

PLAN LOCAL D'URBANISME

Règlement écrit

Commune de
SAINTE RADEGONDE
Département de la Vienne

4-1- Règlement écrit

PLU prescrit par délibération du Conseil Municipal du	10 Mars 2016
PLU arrêté par délibération du Conseil Communautaire du	7 Décembre 2018
PLU approuvé par délibération du Conseil Communautaire du	6 décembre 2019

4-1

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
DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES	7
1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité.....	7
2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagère.....	9
3. Equipement et réseaux.....	16
TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	18
CHAPI TRE 1.....	19
REGLES APPLICABLES À LA ZONE U.....	19
CHAPI TRE 2.....	23
REGLES APPLICABLES A LA ZONE Ue	23
TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	25
CHAPI TRE 3.....	26
REGLES APPLICABLES À LA ZONE A.....	26
CHAPI TRE 4.....	31
REGLES APPLICABLES À LA ZONE Ah	31
TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	36
CHAPI TRE 5.....	37
REGLES APPLICABLES À LA ZONE N	37

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES

PREAMBULE

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION DU PLAN

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

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 relatif 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.

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.
- zone agricole dite « zones A » destinée à l'exploitation agricole du sol.
- 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 :

- U Zone centrale ancienne et ses extensions à vocation mixte
- Ue Zone à vocation d'accueil des activités économiques,

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

présent règlement est :

A Zone de protection des potentiels agronomiques, biologiques, ou économiques des terres, affectée essentiellement à l'activité agricole.

Ah Zone de protection des potentiels agronomiques, biologiques, ou économiques des terres, affectée essentiellement à l'activité agricole, dont la densification exceptionnelle est autorisée sous conditions au sein des trames de constructibilité

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

N Zone naturelle à 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, et/ou de l'existence d'une exploitation forestière.

3.2 - FIGURENT ÉGALEMENT SUR LE PLAN DE ZONAGE :

- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts publics
- Les bâtiments agricoles identifiés au titre de l'article L.151-11 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.

ARTICLE 4 : LEXIQUE / en complément du lexique national présenté en annexe 1

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 ne concernent que 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.

- 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.

DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES

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

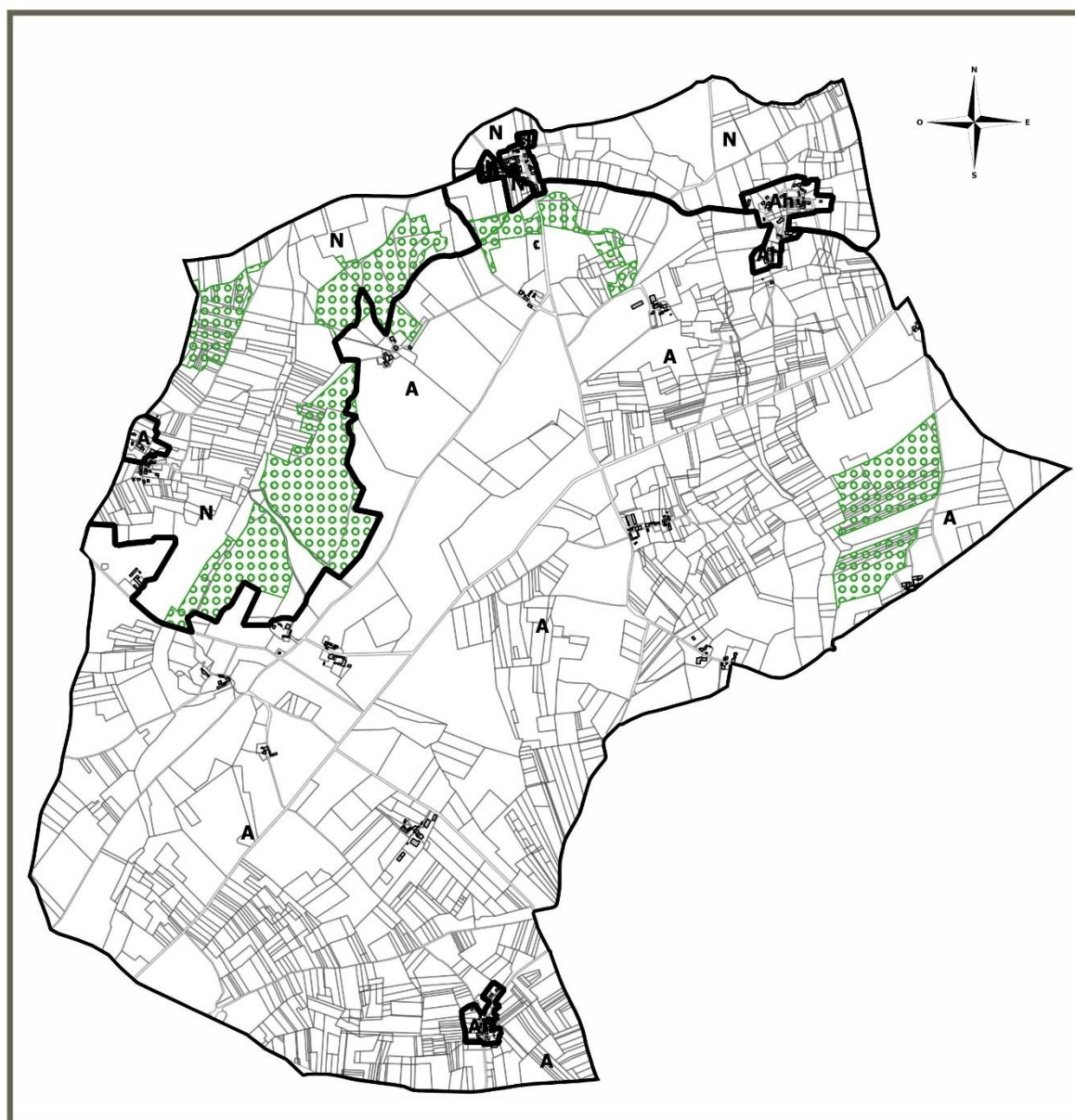
Interdiction de toute construction ou utilisation du sol susceptible de créer ou de subir des nuisances en incompatibilité avec l'habitation. Les dispositifs de production d'énergie ou nécessaire à l'habitation devront être implantés au plus près de l'habitation.

