondulée est interdit, ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts.

La réalisation de vérandas et de mise en place de capteurs solaires devra se faire dans la recherche de la meilleure harmonie avec la toiture et la façade et de l'environnement général.

### **2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (éléments remarquables du paysage)**

#### **2.3.1 Réglementation au sein des espaces soumis aux articles L.151-19 et L.151-23 du CU – éléments paysagers naturels (étang, mares, arbres isolés, etc.)**

Toute modification doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

Tout aménagement, affouillement, exhaussement ou modification du site doit avoir pour objet sa valorisation, son entretien ou sa restauration.

Les comblements des mares et étangs, partiels ou globaux sont interdits.

Les constructions neuves sont interdites, à l'exception des équipements publics ou d'intérêt public.

Les abattages sont autorisés pour des raisons sanitaires, ou de sécurité ou de besoin technique (réseaux, voirie, etc...); dans ce cas, un arbre de même essence doit être replanté pour retrouver la composition des masses végétales.

#### **2.3.2 Réglementation au sein des espaces soumis à l'article L.151-19 du CU – jardins, parcs, clos et bois :**

Toute modification du clos, jardins, parc ou du bois doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

Tout aménagement, affouillement, exhaussement ou modification du site doit avoir pour objet sa valorisation, son entretien ou sa restauration.

Les constructions neuves sont interdites, à l'exception des équipements publics ou d'intérêt public, et des activités de loisirs

Les extensions et/ ou annexes, si elles sont autorisées dans la zone dans laquelle se trouve l'élément remarquable doivent faire l'objet d'une bonne intégration paysagère, respecter la composition du parc, jardin ou clos et le patrimoine planté, impliquant le minimum de déboisement.

Les murs doivent être préservés et entretenus. Les percements doivent être limités au maximum et ne sont possibles qu'en cas d'aménagement ou de travaux autorisés au sein des parcelles.

Les abattages sont autorisés pour des raisons sanitaires, ou de sécurité ou de besoin technique (réseaux, voirie, etc...); dans ce cas, un arbre de même essence doit être replanté pour retrouver la composition des masses végétales.

### 2.3.3 Réglementation au sein des espaces soumis à l'article L.151-19 du CU – bâtiments remarquables (châteaux, manoirs, église, mairie, demeures, ensemble de propriétés viticoles, éléments architecturaux, etc.) :

Les démolitions sont admises sous réserve de l'obtention du permis de démolir.

Toute modification du bâtiment doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

Les modifications et extensions devront se faire dans le respect des caractéristiques architecturales du bâtiment, notamment en termes de volumétrie, d'ouvertures, de couleurs de revêtement des toitures et des façades.

Le percement de lucarnes est admis sous réserve d'une bonne intégration à la toiture existante.

L'ouverture de châssis de toiture est interdite sur la façade principale.

La surélévation des toitures est interdite.

### 2.3.4 Réglementation au sein des espaces soumis à l'article L.151-19 du CU – édicules (loges de vignes, lavoirs, porches, kiosque, tours et tourelles, murs etc.) :

Les démolitions sont admises sous réserve de l'obtention du permis de démolir.

Toute modification d'un édicule doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

Tout aménagement ou travaux effectués sur l'élément remarquable doit avoir pour objet sa valorisation, son entretien ou sa restauration dans le respect de ses caractéristiques d'origine (matériaux, volumes, ouvertures).

## **2.4 Espaces libres et plantations**

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes soient conservées au mieux selon leur état sanitaire.

Dans les opérations groupées ou ensembles de constructions, des espaces libres communs doivent être aménagés.

Les aires de stationnement de plus de 10 véhicules doivent être arborées et faire l'objet de mesures d'aménagement paysager afin d'intégrer la zone dans son environnement.

Les aires de stockage ou de dépôt doivent être masquées ou devront être réalisées au second plan, exceptées celles liées à l'exposition vente, et à l'exploitation agricole et forestière.

Les nouvelles plantations doivent être choisies dans une optique d'adaptation aux aléas climatiques, notamment forte amplitude thermique et période de sécheresse.

## **2.5 Stationnement**

A l'exception des activités commerciales situées en centre bourg, le stationnement des véhicules et des vélos correspondant aux caractéristiques du projet doit être assuré hors des voies publiques. Dans le cas d'opération d'ensemble, le stationnement peut être organisé le long des voiries ou en poche de stationnement au sein de l'opération. Le nombre de stationnement devra correspondre aux besoins identifiés.

Il est exigé pour les constructions à usage de logement, 2 places par logement inférieur ou égal à 130m<sup>2</sup> de surface de plancher. Il sera exigé 1 place supplémentaire au-delà de 130 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Au sein des opérations d'aménagement, le stationnement sur domaine privé et public doit être organisé afin de répondre aux usages externes. Une mutualisation des zones de stationnement entre les différentes occupations urbaines devra être recherchée afin de réduire la consommation d'espace induite.

# **3. Equipement et réseaux**

## **3.1 Desserte par les voies publiques ou privées**

### **3.1.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée

Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles, des piétons et des personnes à mobilité réduite. Ils doivent être aménagés en fonction de la dangerosité et de l'importance du trafic sur celles-ci, de façon à assurer la sécurité de la circulation générale.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance de l'opération envisagée.

Les voies nouvelles doivent permettre d'assurer en toute sécurité et faciliter la circulation des piétons et des personnes à mobilité réduite.

### **3.1.2 Conditions de bonne desserte par les services publics**

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte fixées dans les textes réglementaires en vigueur concernant la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage, le ramassage des ordures ménagères, ...

## **3.2 Desserte par les réseaux**

### **3.2.1 Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

L'alimentation en eau par puits, forage ou source à usage unifamilial est admise. Elle devra répondre aux exigences de la réglementation en vigueur et sera soumise à la redevance d'assainissement.

### **3.2.2 Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées lorsqu'il existe et répondre aux prescriptions du règlement de l'autorité compétente.

Tout rejet des eaux non domestiques doit préalablement faire l'objet d'une demande, auprès de l'autorité compétente, d'autorisation de rejet subordonnée par l'installation d'un ouvrage de prétraitement conformément au règlement en vigueur.

Des traitements particuliers et des prescriptions complémentaires pourront être demandés par le gestionnaire du réseau public en fonction des activités et de la spécificité éventuelle des projets, notamment pour les rejets non domestiques.

En l'absence de réseau public de collecte des eaux usées, et conformément au code de la santé publique, l'usager doit équiper son immeuble d'un système d'assainissement non collectif respectant la réglementation en vigueur et faire valider la conception de cette installation auprès du service public d'assainissement non collectif ainsi que la bonne exécution des travaux. La localisation de cette installation doit aussi permettre le raccordement ultérieur de l'immeuble au réseau d'assainissement collectif.

### 3.2.3 Électricité et télécommunications

L'installation doit permettre le raccordement, immédiat ou ultérieur, en souterrain, pour les constructions neuves qui le requièrent aux réseaux d'électricité et de télécommunications.

Pour les constructions existantes qui le requièrent, le raccordement doit s'opérer si les conditions le permettent.

### **3.3 Conditions pour limiter l'imperméabilisation du sol et les débits en eaux pluviales**

L'autorité compétente, gestionnaire du réseau, se réserve le droit de limiter ou d'interdire tout rejet sur ses équipements. Les aménagements nécessaires à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du propriétaire ou de l'aménageur, qui doit réaliser, sur l'unité foncière, les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Toute construction neuve ou réhabilitée, et installation nouvelle autorisée à être raccordée au réseau public d'évacuation des eaux pluviales doivent répondre aux prescriptions du règlement de l'autorité compétente pour ce qui concerne les raccordements sur les collecteurs publics.

Dès leur conception, les aménagements doivent intégrer des dispositions techniques limitant le volume des eaux pluviales et retardant ou écrétant le débit des eaux :

- limiter l'imperméabilisation des sols ;
- privilégier l'infiltration lorsqu'elle est possible ;
- favoriser le piégeage des eaux pluviales à la parcelle ;
- faire appel aux techniques alternatives au < tout tuyau > (noues enherbées, chaussées drainantes, bassins d'infiltration, toitures végétalisées...);
- mettre en place les ouvrages de dépollution si nécessaire ;

Ces équipements, lorsqu'ils sont à ciel ouvert, devront faire l'objet d'un traitement paysager de qualité.

La gestion des eaux pluviales à la parcelle ou de façon groupée est imposée à toute installation nouvelle non desservie par un réseau public séparatif.

Pour toute nouvelle construction reliée au réseau collectif des eaux pluviales, le débit de fuite est limité à 3l/s/ha pour une pluie décennale (disposition 3D-2 du SDAGE Loire Bretagne)

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement naturel des eaux pluviales issues des terrains situés en amont et doivent privilégier l'utilisation de matériaux drainants.

Les eaux pluviales seront évacuées en milieu naturel dans des conditions conformes aux exigences réglementaires.

# TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Les zones urbaines correspondent aux secteurs déjà urbanisés et où les équipements existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

# CHAPITRE 1

## REGLES APPLICABLES À LA ZONE UA

La zone UA est un noyau urbain dense correspondant au centre bourg ancien et revêtant un caractère patrimonial indéniable en raison de sa configuration urbaine, et de son architecture. La pluralité des fonctions rencontrées justifie la destination diversifiée de la zone, sur la base d'une dominante résidentielle. On y trouve également des activités commerciales, tertiaires, de services publics, d'équipements compatibles avec la proximité d'habitat.

Elle comprend les éléments identitaires forts des bourgs historiques de Fougerolles, Restigné et Lossay : l'église, le kiosque, les places publiques, la Mairie, ...

Le tissu urbain, dans cette zone, est dense, relativement homogène et présente une réelle qualité architecturale.

Cette zone est partiellement soumise au risque d'inondation, en application des règles du PPRI "Val d'Authion" qui s'imposent au règlement du PLU.

Objectif recherché

L'architecture traditionnelle et la structure ancienne du bourg doivent être préservées et valorisées, tant dans la palette des matériaux identitaires (couleurs, textures...) que dans l'organisation et l'implantation du bâti.

### ❖ Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

#### Destination des constructions et usages des sols

Sont interdites dans la zone UA, les occupations et utilisations du sol suivantes:

1/ les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière à l'exception de celles mentionnées au titre des admissions sous conditions

Sont admises sous conditions dans la zone UA, les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve de l'application des prescriptions du PPRI:

1/ Les aménagements et extensions des Installations Classées existantes soumises à autorisation au titre des décrets 77-1133 et 77-1134 du 21.09.1977, sous réserve qu'ils n'entraînent pas pour le voisinage une augmentation des nuisances.