1.1.1 Espaces Boisés Classés (EBC), au titre des articles L.113-2 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.



Ces dispositions s'appliquent aux espaces boisés classés identifiés au document graphique sous la trame





**Commune de
SAINTE RADEGONDE
PLAN LOCAL D'URBANISME**

Espaces Boisés Classés
Article L113-1 du Code de l'Urbanisme

-  Limites de zones
-  Espaces Boisés Classés

Echelle: 1/25 000

urbago ●
Atelier d'urbanisme
2010 rue Raymond Videlon
09200 CORNEILLE-ALBAION
02.52.35.00.94 - urbago@urbago.fr

1.1.2 Préservation du paysage et de l'environnement

Toutes les constructions ou occupations du sol admises dans les zones devront veiller à une bonne intégration dans le paysage urbain ou naturel dans lequel elles s'insèrent.

1.1.3 Zones de présomption de prescription archéologique

Des dispositions spécifiques s'appliquent aux terrains inclus dans le zonage archéologique, pour lesquels des mesures de détection, de conservation et de sauvegarde par l'étude archéologique peuvent être prises (cf. arrêté préfectoral en annexes du dossier de PLU).

2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagère

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

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

L'implantation des nouvelles constructions devra respecter le Règlement Sanitaire Départemental.

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 de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être enterrées.

2.1.2 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 les annexes 4m à l'égout du toit de hauteur maximale.

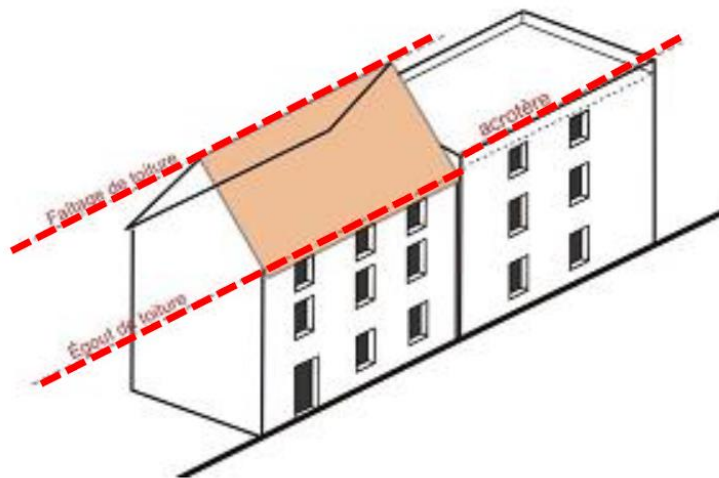


Illustration à titre d'exemple

2.1.3 Implantation des équipements liés à l'habitation

L'implantation des équipements liés à l'habitation ne devra pas engendrer de gênes (principalement sonores) pour le voisinage.