2 / Les constructions, les extensions et occupations à usage des activités viticoles existantes, ainsi que les

installations, classées ou non, nécessaires à leur fonctionnement, à condition:

- que leur activité ne porte pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité du milieu environnant.
- qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une augmentation des dangers et des nuisances.
- Que l'aspect des bâtiments soit compatible avec le milieu environnant et au paysage.
- Que la desserte et le stationnement soient gérés sur le domaine privé sans gêne pour la circulation générale – chargement et déchargement notamment
- Qu'elles soient situées à moins de 50m des constructions existantes du site d'exploitation

3 / les constructions et extensions à destination du commerce et activité de service, exceptés les commerce de gros sous réserve que :

- leur activité corresponde à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone ;
- Leur activité ne présente pas de risques de pollution ou de nuisances importantes pour la zone ou pour le voisinage.
- leur activité ne porte pas atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant et au paysage

4 / les constructions et extensions à destination des autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, exceptés l'industrie et les entrepôts sous réserve que :

- leur activité corresponde à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone ;
- Leur activité ne présente pas de risques de pollution ou de nuisances importantes pour la zone ou pour le voisinage.
- leur activité ne porte pas atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant et au paysage

5 / l'aménagement, l'extension, la reconstruction partielle si nécessaire, ou le changement de destination des bâtiments existants à la date d'opposabilité du présent document, pour l'installation d'une activité de commerce et activité de service, sous réserves :

- de ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant ainsi qu'aux paysages
- de ne pas aggraver la situation en termes de stationnement et de circulation



ou prévus,  
- d'être compatibles avec le caractère de la zone, les équipements publics existants  
- de ne pas générer de contraintes supplémentaires vis-à-vis des habitations  
environnantes

6 / la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à condition qu'il ait été régulièrement édifié ;

7 / la restauration d'un bâtiment dont il reste au moins 3 murs porteurs à condition qu'il présente un intérêt architectural et patrimonial et qu'elle respecte les principales caractéristiques de ce bâtiment

## ❖ Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Hauteur des constructions

Les nouvelles constructions, extensions et élévations, à destination principale d'habitation, devront respecter une hauteur maximum équivalente à 10m par rapport au terrain naturel.

Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour leur extension, leur réfection ou leur transformation est celle du bâtiment existant.

Il est fait exception à ces règles pour les équipements publics et/ou collectifs.

### Conditions d'implantation

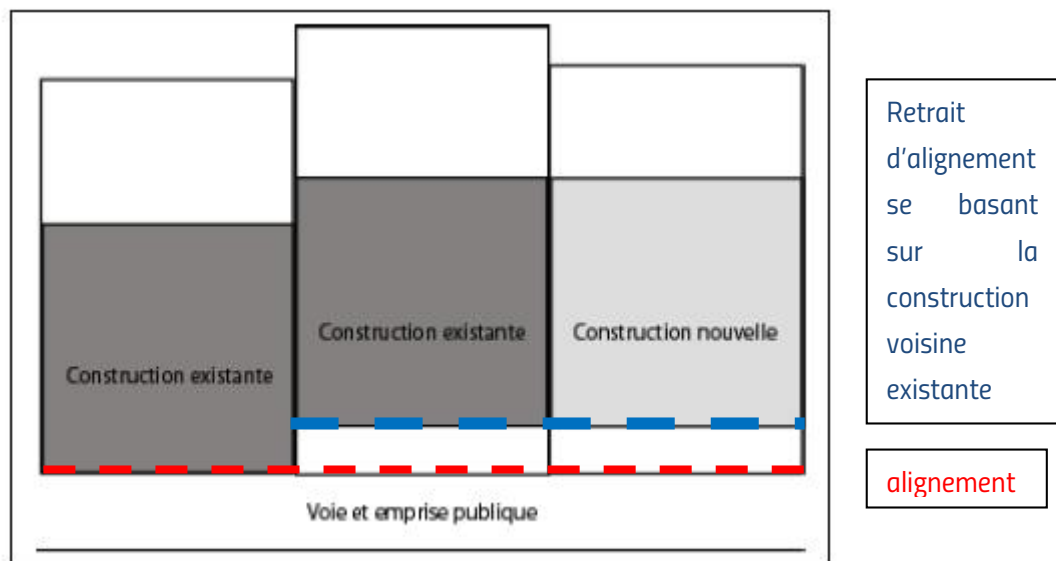
#### • **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Globalement, la cohérence de recul du bâti par rapport à l'existant devra être recherchée, en référence à la continuité visuelle sur rue des constructions existantes, sauf pour des raisons d'optimisation énergétique mais aussi de contraintes techniques et/ou naturelles.

En cas de construction en premier rang sur rue ou domaine public, elles doivent être implantées :

- Soit à l'alignement de la voie, si les constructions voisines sont implantées à l'alignement de cette voie,
- Soit en retrait de la voie, de préférence en alignement de l'une des constructions voisines et en tout état de cause sans dépasser 10m, si les constructions voisines sont implantées en retrait de cette voie.

*Schéma explicatif*



En présence d'un alignement de fait des constructions voisines, en retrait par rapport à la voie, une implantation à cet alignement est possible.

Des exceptions à cette règle peuvent être faites :

- En cas de construction en second rang derrière une construction existante en premier rang, l'implantation de la construction est libre
- en cas de nécessité liée à un équipement public ou d'intérêt public,
- en cas de maintien de la continuité visuelle sur rue, créée par un mur de clôture ou une annexe, autorisant le retrait de la construction
- Pour un garage ou une annexe qui peuvent s'implanter en retrait.

#### • **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Pour les constructions principales à vocation d'habitat, l'un des pans de la construction devra obligatoirement être édifié en limite séparative. Les autres pans pourront être édifiés soit en limite séparative soit en retrait minimum de 3m.

### Architecture et aspect extérieur

#### • **Architecture générale des nouvelles constructions ou réfection**

Les travaux portant sur des édifices anciens représentatifs de l'architecture traditionnelle locale doivent se faire dans le respect de leur intégrité et leur caractère : dimension des ouvertures, volumétrie, matériaux...

Afin de conserver le caractère du tissu urbain existant, les constructions nouvelles devront avoir une qualité architecturale proche de celle existante.

Les constructions à usage d'habitation, les extensions et leurs annexes devront respecter les couleurs et les formes de l'architecture traditionnelle du bourg.

Ainsi, la pierre naturelle du tuffeau ou similaire ponctuera et soulignera l'aspect esthétique des constructions.

Rappel: Dans les périmètres de protection des monuments inscrits ou classés à l'inventaire des monuments historiques, l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) peut imposer des prescriptions architecturales plus strictes.

Pour la partie de la zone UA situé en zone inondable, les règles du PPRI "Val d'Authion" s'imposent au règlement du PLU. Les sous-sols y sont interdits.

- **Toiture**

Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent être de style traditionnel régional, tant par la forme (2 ou 4 pans) que par la teinte des matériaux (teinte ardoise).

La forme générale et les proportions du toit, les pentes et les versants doivent être en harmonie avec les toits environnants et être réalisés suivant les règles de l'art.

Les toitures et couvertures des constructions principales auront 2 pentes minimum, supérieure à 37°. Il est fait exception à cette règle pour : les bâtiments agricoles, les équipements publics et d'intérêt public ainsi que pour les constructions à usage de commerce et service ainsi que pour les extensions et annexes des constructions principales.

Les matériaux de couverture pour toutes les constructions à usage d'habitation sont l'ardoise et la tuile plate.

- L'ardoise naturelle ou artificielle sera rectangulaire (environ 30 à 40 ardoises au m<sup>2</sup>). La pose losangée est interdite. L'ardoise artificielle sera de couleur ardoise naturelle et pour en garantir son aspect dans la durée, elle sera teintée dans la masse.
- La tuile plate (environ 60 à 70 tuiles au m<sup>2</sup>) sera de teinte ocre rouge et d'aspect vieilli.

Exceptionnellement dans le cas d'extension, de couverture d'annexes, des équipements publics et d'intérêt public ainsi que pour les constructions à usage de commerce et service, des matériaux différents comme le zinc, le verre ou le cuivre peuvent être admis.

Sont interdits :

- le bac acier sauf pour les équipements publics, les annexes et les bâtiments d'activité dont agricoles

- les matériaux brillants

La modification des toitures ou couvertures des constructions existantes devra se faire en ardoise ou en tuile plate suivant les prescriptions ci-dessus énoncées.

La fenêtre de toit est considérée comme un accessoire, d'un usage limité en nombre et en surface. Pour les constructions situées à l'angle de deux rues, ou pour les constructions implantées pignon sur rue, les toitures peuvent comporter plus de 2 pans.

Les débords de toiture en pignon sont interdits.

- **Façades**

- ✓ Aspect

Pour les constructions principales, les façades latérales et postérieures de la construction, visibles ou non depuis la voie publique, doivent être traitées avec le même soin et en harmonie avec la façade principale. Une unité d'aspect doit caractériser le traitement des façades et des soubassements.

Concernant les soubassements, la pierre tendre est interdite, tout comme la pierre apparente.

Les couleurs brillantes et le blanc pur sont interdits.

Les modénatures existantes (corniches, moulures, etc.), représentatives du bâti traditionnel doivent être conservées en cas de travaux de rénovation.

La teinte des matériaux et enduits devra respecter les nuances de la couleur de la pierre naturelle du tuffeau ou un ton neutre.

Les façades des bâtiments à bardage métallique doivent être traitées en surface afin d'éliminer les effets de brillance. La teinte des matériaux doit être en cohérence avec le milieu environnant immédiat – couleur pierre de tuffeau ou gris clair.

Des tons autres peuvent être admis sur des surfaces réduites.

- ✓ Ouvertures

Les formes et dimensions des ouvertures traditionnelles devront être conservées autant que possible.

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la façade du bâtiment et des constructions environnantes, et reprendre les proportions et le rythme de l'architecture locale.

Les ouvertures devront respecter un format plus haut que large, sauf dans le cas :

- Des portes de garages,
- Des portes charretières,
- D'un projet d'architecture contemporaine (dont les baies vitrées à ventaux)
- De vitrines commerciales

- Des équipements publics ou d'intérêt public
- Des bâtiments d'activités dont agricoles

Les coffres des volets roulants doivent rester invisibles de l'extérieur par une pose à l'intérieur du linteau ou demi-linteau ; à défaut ils seront soit dissimulés par un lambrequin, soit enduits.

Si les menuiseries sont peintes, la couleur doit s'harmoniser avec les enduits des façades.

Si les menuiseries sont peintes, les tons < vifs > sont interdits (exemple : jaune, rose, orange, violet, bleu roi, etc.). Cependant, pour les commerces et services, et les équipements publics ou d'intérêt public, des tons plus soutenus peuvent être autorisés.

#### Les lucarnes

Les lucarnes sont par leur proportion, leur nombre et leur aspect en harmonie avec les toitures environnantes.

Le style sera traditionnel local à 2 pentes ou Capucine.

Les ouvertures réalisées ont la forme de rectangles plus hauts que larges, et de dimensions inférieures aux fenêtres éclairant les pièces principales en façade.

La largeur cumulée des lucarnes n'excèdera pas le 1/3 de la largeur de la façade correspondante.