2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.2.1 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

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

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 (moulures, encorbellement, linteaux, ...)



Commune de SAINTE RADEGONDE PLAN LOCAL D'URBANISME

Elements Remarquables du Paysage En application de l'Article L151-19 et 23 du CU

Echelle: 1/25 000




urbago ●
Atelier d'urbanisme

2 bis rue Raymond Meignan
49520 CERNE/LOIRE AUTHOIN
03 53 35 04 00 - urbano@letrac

Eléments Remarquables du Paysage au titre de l'article L.151-19 du CU

- ★ Edicules à préserver
- ★ Patrimoine bâti à préserver

Eléments Remarquables du Paysage au titre de l'article L.151-23 du CU

-  Boisements, jardins, parcs arborés...
-  Coupures vertes
-  Haies et alignements d'arbres à préserver
-  Arbres remarquables

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.

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 et/ou 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.

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.

Des dispositions différentes pourront être admises dans le cas d'une création architecturale contemporaine.

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.

Les abris de jardin d'aspect tôle non peinte sont interdits.

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

2.3.1 Réglementation au sein des espaces soumis aux articles L.151-23 du CU éléments paysagers naturels (arbres isolés, arbres d'alignement et haies, 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 constructions neuves sont interdites, à l'exception des équipements publics ou d'intérêt public, mais aussi des annexes, abris de jardin, piscines.
- Les abattages sont autorisés pour des raisons sanitaires, ou faisant suite à une dégradation liée à une intempérie, 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. En cas de problème sanitaire majeur lié à une maladie, une autre essence devra être planté afin de réduire le risque de contamination des arbres sains.

2.3.2 Réglementation au sein des espaces soumis aux articles L.151-23 du CU jardins, parcs, et bois :

- Toute modification du jardin, 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 à l'exception des équipements publics ou d'intérêt public, mais aussi des annexes, abris de jardin, piscines.
- Les extensions, piscines 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 au mieux. Les percements doivent être limités au maximum et ne sont possibles qu'en cas d'aménagement des parcelles.
- Les abattages sont autorisés pour des raisons sanitaires, ou de sécurité ou de besoin technique (réseaux, voirie, accès, 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 aux articles L.151-23 du CU coupures vertes. :

- 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, mais aussi des annexes, abris de jardin, piscines.
- Tout enfrichement est interdit.
- Les clôtures si elles sont nécessaires doivent être d'un registre végétal dominant – haie – susceptible d'être doublée d'une grillage à large maille sur poteau bois et de hauteur mesurée – 2m maximum- ou d'un fil électrique .

2.3.4 Réglementation au sein des espaces soumis aux articles L.151-19 du CU édicules lavoirs, puits, calvaires, etc. :

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

2.3.5 Réglementation au sein des espaces soumis aux articles L.151-19 du CU bâtiments remarquables (châteaux, moulins, église, pigeonniers, demeures, etc.):

- 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.

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

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.

Les aires de stockage ou de dépôt doivent être masquées par une haie végétale ou devront être réalisées au second plan, exceptées celles liées à l'exposition vente.

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, le stationnement des véhicules et des vélos correspondant aux caractéristiques du projet doit être assuré hors des voies publiques, ou bien organisé le long des voiries ou en poche de stationnement. Le nombre de stationnement devra correspondre aux besoins identifiés.

Il est exigé pour les constructions à usage de logements, 2 places minimum de stationnement par logement. Ce stationnement pourra se faire à l'échelle de la parcelle mais aussi à l'échelle d'une opération incluant du stationnement collectif.

Il est exigé pour les constructions à usage de logements sociaux, 1 place minimum de stationnement par logement.

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.

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 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.

Les dispositifs d'assainissement autonome dits « secs » sont autorisés sous réserve qu'ils ne doivent générer « aucune nuisance pour le voisinage », « ni rejet liquide en dehors de la parcelle », « ni pollution des eaux superficielles ou souterraines ».

3.2.3 Electricité et télécommunications

L'installation doit permettre le raccordement, immédiat ou ultérieur, en souterrain, lorsque c'est possible, aux réseaux d'électricité et de télécommunications.