La pente des lucarnes devra être comprise entre 35 et 45°.

Sont interdites les lucarnes rampantes et les lucarnes dites en "chiens assis >

#### • **Clôtures - aménagement des abords**

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment, et être en harmonie avec l'existant.

Les murs en pierre ou maçonneries devront être préservés dans la mesure du possible. Seules des raisons techniques peuvent justifier d'y porter atteinte.

En cas de réalisation de murs, ces derniers doivent être :

- Soit en enduit taloché d'une teinte claire, faisant l'objet d'une finition grattée ou brossée,
- Soit en pierre de teinte claire avec des joints de la couleur pierre utilisée et exécutés au nu de cette pierre
- Soit en moellons de pierre locale à joints beurrés

Les portails doivent s'harmoniser avec la construction principale et/ou être de teinte neutre ou sombre.

#### ✓ Clôtures en bordure du domaine public

Les clôtures doivent être édifiées à l'alignement existant ou futur (sauf en cas de création de places de stationnement pour < visiteur >). Pour des raisons de sécurité et de visibilité, le portail peut être implanté en retrait.

Les clôtures doivent être constituées :

- Soit d'un mur d'une hauteur minimale de 1.20m et maximale de 2.00 m, doublé ou non de végétaux

- Soit d'un mur bahut droit, ou à redans si le terrain est en pente, d'une hauteur comprise entre 0.80m et 1m, surmonté d'une grille, de couleur sombre de lames verticales, ou de piquets bois, doublé ou non de végétation. Dans ce cas, leur hauteur totale ne doit pas dépasser 2.00m.

Sont interdits les matériaux suivants : la tôle ondulée, les plaques de ciment, les panneaux de bois tressés.

- ✓ Clôtures sur les autres limites séparatives :

Elles ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 2.00m.

Sont interdits les matériaux suivants : la tôle ondulée.

- ✓ Le traitement des clôtures en limite de l'espace agricole ou naturel doit être végétal : plantations de haies vives arbustives et arborées ou de bosquets arborés composés d'essences indigènes, doublé ou non d'un grillage.

## CHAPITRE 2

# REGLES APPLICABLES À LA ZONE UB

La zone UB est la zone d'extension l'agglomération, destinée essentiellement à de l'habitat mais aussi à des équipements.

Les constructions sont implantées spontanément ou bien organisées en lotissements ou groupements d'habitations.

Elle présente un tissu urbain moins dense, plus épars et dont le bâti est, globalement plus récent que celui du bourg.

La pluralité des fonctions rencontrées justifie la destination diversifiée de la zone, sur la base d'une dominante résidentielle. Elle peut intégrer également des activités commerciales, artisanales et de services publics, d'équipements compatibles avec la proximité de l'habitat, notamment scolaires et des espaces publics ouverts.

Un secteur UBe a été créé pour identifier le pôle d'équipements publics, d'intérêt public ou collectif – école et dépendances, cimetière, caserne des pompiers et aire de stationnement.

- Objectif recherché

Cette zone urbaine destinée essentiellement à l'habitat doit pouvoir offrir un cadre de vie agréable et harmonieux.

Ainsi, le règlement doit permettre une harmonisation des constructions et du paysage urbain, une qualification et une valorisation des espaces publics.

Une bonne intégration d'éventuels équipements publics doit également être envisagée.

### ❖ Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

#### Sont interdites dans la zone UB, les occupations et utilisations du sol suivantes :

1/ les constructions et les extensions à destination d'exploitation agricole (dont viticole), et forestière

#### Sont admises sous conditions dans la zone UB, les occupations et utilisations du sol suivantes :

1/ Les aménagements et extensions des Installations Classées existantes soumises à autorisation au titre des décrets 77-1133 et 77-1134 du 21.09.1977, sous réserve qu'ils n'entraînent pas pour le voisinage une augmentation des nuisances.

2/ Les constructions et les extensions à destination des activités des secteurs secondaire et tertiaire,

exceptées celles liées à l'industrie et les entrepôts sous réserve que :

- leur activité corresponde à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone ;
- Leur activité ne présente pas de risques de pollution ou de nuisances importantes pour la zone ou pour le voisinage.
- leur activité ne porte pas atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant et au paysage.

3 / La construction, l'aménagement, l'extension, la reconstruction partielle si nécessaire, ou le changement de destination des bâtiments existants à la date d'opposabilité du présent document, pour l'installation d'une activité de commerce et activités de service, sous réserves :

- de ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant ainsi qu'aux paysages
- de ne pas aggraver la situation en termes de stationnement et de circulation
- d'être compatibles avec le caractère de la zone, les équipements publics existants ou prévus,
- de ne pas générer de contraintes supplémentaires vis-à-vis de l'agriculture et vis-à-vis des habitations environnantes et de respecter une distance minimum de 100 mètres par rapport aux bâtiments d'exploitation agricole

4 / la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à condition qu'il ait été régulièrement édifié

5 / la restauration d'un bâtiment dont il reste au moins 3 des murs porteurs à condition qu'il présente un intérêt architectural et patrimonial et qu'il respecte les principales caractéristiques de ce bâtiment

Sont admises sous conditions dans le secteur UBe, les occupations et utilisations du sol suivantes

1/ Les aménagements et extensions des Installations Classées existantes soumises à autorisation au titre des décrets 77-1133 et 77-1134 du 21.09.1977, sous réserve qu'ils n'entraînent pas pour le voisinage une augmentation des nuisances.

2/ Les constructions, les extensions, restauration et aménagements liés aux équipements publics, d'intérêt public ou collectif

3 / la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à condition qu'il ait été régulièrement édifié



## ❖ Caractéristiques urbaines, architecturale, environnementale et paysagère

### Hauteur des constructions

Les nouvelles constructions, l'extension et l'élévation, à destination principale d'habitation, devront respecter une hauteur maximum de 10m par rapport au terrain naturel.

Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour leurs extensions, leur réfection ou leur transformation est celle du bâtiment existant.

Il est fait exception à ces règles pour les équipements publics et/ou collectifs.

### Conditions d'implantation

- **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent respecter les implantations obligatoires et/ou marges de recul, et/ou les limites de constructibilité pour les constructions principales, indiqués au plan de zonage.

Le choix de l'implantation doit en tout état de cause assurer un raccordement satisfaisant avec les constructions existantes, notamment lorsque la construction doit s'insérer dans un ensemble de bâtiments.

En application du document graphique (zonage), les constructions nouvelles à vocation d'habitat ne peuvent être édifiées que dans la marge située entre l'alignement et la limite de constructibilité fixée au plan. Au-delà de cette limite, seules les extensions, annexes, piscines, buchers et abris autorisés dans la zone peuvent être implantées.

*extrait du plan de zonage du bourg avec limite de constructibilité*



- **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions principales doivent être implantées :

- Soit sur limite(s) séparative(s) latérale(s)
- Soit avec un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives

Des exceptions à cette règle peuvent être faites en cas de nécessité liée à un équipement public ou d'intérêt public.

## Architecture et aspect extérieur

### • **Architecture générale des nouvelles constructions ou réfection**

Les travaux portant sur des édifices anciens représentatifs de l'architecture traditionnelle locale doivent se faire dans le respect de leur intégrité et leur caractère : dimension des ouvertures, volumétrie, matériaux...

Afin de conserver le caractère du tissu urbain existant, les constructions nouvelles devront avoir une qualité architecturale proche de celle existante.

Rappel: Dans les périmètres de protection des monuments inscrits ou classés à l'inventaire des monuments historiques, l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) peut imposer des prescriptions architecturales plus strictes.

### • **Toiture**

Un seul niveau de comble est autorisé dans la toiture.

#### ✓ Pentes de toitures :

Les toitures à pentes sont la règle.

La pente de toiture minimum requise est variable en fonction du matériau de la toiture. Elle est de :

- 37° pour une toiture en ardoise
- 40° à 50° pour une toiture en tuile.

Les toitures terrasse (toitures à toit plat) ne sont admises que si la conception architecturale du bâtiment le justifie. Si elle est autorisée, il est imposé un acrotère ou une autre disposition constructive qui permette de donner à l'ouvrage un aspect satisfaisant.

#### ✓ Couverture et ouverture des toitures

Seules sont autorisées pour les toitures à pente des constructions à usage d'habitation :

- L'ardoise naturelle ou artificielle sera rectangulaire (environ 30 à 40 ardoises au m<sup>2</sup>). La pose losangée est interdite. (L'ardoise artificielle sera de couleur ardoise et pour en garantir son aspect dans la durée, elle sera teintée dans la masse)
- La tuile plate (environ 60 à 70 tuiles au m<sup>2</sup>) sera de teinte ocre rouge et d'aspect vieilli.

Les fenêtres de toit doivent obligatoirement être intégrées dans la toiture.

Exceptions :

- des matériaux translucides sont autorisés pour les vérandas
- Les toitures végétalisées sont autorisées ainsi que les matériaux ou matériels visant une optimisation de la consommation énergétique du bâtiment et de la gestion des eaux pluviales.
- Dans le cas d'extension, de couverture d'annexes, d'architecture contemporaine, etc. des matériaux différents comme le zinc, le verre ou le cuivre peuvent être admis.
- D'autres matériaux peuvent être admis pour les équipements publics ou d'intérêt public.
- Pour les bâtiments destinés à des activités autorisées dans la zone, des matériaux de substitution peuvent être autorisés sous réserve qu'il présente une couleur gris foncé ou ardoise.

- **Façades**

- ✓ Aspect

La teinte des matériaux et enduits devra respecter les nuances de la couleur de la pierre naturelle du tuffeau.

La teinte des matériaux doit être en cohérence avec le milieu environnant immédiat.

Les couleurs des façades doivent rester neutres

Les couleurs brillantes et le blanc pur sont interdits.

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

Sont autorisés, pour les autres bâtiments permis dans la zone (à usage d'entrepôt d'annexes, d'activités, etc.) les bardages d'aspect bois de couleur naturelle ou peints en couleurs claires et les bardages métalliques ou fibrociment de couleur brun clair, beige foncé ou gris soutenu.

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit,

- ✓ Ouvertures

Les formes et dimensions des ouvertures traditionnelles devront être conservées autant que possible.

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la façade du bâtiment et des constructions environnantes, et reprendre les propositions et le rythme de l'architecture locale.

Les coffres des volets roulants doivent rester invisibles de l'extérieur par une pose à l'intérieur du linteau ou demi-linteau ; à défaut ils seront soit dissimulés par un lambrequin, soit enduits.

Si les menuiseries sont peintes, la couleur doit s'harmoniser avec les enduits des façades.

Les tons « vifs » sont interdits (exemple : jaune, rose, orange, violet, bleu roi, etc.). Cependant, pour les commerces et services, et les équipements publics ou d'intérêt public, des tons plus soutenus peuvent être autorisés.

- **Clôtures - aménagement des abords**

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment, et être en harmonie avec l'existant.