3.3 Condition pour limiter l'imperméabilisation du sol et les débits en eaux pluviales

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.

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 A LA ZONE U

On distingue en premier lieu la zone urbaine mixte – habitat, services, équipements : U. Celle-ci se distingue par sa densité et son caractère ancien, à savoir le bourg de Ste Radegande. Elle autorise une possibilité de densification par constructions neuves, essentiellement au sein de l'OAP n° 1

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

Destination des constructions et usages des sols

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

1/ les constructions et les extensions à destination des activités des secteurs secondaire ou tertiaire, exceptés les activités de bureau ;

2/ les constructions et les extensions à destination d'exploitation agricole et forestière ;

Sont admises sous conditions dans la zone U 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/ 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

- 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

❖ Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Hauteur des constructions

Les nouvelles constructions à usage d'habitat, extensions et élévations devront respecter une hauteur maximum équivalente à un gabarit R+1+combles ou elles devront s'aligner sur les hauteurs existantes

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.

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, en référence de l'alignement des constructions existantes, pour les nouvelles constructions, sauf pour des raisons d'optimisation énergétique mais aussi de contraintes techniques et naturelles

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

Si les façades des constructions ne sont pas édifiées en limite(s) séparative(s), elles doivent respecter un retrait minimum de 2m par rapport aux limites.

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 et nombre des ouvertures, volumétrie, matériaux...

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

Pour les équipements publics, les 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.

- **Toiture**

Les dispositions relatives aux pentes et à la nature de la toiture ne s'imposent pas à une construction nouvelle inférieure à 20m²

- ✓ Pentes de toitures :

Les toitures des volumes principaux des constructions à usage d'habitation doivent respecter une pente supérieure à 22° par rapport à l'horizontale ou s'harmoniser avec celles des constructions auxquelles elles s'adossent.

- ✓ Couverture et ouverture des toitures

Sont interdits :

- Les matériaux en pose dite « losange » (posée sur la diagonale) sur les bâtiments principaux à usage d'habitation
- Les aspects tôles ondulées
- Les aspects fibro-ciment

- **Façades**

- ✓ Aspect

Les couleurs des façades doivent rester neutres (ton pierre ou teinte locale)

Il est interdit de peindre la pierre.

Les couleurs brillantes et le blanc pur sont interdits. Des variations de couleur pourront être autorisées sous conditions

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

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

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 devront être soit posés à l'intérieur, soit dissimulés par un lambrequin, soit être 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.

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.

❖ Equipements et réseaux

Accès et voirie

Afin de répondre aux préconisations d'accès à l'OAP n° 1 :

- Les accès aux lots devront être les plus éloignés possibles du carrefour de la RD2 afin de ne pas générer de risques pour la sécurité des usagers

CHAPITRE 2

REGLES APPLICABLES A LA ZONE Ue

La zone Ue couvre la présence de l'activité économique en entrée ouest du bourg. Elle est destinée à l'accueil des activités industrielles et de l'artisanat.

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

Sont interdites dans la zone Ue, 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 d'habitation
- 3/ Les constructions et extensions à destination d'hébergement hôtelier et touristique

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

- 1/ Les Installations Classées nouvelles, soumises à déclaration et ou autorisation, à condition qu'elles soient justifiées en milieu urbain et qu'elles soient compatibles avec le voisinage. Sont notamment admis à ce titre les dépôts d'hydrocarbures liés aux stations-service, les chaufferies ou installations de climatisation.
- 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 constructions et installations à destination de l'industrie, de l'artisanat et des services.

❖ Caractéristiques urbaines, architecturale, environnementale et paysagère

Hauteur des constructions

Les hauteurs sont limitées à 6m sauf si l'activité nécessite des bâtiments spécifiques de grande hauteur. Dans ce cas, le besoin devra être clairement justifié.

Conditions d'implantation

- **Implantation des annexes et bâtiments de stockage vis-à-vis de la construction principale**

L'implantation des annexes et stockage ne devra pas se faire au delà de 15 m de la construction principale, exceptée pour des raisons techniques ou de sécurité particulière.

Architecture et aspect extérieur

- **Façades**

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

Les couleurs des façades doivent s'adapter avec le bâti environnant.