Les murs en pierre ou maçonnés devront être préservés dans la mesure du possible. Seules des raisons techniques peuvent justifier d'y porter atteinte.

Les clôtures doivent être édifiées à l'alignement existant ou futur (sauf en cas de création de places de stationnement pour < visiteur >).

Les clôtures ne doivent pas dépasser 2m de hauteur par rapport au terrain naturel, et doivent être constituées :

- Soit d'un mur plein doublé ou non de végétaux d'essences locales
- Soit d'un mur bahut droit, ou à redans si le terrain est en pente, d'une hauteur comprise entre 0.80m et 1m, surmonté d'une grille ou d'un grillage sur piquets métalliques, doublé ou non de végétaux d'essences locales
- Soit d'une grille ou d'un grillage de couleur sombre sur piquets métalliques de même couleur, doublé de végétaux d'essences locales
- Soit de haie vive d'essences locales et variées doublée ou non d'un grillage de couleur sombre sur piquets métalliques de même couleur

Les murs doivent être réalisés de la façon suivante :

- Soit recouverts d'un enduit taloché
- Soit être en pierre teinte claire
- Soit être en moellons à joints beurrés.

En façade publique sont interdits les plaques de ciment à l'exception de celles mises en œuvre en soubassement ainsi que les panneaux de bois tressé de type claustra.

La tôle ondulée est interdite tant en façade publique qu'en limite séparative.

## CHAPITRE 3

# REGLES APPLICABLES A LA ZONE UY

### Caractère de la zone

La zone UY est une zone urbaine réservée à l'accueil d'activités artisanales, industrielles, commerciales et de services ainsi que des constructions à caractère administratif ou de bureaux, ou agricole.

Il s'agit de la ZA intercommunale de Benais Restigné.

Il convient d'y éviter les modes d'occupation du sol sans rapport direct avec les activités concernées ou avec la vocation de la zone.

### Objectif recherché

Assurer la meilleure intégration possible des bâtiments nécessaires aux activités dans le paysage environnant, tout en assurant un fonctionnement cohérent et adapté à la zone.

## ❖ Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

### Sont interdites dans la zone UY, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1/ Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances à l'exception des logements nécessaires à la maintenance et au gardiennage des activités, à condition qu'elles soient intégrées dans le volume du bâtiment d'activité.
- 2/ Les constructions et occupations du sol n'ayant pas vocation d'activités industrielles, artisanales, commerciales, agricoles hors élevage, de services et annexes qui y sont liées.
- 3/ Les dépôts de matériaux ou de véhicules usagés non nécessaires à l'activité principale
- 4/ Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, et les aires naturelles de camping.

### Sont admises sous conditions dans la zone UY les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1/ Les Installations Classées nouvelles, soumises à déclaration, à condition qu'elles soient justifiées en milieu urbain et qu'elles soient compatibles avec le voisinage.
- 2/ Les aménagements et extensions des Installations Classées existantes soumises à autorisation au titre des décrets 77-1133 et 77-1134 du 21.09.1977, sous réserve qu'ils n'entraînent pas pour le voisinage une augmentation des nuisances.

3/ Les équipements publics et ou d'intérêt public.

4/ la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de dix ans à condition qu'il ait été régulièrement édifié

## ❖ Caractéristiques urbaines, architecturale, environnementale et paysagère

### Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.

Les accès sur une voie ouverte à la circulation générale doivent être aménagés afin d'assurer une bonne visibilité.

### Voirie

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte en impasse, celles-ci doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent effectuer demi-tour aisément.

Dans tous les cas, les caractéristiques des voies doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions à desservir, et notamment permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les principes d'organisation des voies de desserte de l'opération doivent intégrer les modes de déplacement doux.

### Hauteur des constructions

Les nouvelles constructions, extensions et élévations devront respecter une hauteur maximum de 12m par rapport au terrain naturel.

Toutefois, le dépassement de cette hauteur peut être autorisé :

- soit en cas d'extension sans augmentation de la hauteur initiale,
- soit en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'opposabilité du présent document.
- Soit en cas de nécessité technique spécifique

Des exceptions à cette règle peuvent être faites en cas de nécessité liée à un équipement public ou d'intérêt public.

### Conditions d'implantation

#### • **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Sauf indications particulières portées sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées à :

- 10 mètres de l'alignement de la RD
- 5 mètres de l'alignement des autres voies ou espaces publics
- à partir de l'alignement pour les dépendances et annexes ; le bâtiment est admis à s'implanter à l'alignement que s'il ne dépasse pas une hauteur maximum de 4m sur cet alignement. Le bâtiment peut avoir en retrait de l'alignement une hauteur maximum plus importante portée à 6m.

Exceptions : Peuvent être admises sans distance minimale de recul, pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt général.

#### • **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Sauf indications particulières portées sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées à une distance d'isolement minimum de 3m en appliquant la règle  $L=H/2$  en tout point du bâtiment.

Exceptions :

- Les constructions peuvent être implantées en limite séparative après mise en œuvre de mesures particulières de sécurité contre l'incendie.
- L'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt général est libre.

### Architecture et aspect extérieur

#### • **Architecture générale des nouvelles constructions ou réfection**

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain.

L'utilisation de plusieurs volumes, de décrochements est recommandée.

Les constructions neuves pourront utiliser des matériaux ou des techniques innovants découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale ou de l'utilisation des énergies renouvelables pour leur approvisionnement énergétique, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Les couleurs de bardage seront de tonalité discrète (ton gris dominant).

Les couleurs vives et le blanc sont exclus sauf par touche sur de petits volumes entiers.

Les teintes alternées (rayures) sur une même façade sont interdites.



Adaptation au terrain naturel:

Les mouvements de terre éventuellement prévus au projet doivent être réalisés avec des pentes très douces: 5% maximum

- **Toiture**

La couverture des constructions doit être réalisée dans des matériaux de teintes neutres s'harmonisant avec le paysage environnant. En cas d'emploi de tôles métalliques, celles-ci doivent être de teinte ardoise et traitées afin de masquer leur aspect brillant.

Toutefois, en cas d'extension ou de restauration d'un bâtiment existant, un matériau de couverture de teinte identique ou en harmonie avec celui déjà mis en place est toléré.

Les toitures végétalisées sont autorisées ainsi que les matériaux ou matériels visant une optimisation de la consommation énergétique du bâtiment et de la gestion des eaux pluviales.

- **Façades**

- **Aspect**

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades, y compris de celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts (ex : Briques creuses, parpaings,...) ne peuvent pas être utilisés brut en parement extérieur.

Les revêtements des façades peuvent être soit des enduits sur maçonnerie, soit des bardages en acier prélaqué, soit d'autres matériaux utilisés dans un souci de valorisation du bâti tout comme du site (bois...)

Quels que soient les matériaux utilisés, il sera généralement préférable d'opter pour des colorations plutôt neutres surtout pour des volumes importants ; des teintes plus vives pourront être admises pour souligner certains éléments de parement plus spécifiques (cornières d'angles profilées, rives de toiture, encadrement des ouvertures...).

Seul le blanc pur est interdit.

Les matériaux métalliques doivent être traités en surface afin d'éliminer les effets de brillance et leur teinte doit être en harmonie avec le milieu environnant.

Les bardages bois et imitation sont admis sous réserve d'une bonne intégration dans leur environnement.

- **Clôtures - aménagement des abords**

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement du bâtiment.

Sauf contraintes techniques justifiées, sécurité ou en cas d'emploi d'arbres d'alignement de haut jet, la hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 2 mètres.

*Elle est constituée par:*

- \* *un grillage, doublé (ou non) d'une haie.*
- \* *Ou Une haie doublée ou non d'un grillage*
- \* *Ou Un mur ou un muret enduit. Le muret peut être surmonté d'une grille ou d'un grillage, ou doublé d'une haie.*

La clôture de couleur vive est interdite.

Les portails pourront être implantés en retrait de l'alignement pour autoriser le stationnement des véhicules Poids Lourds en attente. Il devra être en cohérence en termes de matériaux et couleur avec les éléments de composition de la clôture.

- **Espaces libres - plantations - Espaces boisés classés**

La surface des espaces verts à créer ou à réhabiliter ne peut être inférieure à 10% de la superficie totale du terrain. Elle doit être arborée sur la totalité de la surface des 10%.

Les dépôts et stockages sont interdits sur les espaces verts.

Les arbres existants doivent être conservés au mieux en fonction de la qualité du végétal et du projet.

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

## C H A P I T R E 4

### REGLES APPLICABLES À LA ZONE 1AUh

La zone 1AU représente l'aire d'extension directe de l'agglomération. Elle comprend les sites à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation à court et moyen termes. Son urbanisation doit faire l'objet d'une organisation d'aménagement compatible avec les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable et cohérente avec les orientations d'aménagement et d'urbanisme :

- Soit à l'occasion de la réalisation d'opération d'aménagement d'ensemble,
- Soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements nécessaires à son développement, prévus par le P.A.D.D. et les orientations d'aménagement et d'urbanisme.

Elle comprend les 2 secteurs 1AUh à vocation principale d'habitat ; elles correspondent aux sites de La Rue Neuve et du Clos Jolinet Est. L'urbanisation de ces secteurs devra se faire en respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation N° 1 et 2.

Objectif recherché

Assurer une cohérence du nouveau tissu dans le respect de la forme urbaine et architecturale du bâti existant et une meilleure qualification des futurs espaces urbains.

#### ❖ Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

##### Destination des constructions et usages des sols

Sont interdites dans la zone 1AUh, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1/ les constructions et les extensions à destination d'exploitation agricole et forestière
- 2/ Les constructions et extensions à destination de l'industrie et des entrepôts
- 3 / Les installations classées ou non

Sont admises sous conditions dans la zone 1AUh, les occupations et utilisations du sol suivantes:

##### Dispositions générales :

-Dès lors que les équipements publics nécessaires à l'urbanisation de la zone sont réalisés ou programmés, sont admises une ou plusieurs opérations, réalisables en une ou plusieurs tranches le cas échéant, sous conditions :

- que la ou les opération(s) s'insèrent dans un schéma d'aménagement global à la zone permettant un aménagement harmonieux et cohérent de l'ensemble de la zone considérée.
- qu'une bonne intégration de l'opération dans son environnement bâti et paysager soit assurée.
- Et que les occupations et utilisations du sol prévues ne compromettent pas ou ne rendent pas plus onéreux, par leur situation ou leur configuration, l'aménagement du reste de la zone.

-Les affouillements et exhaussements du sol qui ont un rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.

-Les Installations Classées nouvelles, soumises à déclaration, à condition qu'elles soient justifiées en milieu urbain et qu'elles soient compatibles avec le voisinage.

Dispositions complémentaires applicables au secteur 1AUh :

Sont admises sous réserves de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone :

-Une ou plusieurs opérations dont l'affectation dominante est l'habitat, à condition que chacune d'elles entraîne la construction d'au moins 5 logements.