❖ Equipements et réseaux

- **Stationnement**

Les besoins en stationnement devront répondre aux besoins exprimés par l'activité

TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE 3

REGLES APPLICABLES A 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 ou forestière d'une part, aux services publics ou d'intérêts collectifs d'autre part.

Sur la commune de STE RADEGONDE, elle s'étend sur toute la partie centrale du territoire communal depuis le sud du bourg jusqu'en limite sud du territoire. Il s'agit de la zone la plus importante de la commune.

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 coupures vertes, les haies, alignements d'arbres et arbres isolés et le patrimoine bâti.
- Des espaces boisés classés au titre des articles L 113-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- Des bâtiments à usage agricole font l'objet d'une identification au document graphique afin de permettre leur changement de destination.

Elle comprend les secteurs suivants :

- Secteur Ah où la densification exceptionnelle des hameaux de Monteil et La Boutallerie est autorisée sous condition et au sein des zones de constructibilité – Les secteurs Ah comprennent les OAP 2 et 3

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

Sont admises les occupations, aménagements et utilisations du sol suivantes :

1/ Les constructions, installations et extension à destination d'exploitation agricole

2/ Les constructions et installations des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

Sont admises sous conditions les occupations, aménagements et utilisations du sol suivantes :

1/ Les nouvelles constructions à destination de logement de fonction sous réserve que celles-ci soient liées et nécessaires à l'exploitation agricole, et implantées à moins de 100m des bâtiments de l'exploitation

2/ Les extensions aux bâtiments autres qu'agricoles sous condition de ne pas excéder :

- 50% de l'emprise au sol initial à la date d'opposabilité du présent règlement, en une ou plusieurs fois, pour les bâtiments possédant initialement une emprise au sol inférieure à 100m²
- $(50+0,3*(S-100))\%$ de l'emprise au sol initiale à la date d'application du présent règlement, en une ou plusieurs fois, pour les bâtiments possédant initialement une emprise au sol supérieure à 100m² - < S > étant l'emprise au sol initiale

A titre d'exemple, pour une construction d'une emprise au sol de 120m², l'extension ne pourra excéder $50+0,3(120-100) = 56m^2$*

3/ Les annexes d'une emprise au sol maximum de 50m², et localisées à moins de 30 m de la construction principale

4/ Les abris de jardins liés à une habitation principale localisés à moins de 30m 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 et en application du principe de réciprocité. Le changement à destination est autorisé vers l'habitation, l'hébergement de loisirs, et / ou l'activité artisanale. Il ne pourra se faire que si :

- Le bâtiment excède une emprise au sol de 80m² constitutive de surface de plancher. Si cette dernière est inférieure à 80m², 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
- 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/ La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs aux conditions suivantes :

- Le bâti existant doit être intéressant et représentatif du patrimoine bâti local par sa volumétrie et l'emploi de matériaux traditionnels
- 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

7/ 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

8/ Les piscines sous réserve de ne pas dépasser 80m² d'emprise au sol et de respecter une implantation à 30 m de la construction principale et sur les arrières de celle-ci

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

Toutes les autres destinations sont interdites.

❖ 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 ne devront pas dépasser 10m excepté en cas d'un besoin justifié lié à l'activité agricole.

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 et 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.

- **Toiture**

Les dispositions relatives aux pentes et à la nature de la toiture ne s'imposent pas à une construction nouvelle inférieure à 20m²

✓ Pentes de toitures :

Les toitures des volumes principaux des constructions à usage d'habitation doivent respecter une pente supérieure à 22° par rapport à l'horizontale ou s'harmoniser avec celles des constructions auxquelles elles s'adossent.

✓ Couverture et ouverture des toitures

Sont interdits :

- Les matériaux en pose dite « losange » (posée sur la diagonale) sur les bâtiments principaux à usage d'habitation
- Les aspects tôles ondulées
- Les aspects fibro-ciment

• **Façades**

✓ Aspect

Les couleurs des façades doivent rester neutres (ton pierre ou teinte locale)

Il est interdit de peindre la pierre.

Les couleurs brillantes et le blanc pur sont interdits. Des variations de couleur pourront être autorisées sous conditions

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 devront être soit posés à l'intérieur, soit dissimulés par un lambrequin, soit être 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.

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

CHAPITRE 4

REGLES APPLICABLES A LA ZONE Ah

La zone Ah, quant à elle, correspond aux hameaux de Monteil et de La Boutallerie. Ces unités sont composées de bâti ancien, mais peuvent comprendre aussi quelques extensions ou densification pavillonnaire. Il s'agit pour l'essentiel de fonction d'habitat, mais ils peuvent aussi comprendre une mixité avec des activités artisanales.