- les équipements publics ou d'intérêt public

- les activités et/ou équipement à usage de bureaux, et services, sont admis, sous réserve que :

- Leur activité corresponde à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone ;
- Leur activité ne présente pas de risques de pollution ou de nuisances importantes pour la zone ou pour le voisinage ;
- leur activité ne porte pas atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant.
- l'aspect des bâtiments soit compatible avec le milieu environnant

-Les sous-sol et garages en sous-sol, à condition :

- D'assurer le bon écoulement des eaux pluviales et de ruissellement,
- De prendre en compte les recommandations issues de l'étude complémentaire sur les risques de mouvement de terrain – cf annexe -,
- Que le surélèvement ne soit pas d'une hauteur supérieure à 0.50m par rapport au point haut du terrain naturel dans l'emprise du projet
- Que les aménagements des rampes d'accès respectent le bon fonctionnement de la zone et qu'elles soient intégrées dans leur environnement,

- Que soit pris en compte la configuration naturelle du terrain (relief, accessibilité, forme du parcellaire...)

## ❖ Caractéristiques urbaines, architecturale, environnementale et paysagère

### Hauteur des constructions

Les nouvelles constructions, l'extension et l'élévation, à destination principale d'habitation, devront respecter un gabarit R+1+combles aménageables.

Pour toutes les autres constructions autorisées dans la zone - celles liées aux services, bureaux -, la hauteur devra respecter une hauteur maximale de 10m au faîtage par rapport au terrain naturel.

### Conditions d'implantation

- **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent respecter les implantations obligatoires et/ou marges de recul, et/ou les limites de constructibilité pour les constructions principales, indiqués au plan de zonage.

Le choix de l'implantation doit en tout état de cause assurer un raccordement satisfaisant avec les constructions existantes, notamment lorsque la construction doit s'insérer dans un ensemble de bâtiments.

- **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions principales doivent être implantées :

- Soit sur limite(s) séparative(s) latérale(s)
- Soit avec un recul minimum de 2 mètres par rapport aux limites séparatives

Des exceptions à cette règle peuvent être faites en cas de nécessité liée à un équipement public ou d'intérêt public.

### Architecture et aspect extérieur

- **Architecture générale des nouvelles constructions ou réfection**

Afin de conserver le caractère du tissu urbain existant, les constructions nouvelles devront avoir une qualité architecturale proche de celle existante.

Rappel: Dans les périmètres de protection des monuments inscrits ou classés à l'inventaire des monuments historiques, l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) peut imposer des prescriptions architecturales plus strictes.

- **Toiture**

Un seul niveau de comble est autorisé dans la toiture.

- ✓ Pentes de toitures :

Les toitures à pentes sont la règle.

La pente de toiture minimum requise est variable en fonction du matériau de la toiture. Elle est de:

- 37° pour une toiture en ardoise
- 40° à 50° pour une toiture en tuile.

Les toitures terrasse (toitures à toit plat) ne sont admises que si la conception architecturale du bâtiment le justifie. Si elle est autorisée, il est imposé un acrotère ou une autre disposition constructive qui permette de donner à l'ouvrage un aspect satisfaisant.

- ✓ Couverture et ouverture des toitures

Seules sont autorisées pour les toitures à pente des constructions à usage d'habitation :

- L'ardoise de format maximum 32cm-22 cm, ou matériaux similaires
- La tuile plate (environ 60 à 70 tuiles au m<sup>2</sup>) sera de teinte ocre rouge et d'aspect vieilli.
- La tuile d'aspect plat de couleur brun-rouge respectant une densité de 20 tuiles minimum au m<sup>2</sup>

Les fenêtres de toit doivent obligatoirement être intégrées dans la toiture.

Exceptions :

- des matériaux translucides sont autorisés pour les vérandas
- Les toitures végétalisées sont autorisées ainsi que les matériaux ou matériels visant une optimisation de la consommation énergétique du bâtiment et de la gestion des eaux pluviales.
- Dans le cas d'extension, de couverture d'annexes, d'architecture contemporaine, etc. des matériaux différents comme le zinc, le verre ou le cuivre peuvent être admis.
- D'autres matériaux peuvent être admis pour les équipements publics ou d'intérêt public.
- Pour les bâtiments destinés à des activités autorisées dans la zone, des matériaux de substitution peuvent être autorisés sous réserve qu'il présente une couleur gris foncé ou ardoise.

- **Façades**

- ✓ Aspect

La teinte des matériaux et enduits devra respecter les nuances de la couleur de la pierre naturelle du tuffeau.

La teinte des matériaux doit être en cohérence avec le milieu environnant immédiat.

Les couleurs des façades doivent rester neutres

Les couleurs brillantes et le blanc pur sont interdits.

Sont autorisés, pour les autres bâtiments permis dans la zone (à usage d'entrepôt d'annexes, d'activités, etc.) les bardages d'aspect bois de couleur naturelle ou peints en couleurs claires et les bardages métalliques ou fibrociment de couleur brun clair, beige foncé ou gris soutenu.

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit,

✓ Ouvertures

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la façade du bâtiment.

Les coffres des volets roulants doivent rester invisibles de l'extérieur par une pose à l'intérieur du linteau ou demi-linteau ; à défaut ils seront soit dissimulés par un lambrequin, soit enduits.

Si les menuiseries sont peintes, la couleur doit s'harmoniser avec les enduits des façades. Les tons « vifs » sont interdits (exemple : jaune, rose, orange, violet, bleu roi, etc.). Cependant, pour les commerces et services, et les équipements publics ou d'intérêt public, des tons plus soutenus peuvent être autorisés.

Si les menuiseries sont peintes, la couleur doit s'harmoniser avec les enduits des façades.

• **Clôtures - aménagement des abords**

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment, et être en harmonie avec l'existant.

Les murs en pierre ou maçonnés devront être préservés dans la mesure du possible. Seules des raisons techniques peuvent justifier d'y porter atteinte.

Les clôtures doivent être édifiées à l'alignement existant ou futur (sauf en cas de création de places de stationnement pour « visiteur »)

Les clôtures ne doivent pas dépasser 2 m de hauteur par rapport au terrain naturel, et doivent être constituées :

- Soit d'un mur plein doublé ou non de végétaux
- Soit d'un mur bahut droit, ou à redans si le terrain est en pente surmonté d'une grille ou d'un grillage sur piquets métalliques, doublé ou non de végétaux
- Soit d'une grille ou d'un grillage de couleur sombre sur piquets métalliques de même couleur, doublé de végétaux
- Soit de haie vive d'essences locales et variées doublée ou non d'un grillage de couleur sombre sur piquets métalliques de même couleur



En façade publique sont interdits les plaques de ciment à l'exception de celles mises en œuvre en soubassement ainsi que les panneaux de bois tressé de type claustra.

La tôle ondulée est interdite tant en façade publique qu'en limite séparative.

- La gestion des eaux pluviales

Les opérations groupées devront présenter des éléments permettant la gestion des eaux pluviales. Ces derniers, s'ils sont à l'air libre, devront être paysagers.



*Illustration à titre d'exemple*

## CHAPITRE 5

### REGLES APPLICABLES À LA ZONE 2AU

La zone 2AU représente le site de développement à long terme de la commune, nécessitant une procédure d'évolution du PLU pour son aménagement.

Elle comprend les 2 secteurs :

- 2AUh à vocation principale d'habitat sur la rue des Mesliers
- 2 AU à vocation mixte sur le cœur de bourg – habitat, équipements, services, commerces – dont la programmation précise reste à définir .

L'urbanisation de ces secteurs devra se faire en respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation N° 3 et 4.

#### ❖ Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Ne sont admises, que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des services publics ou d'intérêt général (transformateurs, relais, poste de refoulement, ...), à condition de ne pas compromettre l'urbanisation future de la zone.

#### ❖ Caractéristiques urbaines, architecturale, environnementale et paysagère

- **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

L'implantation par rapport aux voies des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général (transformateurs, relais, poste de refoulement, ...), ne devra pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

- **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

L'implantation par rapport aux limites séparatives des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général (transformateurs, relais, poste de refoulement, ...), ne devra pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

Traitement environnemental et paysager

- **La gestion des eaux pluviales**

Les opérations groupées devront présenter des éléments permettant la gestion des eaux pluviales. Ces derniers, s'ils sont à l'air libre, devront être intégrés au projet.

# **TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

# CHAPITRE 6

## REGLES APPLICABLES À LA ZONE A

Elle comprend les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, où il convient d'assurer aux exploitations agricoles les moyens de poursuivre leurs activités et de se moderniser. L'occupation du sol est réservée aux besoins de l'activité agricole d'une part, aux services publics ou d'intérêts collectifs d'autre part.

### Elle comporte trois sous-secteurs :

- Un secteur AV, viticole à la constructibilité limitée, permettant la préservation du potentiel agronomique des sols et le développement de l'activité agricole de façon conditionnelle
- Un secteur AVa dédiée à l'accueil des constructions nouvelles à vocation viticole, d'oenotourisme ainsi que le logement de fonction dans la limite de 30m<sup>2</sup> maximum de surface de plancher, ses annexes et dépendances
- Un secteur AE de taille et de capacité limitées admettant les activités équestres

La zone A est destinée à protéger ces sites en raison du potentiel agronomique, biologique, ou économique des terres.

Il convient de préciser qu'une partie de la zone est couverte par les périmètres :

- des éléments remarquables du paysage qui sont identifiés au titre de l'article L.151-19 et suivants du Code de l'urbanisme concernant les boisements, les haies et le patrimoine bâti.
- Des espaces boisés classés au titre des articles L 113-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- Quelques bâtiments à usage agricole font l'objet d'une identification au document graphique afin de permettre leur changement de destination,
- Des zones d'aléa de retrait et gonflement des sols argileux
- L'application de la servitude liée à l'inondabilité de la vallée de la Loire en application du Plan de Prévention des Risques contre l'Inondabilité du Val d'Aauthion
- La zone de cavités souterraines

## ❖ Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

### ▪ Dispositions générales au sein de la zone A

Sont admises les occupations, aménagements et utilisations du sol suivantes sous réserve de l'application du PPRI:

1/Au sein de la zone A, les constructions, installations et extension à destination d'exploitation agricole

2/ Au sein du secteur AV, les constructions, installation et extension d'une exploitation à vocation viticole existante sous conditions

3/Au sein du secteur AVa, les constructions, extensions et annexes viticoles ainsi que les activités œnotouristiques.