Si le tissu actuel est doté d'une capacité mesurée d'extensions sous conditions, ces 2 hameaux comprennent quelques possibilités exceptionnelles de densification par constructions neuves au sein des zones de constructibilité représentées sur le règlement graphique. Elles sont encadrées par les OAP n°2 et 3.

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

Sont admises les occupations, aménagements et utilisations du sol suivantes :

- 1/ Les constructions, installations et extension à destination d'exploitation agricole
- 2/ Les constructions et installations des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

Sont admises sous conditions les occupations, aménagements et utilisations du sol suivantes :

- 1/ les nouvelles constructions à destination principale d'habitation sous conditions que ces dernières soient réalisées au sein des zones de constructibilité figurantes au règlement graphiques et conformément aux OAP 2 et 3
- 2/ Les nouvelles constructions à destination de logement de fonction sous réserve que celles-ci soient liées et nécessaires à l'exploitation agricole, et implantées à moins de 100m des bâtiments de l'exploitation
- 3/ Les extensions aux bâtiments autres qu'agricoles sous condition de ne pas excéder :
 - 50% de l'emprise au sol initial à la date d'opposabilité du présent règlement, en une ou plusieurs fois, pour les bâtiments possédant initialement une emprise au sol inférieure à 100m²
 - $(50+0,3*(S-100))\%$ de l'emprise au sol initiale à la date d'application du présent règlement, en une ou plusieurs fois, pour les bâtiments possédant initialement une emprise au sol supérieure à 100m²- « S »

étant l'emprise au sol initiale

A titre d'exemple, pour une construction d'une emprise au sol de 120m², l'extension ne pourra excéder $50+0,3(120-100) = 56m^2$*

4/ Les annexes d'une emprise au sol maximum de 50m², et localisées à moins de 30 m de la construction principale

5/ Les abris de jardins liés à une habitation principale localisés à moins de 30m de la construction principale

6/ La restauration et le changement de destination des bâtiments 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 et en application du principe de réciprocité. Le changement à destination est autorisé vers l'habitation, l'hébergement de loisirs, et / ou l'activité artisanale. Il ne pourra se faire que si :

- Le bâtiment excède une emprise au sol de 80m² constitutive de surface de plancher. Si cette dernière est inférieure à 80m², 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
- Les bonnes conditions de desserte et d'accès du bâtiment sont vérifiées
- Le bâtiment est desservi ou peut être desservi par les réseaux primaires

7/ La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs aux conditions suivantes :

- Le bâti existant doit être intéressant et représentatif du patrimoine bâti local par sa volumétrie et l'emploi de matériaux traditionnels
- 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

8/ 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

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

10/ Les piscines sous réserve de ne pas dépasser 80m² d'emprise au sol et de respecter une implantation à 30m de la construction principale et sur les arrières de celle-ci

Toutes les autres destinations sont interdites.

❖ Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Hauteur des constructions

Les nouvelles constructions, extensions et élévations à destination d'habitation ne devront pas dépasser une hauteur équivalente à R+1 ou R+combles

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

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 et 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.

- **Toiture**

Les dispositions relatives aux pentes et à la nature de la toiture ne s'imposent pas à une construction nouvelle inférieure à 20m²

✓ Pentes de toitures :

Les toitures des volumes principaux des constructions à usage d'habitation doivent respecter une pente supérieure à 22° par rapport à l'horizontale ou s'harmoniser avec celles des constructions auxquelles elles s'adossent.

✓ Couverture et ouverture des toitures

Sont interdits :

- Les matériaux en pose dite « losange » (posée sur la diagonale) sur les bâtiments principaux à usage d'habitation
- Les aspects tôles ondulées
- Les aspects fibro-ciment

• **Façades**

✓ Aspect

Les couleurs des façades doivent rester neutres (ton pierre ou teinte locale)

Il est interdit de peindre la pierre.

Les couleurs brillantes et le blanc pur sont interdits. Des variations de couleur pourront être autorisées sous conditions

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 devront être soit posés à l'intérieur, soit dissimulés par un lambrequin, soit être 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.

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

TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE 5

REGLES APPLICABLES A LA ZONE N

Elles correspondent à des parties du territoire communal, équipées ou non, à protéger en raison de leur caractère d'espaces naturels ou de l'existence d'une exploitation forestière. Elles correspondent aux ensembles boisés présents au Nord/ ouest du territoire, mais aussi aux Vallées de l'Espinasse et de l'Ozon au nord.

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, coupures vertes, les alignements, les haies et arbres isolés et le patrimoine bâti.
- Des espaces boisés classés au titre des articles L 113-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- Des bâtiments à usage agricole font l'objet d'une identification au document graphique afin de permettre leur changement de destination.

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

Sont admises les occupations, aménagements et utilisations du sol suivantes :

1/ Les constructions, installations et extension à destination d'exploitation agricole

2/ Les constructions et installations des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

Sont admises sous conditions les occupations, aménagements et utilisations du sol suivantes :

1/ Les extensions aux bâtiments autres qu'agricoles sous condition de ne pas excéder :

- 50% de l'emprise au sol initial à la date d'opposabilité du présent règlement, en une ou plusieurs fois, pour les bâtiments possédant initialement une emprise au sol inférieure à 100m²
- $(50+0,3*(S-100))\%$ de l'emprise au sol initiale à la date d'application du présent règlement, en une ou plusieurs fois, pour les bâtiments possédant initialement une emprise au sol supérieure à 100m² - < S > étant l'emprise au sol initiale

A titre d'exemple, pour une construction d'une emprise au sol de 120m², l'extension ne pourra excéder $50+0,3(120-100) = 56m^2$*

2/ Les annexes d'une emprise au sol maximum de 50m², et localisées à moins de 30 m de la construction principale

3/ Les abris de jardins liés à une habitation principale localisés à moins de 30m de la construction principale

4/ 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 et en application du principe de réciprocité. Le changement à destination est autorisé vers l'habitation, l'hébergement de loisirs, et / ou l'activité artisanale. Il ne pourra se faire que si :

- Le bâtiment excède une emprise au sol de 80m² constitutive de surface de plancher. Si cette dernière est inférieure à 80m², 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
- Les bonnes conditions de desserte et d'accès du bâtiment sont vérifiées
- Le bâtiment est desservi ou peut être desservi par les réseaux primaires

5/ La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs aux conditions suivantes :

- Le bâti existant doit être intéressant et représentatif du patrimoine bâti local par sa volumétrie et l'emploi de matériaux traditionnels
- 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

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/ Les piscines sous réserve de ne pas dépasser 80m² d'emprise au sol et de respecter une implantation à 30m de la construction principale et sur les arrières de celle-ci

Toutes les autres destinations sont interdites.

❖ 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

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

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 et 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 refectons devront avoir une qualité architecturale proche de celle existante.

- **Toiture**

Les dispositions relatives aux pentes et à la nature de la toiture ne s'imposent pas à une construction nouvelle inférieure à 20m²

- ✓ Pentes de toitures :

Les toitures des volumes principaux des constructions à usage d'habitation doivent respecter une pente supérieure à 22° par rapport à l'horizontale ou s'harmoniser avec celles des constructions auxquelles elles s'adossent.

✓ Couverture et ouverture des toitures

Sont interdits :

- L'ardoise en pose dite < losange > (posée sur la diagonale) sur les bâtiments principaux à usage d'habitation
- Les aspects tôles ondulées
- Les aspects fibro-ciment

- **Façades**

✓ Aspect

Les couleurs des façades doivent rester neutres

Il est interdit de peindre la pierre.

Les couleurs brillantes et le blanc pur sont interdits. Des variations de couleur pourront être autorisées sous conditions

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.

Les enseignes lumineuses ou non qui seront mises en place doivent respecter le caractère des lieux et être en harmonie avec l'architecture du bâtiment – couleur, taille, matériaux etc...-.

✓ 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 devront être soit posés à l'intérieur, soit dissimulés par un lambrequin, soit être 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.

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.

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^{er} 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 I^{er} 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 faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

1.10. Limites séparatives

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

1.11. Local accessoire

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

1.12. Voies ou emprises publiques

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

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

2. Les précisions utiles pour l'emploi des définitions

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

2.1. Annexe

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

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

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

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

2.2. Bâtiment

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

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

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

2.3. Construction

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

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

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

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

2.4. Construction existante

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

Ainsi une construction, édictée 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, oriel, 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

Version fiche	Date	Auteur
1	27/06/17	DHUP/QV3