4/ Au sein du secteur AE, les constructions et installations nécessaires aux activités équestres et d'élevage

5/ Les constructions et installations des locaux techniques des administrations publiques et assimilés

Sont admises sous conditions les occupations, aménagements et utilisations du sol suivantes :  
Au sein du secteur A et sous réserve de l'application du règlement du PPRI < Val d'Authion > qui s'impose au règlement du PLU :

1/ Les nouvelles constructions à destination de logement de fonction sous réserve que celles-ci soient liées et nécessaires à l'exploitation agricole, d'une surface de plancher de 30m<sup>2</sup> maximum, et implantées à moins de 100m des bâtiments de l'exploitation

2/ L'aménagement, l'extension ou la restauration par reconstruction partielle si nécessaire des bâtiments existants à la date d'opposabilité du présent document, en vue de les destiner à l'habitation, à l'hébergement, à l'activité de loisirs, ou à l'activité tertiaire. Si des travaux de démolition partielle sont réalisés sur le bâtiment à aménager, le calcul des possibilités maximales d'extension est effectué sur la base de la surface résiduelle conservée. Les conditions d'application de la règle sont les suivantes :

- La surface au sol du bâtiment à aménager doit être supérieure à 50m<sup>2</sup> à la date d'approbation du présente document ;
- L'extension éventuelle ne doit pas excéder 30% de la surface au sol à la date d'approbation du présent document dans la limite de 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol
- Ne pas compromettre l'activité agricole ou forestière

3/ Les annexes (hors piscine et abris de jardin) à raison d'une unité, d'une emprise au sol maximum de 30m<sup>2</sup>, et localisées à moins de 20 m de la construction principale, à la date d'application du présent PLU

4/ Les abris de jardins liés à une habitation principale localisés à moins de 20m de la construction principale

5/ La restauration et le changement de destination des bâtiments identifiés au plan de zonage en raison de leur intérêt architectural et patrimonial dès lors que sont préservées les principales caractéristiques du bâtiment et que ce changement ne compromet pas l'exploitation agricole. Le changement de destination est autorisé vers l'habitation, l'hébergement de loisirs, et / ou l'activité artisanale, ou de service. Il ne pourra se faire que si :

- Le bâtiment excède une emprise au sol de 80m<sup>2</sup>. Si cette dernière est inférieure à 80m<sup>2</sup>, le changement de destination à usage d'habitation ne pourra s'effectuer que si la hauteur du bâtiment permet un aménagement en R+1 sans élévation
- l'extension éventuelle ne doit pas excéder 30% de la surface au sol à la date d'approbation du présent document dans la limite de 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol
- Si des travaux de démolition partielle sont réalisés sur le bâtiment à aménager, le calcul des possibilités maximales d'extension est effectué sur la base de la surface résiduelle conservée.
- Les bonnes conditions de desserte et d'accès du bâtiment sont vérifiées
- Le bâtiment est desservi ou peut être desservi par les réseaux primaires

6/ Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme sont soumis à déclaration préalable

7/ La reconstruction à l'identique en cas de sinistre important

8/ L'installation d'équipements de lutte contre les aléas climatiques ; les éoliennes mises en place dans ce cadre doivent être pliables de préférence.

9/ Les piscines, couvertes ou non d'une superficie maximum de 100m<sup>2</sup> d'emprise au sol et à condition d'être située à moins de 20m de la construction à usage d'habitation et de ne générer aucune contrainte vis-à-vis de l'activité agricole.

10/ Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à l'activité agricole ou aux bâtiments autorisés dans la zone

11/ les bâtiments de coopérative - de type CUMA

**Au sein du secteur AV, sous réserve de l'application du règlement du PPRI < Val d'Authion > s'impose au règlement du PLU :**

1/ L'extension et/ou la diversification de l'activité viticole par construction nouvelle si nécessaire à la condition de respecter une distance maximale de 50m des autres bâtiments de l'activité viticole

2/ L'aménagement, l'extension ou la restauration par reconstruction partielle si nécessaire des bâtiments existants à la date d'opposabilité du présent document, en vue de les destiner à l'habitation, à l'hébergement, à l'activité de loisirs, ou à l'activité tertiaire. Si des travaux de démolition partielle sont réalisés sur le bâtiment à aménager, le calcul des possibilités maximales d'extension est effectué sur la base de la surface résiduelle conservée. Les conditions d'application de la règle sont les suivantes :

- La surface au sol du bâtiment à aménager doit être supérieure à 50m<sup>2</sup> à la date d'approbation du présent document ;
- L'extension éventuelle ne doit pas excéder 30% de la surface au sol à la date d'approbation du présent document dans la limite de 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol
- Ne pas compromettre l'activité agricole

3/ Les annexes (hors piscine et abris de jardin) d'une emprise au sol maximum de 30m<sup>2</sup>, et localisées à moins de 20 m de la construction principale, à la date d'application du présent PLU

4/ Les abris de jardins liés à une habitation principale localisés à moins de 20m de la construction principale

5/ La restauration et le changement de destination des bâtiments identifiés au plan de zonage en raison de leur intérêt architectural et patrimonial dès lors que sont préservées les principales caractéristiques du bâtiment et que ce changement ne compromet pas l'exploitation agricole. Le changement de destination est autorisé vers l'habitation, l'hébergement de loisirs, et / ou l'activité artisanale, ou de service. Il ne pourra se faire que si :

- Le bâtiment excède une emprise au sol de 80m<sup>2</sup>. Si cette dernière est inférieure à 80m<sup>2</sup>, le changement de destination à usage d'habitation ne pourra s'effectuer que si la hauteur du bâtiment permet un aménagement en R+1 sans élévation
- L'extension éventuelle ne doit pas excéder 30% de la surface au sol à la date d'approbation du présent document dans la limite de 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol
- Si des travaux de démolition partielle sont réalisés sur le bâtiment à aménager, le calcul des possibilités maximales d'extension est effectué sur la base de la surface résiduelle conservée.
- Les bonnes conditions de desserte et d'accès du bâtiment sont vérifiées
- Le bâtiment est desservi ou peut être desservi par les réseaux primaires

6/ Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme sont soumis à déclaration préalable

7/ La reconstruction à l'identique en cas de sinistre important

8/ L'installation d'équipements de lutte contre les aléas climatiques ; en cas de mise en place d'éolienne nécessaire aux exploitations viticoles, elles doivent être pliables de préférence.

9/ Les piscines, couvertes ou non d'une superficie maximum de 100m<sup>2</sup> d'emprise au sol et à condition d'être située à proximité immédiate de la construction à usage d'habitation et de ne générer aucune contrainte vis-à-vis de l'activité agricole.

10/ Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à l'activité agricole ou aux bâtiments autorisés dans la zone

11/ les bâtiments de coopérative - de type CUMA



**Au sein du secteur AVa :**

1/ La construction de bâtiments, l'extension, les dépendances et les installations nécessaires à l'exploitation viticole et à la vente directe

2/ Le logement de fonction dans la limite de 30m<sup>2</sup> de surface de plancher

3/ L'aménagement, l'extension ou la restauration par reconstruction partielle si nécessaire des bâtiments existants à la date d'opposabilité du présent document, en vue de les destiner à l'habitation, à l'hébergement aux activités viticoles, ou à l'activité tertiaire. Si des travaux de démolition partielle sont réalisés sur le bâtiment à aménager, le calcul des possibilités maximales d'extension est effectué sur la base de la surface résiduelle conservée. Les conditions d'application de la règle sont les suivantes :

- La surface au sol à la date d'approbation du présent document du bâtiment à aménager doit être supérieure à 50m<sup>2</sup> ;
- L'extension éventuelle ne doit pas excéder 30% de la surface au sol à la date d'approbation du présent document dans la limite de 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol
- Ne pas compromettre l'activité agricole ou forestière

4/ Les annexes (hors piscine) d'une emprise au sol maximum de 30m<sup>2</sup>, et localisées à moins de 20 m de la construction principale, à la date d'application du présent PLU

5/ Les abris de jardins liés à une habitation principale localisés à moins de 20m de la construction principale

6/ La reconstruction à l'identique en cas de sinistre important

7/ L'installation d'équipements de lutte contre les aléas climatiques ; en cas de mise en place d'éolienne nécessaire aux exploitations viticoles, elles doivent être pliables de préférence.

8/ Les piscines, couvertes ou non d'une superficie maximum de 100m<sup>2</sup> d'emprise au sol et à condition d'être située à proximité immédiate de la construction à usage d'habitation et de ne générer aucune contrainte vis-à-vis de l'activité agricole.

**Au sein du secteur AE sous réserve de l'application du règlement du PPRI < Val d'Authion > s'impose au règlement du PLU et** à condition d'une parfaite intégration dans l'environnement et le paysage, sont admis :

- Les constructions et installations destinées aux activités équestres et d'élevage équin, ainsi que leurs annexes à conditions qu'elles soient nécessaires aux activités du secteur concerné

- L'extension l'aménagement et la restauration des constructions existantes

- Le logement de fonction pour les exploitations admises dans la zone dans la limite d'une seule unité

- La construction d'annexe à l'habitation existante accolées ou situées à moins de 20 m de l'habitation principale, dans la limite d'une construction par unité foncière, et de 30m<sup>2</sup> maximum d'emprise au sol.

- Les piscines couvertes ou non à condition d'être située à moins de 20m de la construction à usage d'habitation
- Les démolitions sous réserve de l'obtention du permis de démolir

## ❖ Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Hauteur des constructions

Les nouvelles constructions, extensions et élévations à destination d'habitation (logement de fonction) ne devront pas dépasser une hauteur équivalente à R+1 ou R+combles ou en cas d'extension d'une construction ne respectant pas ces règles, la hauteur de construction existante.

Les nouvelles constructions, extensions et élévations à destination d'exploitation agricole ainsi que les autres constructions autorisées ne devront pas dépasser 10m excepté en cas d'un besoin justifié lié à l'activité agricole.

Pour les édifices patrimoniaux de grand élancement, une hauteur à l'identique est admise

Toutefois, le dépassement de cette hauteur peut être autorisé soit en cas d'extension sans augmentation de la hauteur initiale, soit en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'opposabilité du présent document.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, etc.), aux silos agricoles, ni aux lucarnes, cheminées et autres éléments annexes à la construction.

### Conditions d'implantation

- **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

La cohérence de recul du bâti par rapport à l'existant devra être recherchée pour les nouvelles constructions, sauf pour des raisons d'optimisation énergétique mais aussi de contraintes techniques ou naturelles.

### Architecture et aspect extérieur

- **Architecture générale des nouvelles constructions ou réfection**

Les travaux portant sur des édifices anciens représentatifs de l'architecture traditionnelle locale doivent se faire dans le respect de leur intégrité et leur caractère : dimension des ouvertures, volumétrie, matériaux...

Afin de conserver le caractère architectural et patrimonial existant, les constructions nouvelles et les réfections devront avoir une qualité architecturale proche de celle existante.

Ainsi, la pierre naturelle du tuffeau ou similaire ponctuera et soulignera l'aspect esthétique des constructions.

L'échelle architecturale, l'unité d'aspect et l'arrangement des niveaux des rez-de-chaussée avec le bâti existant seront recherchés.

- **Toiture**

Les dispositions relatives aux pentes et à la nature de la toiture ne s'imposent pas à une construction nouvelle inférieure à 20m<sup>2</sup>

- ✓ Pentes de toitures :

La forme générale et les proportions du toit, les pentes et les versants doivent être en harmonie avec les toits environnants et être réalisés suivant les règles de l'art.

Les toitures et couvertures des constructions nouvelles auront une pente supérieure à 37°.

Il est fait exception à cette règle pour les annexes, appentis, abris de jardin, vérandas, tous bâtiments agricoles et les équipements publics et d'intérêt public.

- ✓ Couverture et ouverture des toitures

Les matériaux de couverture pour toutes les constructions à usage d'habitation et les annexes sont l'ardoise naturelle ou artificielle, ainsi que la tuile plate.

L'ardoise naturelle ou artificielle sera rectangulaire (environ 30 à 40 ardoises au m<sup>2</sup>). La pose losangée est interdite.

L'ardoise artificielle sera de couleur ardoise et pour en garantir son aspect dans la durée, elle sera teintée dans la masse.

La tuile plate (environ 60 à 70 tuiles au m<sup>2</sup>) sera de teinte ocre rouge et d'aspect vieilli.

La modification des toitures ou couvertures des constructions existantes devra se faire en ardoise ou en tuile plate suivant les prescriptions ci-dessus énoncées.

La fenêtre de toit est considérée comme un accessoire d'un usage limité en nombre et en surface.

Les matériaux pour les toitures des bâtiments agricoles sont les suivants :

- L'ardoise naturelle ou artificielle rectangulaire (environ 30 à 40 ardoises au m<sup>2</sup>). La pose losangée est interdite.

- L'ardoise artificielle sera de couleur ardoise et pour en garantir son aspect dans la durée, elle sera teintée dans la masse.

- La tuile plate (environ 40 à 50 tuiles au m<sup>2</sup>) de teinte ocre rouge et d'aspect vieilli.

- La tôle métallique traitée en surface afin d'éliminer les effets de brillance et de couleur ardoise.

- La tôle fibro-ondulée mat, teintée dans la masse, de couleur ardoise.

- ✓ Lucarnes

Les lucarnes sont par leur proportion, leur nombre et leur aspect en harmonie avec les toitures environnantes.

Le style sera traditionnel local à deux pentes ou « Capucine ».

Les ouvertures réalisées ont la forme de rectangles plus hauts que larges, et de dimensions inférieures aux fenêtres éclairant les pièces principales en façade.

La largeur cumulée des lucarnes n'excèdera pas le 1/3 de la largeur de la façade correspondante.

La pente des lucarnes devra être comprise entre 35 et 45°.

Sont interdites les lucarnes rampantes et les lucarnes dites en "chiens assis".

- **Façades**

- ✓ Aspect

Les couleurs des façades doivent rester neutres.

Les couleurs brillantes et le blanc pur sont interdits.

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades y compris de celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit.

Tout parement non lié à une isolation par l'extérieur devra être peint ou enduit, à l'exception du bois.

- ✓ Ouvertures

Les formes et dimensions des ouvertures traditionnelles devront être conservées autant que possible.

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la façade du bâtiment et des constructions environnantes

Les coffres des volets roulants doivent rester invisibles de l'extérieur par une pose à l'intérieur du linteau ou demi-linteau ; à défaut ils seront soit dissimulés par un lambrequin, soit enduits.

Si les menuiseries sont peintes, la couleur doit s'harmoniser avec celle de la façade.

Si les menuiseries sont peintes, les tons < vifs > sont interdits (exemple : jaune, rose, orange, violet, bleu roi, etc.). Cependant, pour les commerces et services, et les équipements publics ou d'intérêt public, des tons plus soutenus peuvent être autorisés.

- **Clôtures - aménagement des abords**

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment, et être en harmonie avec l'existant, en fonction de leur usage.

La clôture de couleur vive est interdite.

Les enceintes composées de murs en pierre ou maçonneries devront être préservées dans la mesure du possible. Seules des raisons techniques peuvent justifier d'y porter atteinte

En zone inondable, les clôtures devront être conformes au PPRI.

- Espaces libres, plantations et espaces boisés classés

#### Plantations

Les arbres existants, de bonne qualité arbustive et en particulier les noyers isolés, doivent être, dans la mesure du possible, conservés.

Dans tous les cas, ils seront remplacés par des plantations de haute tige en nombre au moins équivalent.

Pour permettre une meilleure intégration des bâtiments volumineux dans l'environnement, des formations végétales doivent être plantées

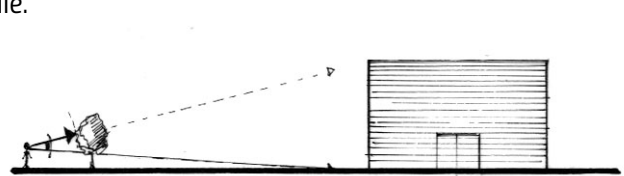
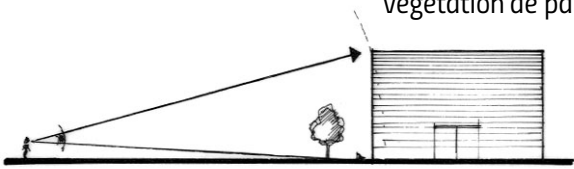
Ces plantations doivent être réalisées avec un recul suffisant par rapport au bâtiment de telle sorte que l'intégration visuelle soit réelle.

#### Intégration visuelle minimaliste

#### Intégration visuelle optimale

NB : - dans la zone A : un registre de haies bocagères et de petits bois est conseillé.

- dans le secteur Av : un registre d'arbres isolés et de petits bosquets (type végétation de parc) est conseillé.



# **TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES**

# CHAPITRE 7

## REGLES APPLICABLES À LA ZONE N

La zone N est une zone naturelle et/ou forestières qu'il convient de protéger en raison:

- de la qualité des sites, milieux naturels et paysagers, et de leur intérêt d'un point de vue esthétique, historique et écologique,
- de leur caractère d'espaces naturels,

Elle est composée de secteurs où des possibilités d'occupation sont définies dans le principe de préservation des sols et de sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Elle comprend les secteurs suivants :

NP : secteur naturel à protéger en raison de son caractère patrimoine, architecturale et /ou historique

NPL: secteur naturel d'accueil des aménagements de loisirs et sports

Il convient de préciser qu'une partie de la zone est couverte par les périmètres :

- des éléments remarquables du paysage qui sont identifiés au titre de l'article L.151-19 et suivants du Code de l'urbanisme concernant les boisements, les haies et le patrimoine bâti.
- Des espaces boisés classés au titre des articles L 113-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- Des anciens bâtiments à usage agricole font l'objet d'une identification au document graphique afin de permettre leur changement de destination,
- Des zones d'aléa de retrait et gonflement des sols argileux
- L'application de la servitude liée à l'inondabilité de la vallée de la Loire en application du Plan de Prévention des Risques contre l'Inondabilité du Val d'Authion

### ❖ Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

- Dispositions générales au sein de la zone N

Sont admises en zone N, les occupations et utilisations du sol suivantes :

Les constructions et installations des locaux techniques des administrations publiques et assimilés



Sont admises sous conditions dans la zone N les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve d'une bonne intégration dans le site, et de leur compatibilité avec l'environnement et de l'application du PPRI:

1/ L'extension de l'activité agricole par construction nouvelle si nécessaire à la condition de respecter une distance maximale de 50m des autres bâtiments de l'activité existante

2/ L'aménagement, l'extension ou la restauration par reconstruction partielle si nécessaire des bâtiments existants à la date d'opposabilité du présent document, en vue de les destiner à l'habitation, à l'hébergement, à l'activité de loisirs, ou à l'activité tertiaire. Si des travaux de démolition partielle sont réalisés sur le bâtiment à aménager, le calcul des possibilités maximales d'extension est effectué sur la base de la surface résiduelle conservée. Les conditions d'application de la règle sont les suivantes :

- La surface au sol du bâtiment à aménager doit être supérieure à 50m<sup>2</sup> à la date d'approbation du présente document ;
- L'extension éventuelle ne doit pas excéder 30% de la surface au sol à la date d'approbation du présent document dans la limite de 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol
- Ne pas compromettre l'activité agricole ou forestière

3/ Les annexes à raison d'une unité (hors piscine et abris de jardin) d'une emprise au sol maximum de 30m<sup>2</sup>, et localisées à moins de 20 m de la construction principale, à la date d'application du présent PLU

4/ Les abris de jardins liés à une habitation principale localisés à moins de 20m de la construction principale

5/ La restauration et le changement de destination des bâtiments identifiés au plan de zonage en raison de leur intérêt architectural et patrimonial dès lors que sont préservées les principales caractéristiques du bâtiment et que ce changement ne compromet pas l'exploitation agricole ou forestière. Le changement de destination est autorisé vers l'habitation, l'hébergement de loisirs, et / ou l'activité artisanale, ou de service. Il ne pourra se faire que si :

- Le bâtiment excède une emprise au sol de 80m<sup>2</sup>. Si cette dernière est inférieure à 80m<sup>2</sup>, le changement de destination à usage d'habitation ne pourra s'effectuer que si la hauteur du bâtiment permet un aménagement en R+1 sans élévation
- L'extension éventuelle ne doit excéder 30% de la surface au sol à la date d'approbation du présent document dans la limite de 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol
- Si des travaux de démolition partielle sont réalisés sur le bâtiment à aménager, le calcul des possibilités maximales d'extension est effectué sur la base de la surface résiduelle conservée.
- Les bonnes conditions de desserte et d'accès du bâtiment sont vérifiées
- Le bâtiment est desservi ou peut être desservi par les réseaux primaires

6/ Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme sont soumis à déclaration préalable

7/ La reconstruction des biens sinistrés, conforme au présent règlement.

8/ Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont rendus nécessaires par les types d'occupation et utilisation des sols autorisés dans la zone dans le respect de l'application du PPRI.

9/ La reconstruction, la restauration et l'extension de l'abri de chasse du "Haut Baron" jusqu'à 30% de son emprise au sol dans la limite de 50 m<sup>2</sup>, à la condition que le bâtiment s'intègre dans son environnement paysager proche et dans la limite de

10/ Les piscines, couvertes ou non d'une superficie maximum de 100m<sup>2</sup> d'emprise au sol et à condition d'être située à moins de 20 m de la construction à usage d'habitation et de ne générer aucune contrainte vis-à-vis de l'activité viticole.

11/ Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à l'activité agricole ou aux bâtiments autorisés dans la zone

12/ Les bâtiments et équipements nécessaires aux activités forestières

▪ Dispositions générales au sein de la zone NPL

Sont admises sous conditions les occupations, aménagements et utilisations du sol suivantes sous réserve de l'application du règlement du PPRI < Val d'Authion > :

1/ Les constructions et aménagements liés à des équipements sportifs et de loisirs

2/ Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont rendus nécessaires par les types d'occupation et utilisation des sols autorisés dans la zone.

3/ Les constructions et installations des locaux techniques des administrations publiques et assimilés

▪ Dispositions générales au sein des secteurs NP :

1/ L'aménagement, l'extension ou la restauration par reconstruction partielle si nécessaire des bâtiments existants à la date d'opposabilité du présent document, en vue de les destiner à l'habitation, à l'hébergement, à l'activité de loisirs, ou à l'activité tertiaire. Si des travaux de démolition partielle sont réalisés sur le bâtiment à aménager, le calcul des possibilités maximales d'extension est effectué sur la base de la surface résiduelle conservée. Les conditions d'application de la règle sont les suivantes :

- La surface au sol à la date d'approbation du présent document du bâtiment à aménager doit être supérieure à 50m<sup>2</sup> ;
- L'extension ne doit excéder 30% de la surface au sol à la date d'approbation du présent document sans dépasser 30m<sup>2</sup> d'emprise au sol
- Les transformations projetées doivent être adaptées aux objectifs de mise en valeur des caractéristiques architecturales du bâti existant, en prenant en compte la spécificité de son environnement naturel et bâti

2/ Les annexes (hors piscine et abris de jardin) d'une emprise au sol maximum de 30m<sup>2</sup>, et localisées à moins de 20 m de la construction principale, à la date d'application du présent PLU

3/ Les abris de jardins liés à une habitation principale localisés à moins de 20m de la construction principale

4 /Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme sont soumis à déclaration préalable

5 /La reconstruction des biens sinistrés, conforme au présent règlement.

6/ Les piscines, couvertes ou non d'une superficie maximum de 100m<sup>2</sup> d'emprise au sol et à condition d'être située à moins de 20 m de la construction à usage d'habitation.

## ❖ Caractéristiques urbaines, architecturale, environnementale et paysagère

### Hauteur des constructions

Les nouvelles constructions, extensions et élévations à destination d'habitation (logement de fonction) ne devront pas dépasser une hauteur équivalente à R+1 ou R+combles ou en cas d'extension d'une construction ne respectant pas ces règles, la hauteur de construction existante.

Les nouvelles constructions, extensions et élévations à destination d'exploitation agricole ou forestière ainsi que les autres constructions autorisées ne devront pas dépasser 10m excepté en cas d'un besoin justifié lié à l'activité agricole / forestière.

Pour les édifices patrimoniaux de grand élancement, une hauteur à l'identique est admise

Toutefois, le dépassement de cette hauteur peut être autorisé soit en cas d'extension sans augmentation de la hauteur initiale, soit en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'opposabilité du présent document.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, etc.), aux silos agricoles, ni aux lucarnes, cheminées et autres éléments annexes à la construction.

### Conditions d'implantation

- **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

La cohérence de recul du bâti par rapport à l'existant devra être recherchée pour les nouvelles constructions, sauf pour des raisons d'optimisation énergétique mais aussi de contraintes techniques ou naturelles.

## Architecture et aspect extérieur

### • **Architecture générale des nouvelles constructions ou réfection**

Les travaux portant sur des édifices anciens représentatifs de l'architecture traditionnelle locale doivent se faire dans le respect de leur intégrité et leur caractère : dimension des ouvertures, volumétrie, matériaux...

Afin de conserver le caractère architectural et patrimonial existant, les constructions nouvelles et les réfections devront avoir une qualité architecturale proche de celle existante.

Ainsi, la pierre naturelle du tuffeau ou similaire ponctuera et soulignera l'aspect esthétique des constructions.

L'échelle architecturale, l'unité d'aspect et l'arrangement des niveaux des rez-de-chaussée avec le bâti existant seront recherchés.

### • **Toiture**

Les dispositions relatives aux pentes et à la nature de la toiture ne s'imposent pas à une construction nouvelle inférieure à 20m<sup>2</sup> ainsi qu'aux bâtiments agricoles et forestiers.

#### ✓ Pentes de toitures :

La forme générale et les proportions du toit, les pentes et les versants doivent être en harmonie avec les toits environnants et être réalisés suivant les règles de l'art.

Les toitures et couvertures des constructions nouvelles auront une pente supérieure à 37°.

Pour les annexes, les appentis, les abris de jardin, les vérandas et les équipements publics cette pente peut être plus faible.

#### ✓ Couverture et ouverture des toitures

Les matériaux de couverture pour toutes les constructions à usage d'habitation et les annexes sont l'ardoise naturelle et artificielle, ainsi que la tuile plate.

L'ardoise naturelle ou artificielle sera rectangulaire (environ 30 à 40 ardoises au m<sup>2</sup>). La pose losangée est interdite.

L'ardoise artificielle sera de couleur ardoise et pour en garantir son aspect dans la durée, elle sera teintée dans la masse.

La tuile plate (environ 60 à 70 tuiles au m<sup>2</sup>) sera de teinte ocre rouge et d'aspect vieilli.

La modification des toitures ou couvertures des constructions existantes devra se faire en ardoise ou en

tuile plate suivant les prescriptions ci-dessus énoncées.

La fenêtre de toit est considérée comme un accessoire d'un usage limité en nombre et en surface.

Les matériaux pour les toitures des bâtiments agricoles et forestiers sont les suivants :

- L'ardoise naturelle ou artificielle rectangulaire (environ 30 à 40 ardoises au m<sup>2</sup>). La pose losangée est interdite.
- L'ardoise artificielle sera de couleur ardoise et pour en garantir son aspect dans la durée, elle sera teintée dans la masse.
- La tuile plate (environ 40 à 50 tuiles au m<sup>2</sup>) de teinte ocre rouge et d'aspect vieilli.
- La tôle métallique traitée en surface afin d'éliminer les effets de brillance et de couleur ardoise.
- La tôle fibro-ondulée mat, teintée dans la masse, de couleur ardoise.

Pour les annexes, les appentis, les abris de jardin, les vérandas et les équipements publics les matériaux de couverture devront être en cohérence avec l'environnement immédiat. La pente peut être plus faible que pour les constructions à usage d'habitation.

✓ Lucarnes

Les lucarnes sont par leur proportion, leur nombre et leur aspect en harmonie avec les toitures environnantes.

Le style sera traditionnel local à deux pentes ou « Capucine ».

Les ouvertures réalisées ont la forme de rectangles plus hauts que larges, et de dimensions inférieures aux fenêtres éclairant les pièces principales en façade.

La largeur cumulée des lucarnes n'excèdera pas le 1/3 de la largeur de la façade correspondante.

La pente des lucarnes devra être comprise entre 35 et 45°.

Sont interdites les lucarnes rampantes et les lucarnes dites en "chiens assis".

• **Façades**

✓ Aspect

Les couleurs des façades doivent rester neutres.

Les couleurs brillantes et le blanc pur sont interdits.

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades y compris de celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit,

✓ Ouvertures

Les formes et dimensions des ouvertures traditionnelles devront être conservées autant que possible.

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la façade du bâtiment et des constructions environnantes

Les coffres des volets roulants doivent rester invisibles de l'extérieur par une pose à l'intérieur du linteau ou demi-linteau ; à défaut ils seront soit dissimulés par un lambrequin, soit enduits.

• **Clôtures - aménagement des abords**

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment, et être en harmonie avec l'existant.

La clôture de couleur vive est interdite.

Les enceintes composées de murs en pierre ou maçonnes devront être préservées dans la mesure du possible. Seules des raisons techniques peuvent justifier d'y porter atteinte

En zone inondable, les clôtures devront être conformes au PPRI.

• Espaces libres, plantations et espaces boisés classés

Plantations

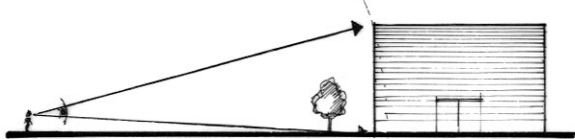
Les arbres existants, de bonne qualité arbustive et en particulier les noyers isolés, doivent être, dans la mesure du possible, conservés.

Dans tous les cas, ils seront remplacés par des plantations de haute tige en nombre au moins équivalent.

Pour permettre une meilleure intégration des bâtiments volumineux dans l'environnement, des formations végétales doivent être plantées

Ces plantations doivent être réalisées avec un recul suffisant par rapport au bâtiment de telle sorte que l'intégration visuelle soit réelle.

Intégration visuelle minimaliste



Intégration visuelle optimale





# ANNEXE

Annexe 1 : LEXIQUE NATIONAL D'URBANISME



## Fiche technique 13 : lexique national d'urbanisme

Le décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre I<sup>er</sup> du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme a prévu la publication d'un lexique national de l'urbanisme visant notamment à poser les définitions des principaux termes utilisés dans le livre 1<sup>er</sup> du code de l'urbanisme.

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

Les définitions déclinées par ce lexique pourront à terme faire l'objet d'un arrêté, dans cette attente il est recommandé aux auteurs des PLU(i) de les utiliser lors de l'élaboration ou la révision de leur PLU.

Le lexique national s'applique plus particulièrement aux plans locaux d'urbanisme (PLU), aux PLU intercommunaux, aux plans de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV), aux cartes communales et au règlement national d'urbanisme. Leur prise en compte par les SCOT en permettra également une meilleure traduction dans les PLU.

Cette fiche technique présente les définitions correspondant à ce lexique puis en précise les modalités d'utilisation.

### 1. Les définitions retenues

#### 1.1. Annexe

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

#### 1.2. Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

#### 1.3. Construction

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

#### 1.4. Construction existante

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

### **1.5. Emprise au sol**

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

### **1.6. Extension**

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

### **1.7. Façade**

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

### **1.8. Gabarit**

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

### **1.9. Hauteur**

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faitage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

### **1.10. Limites séparatives**

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

### **1.11. Local accessoire**

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

## 1.12. Voies ou emprises publiques

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

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

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

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

### 2.1. Annexe

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

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

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

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

### 2.2. Bâtiment

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

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

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

### 2.3. Construction

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

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

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

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

#### **2.4. Construction existante**

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

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

#### **2.5. Emprise au sol**

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

#### **2.6. Extension**

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

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

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

#### **2.7. Façade**

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

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

L'application de cette définition ne remet pas en cause les dispositions des articles L111-16 et L111-17 du code de l'urbanisme qui permettent aux PLU de s'opposer à l'utilisation de l'isolation extérieure (réalisée par des matériaux renouvelables ou par des matériaux ou procédés de

construction) dans les sites patrimoniaux remarquables, en sites inscrits ou classés, à l'intérieur du cœur d'un parc national, sur les monuments historiques et dans leurs abords, et dans les périmètres dans lesquels les dispositions de l'article L. 111-16 s'appliquent.

## **2.8. Gabarit**

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

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

## **2.9. Hauteur**

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

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

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

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

Enfin, il est rappelé que les auteurs des PLU(i) conservent la faculté de préciser les définitions du lexique national sans en changer le sens, et peuvent donc préciser les modalités d'appréciation de la hauteur dans le cas de terrains en pentes.

## **2.10. Limites séparatives**

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

## **2.11. Local accessoire**

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

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

## 2.12. Voies ou emprises publiques

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

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

<b>Version fiche</b>	<b>Date</b>	<b>Auteur</b>
1	27/06/17	DHUP/QV3