PLUi-H

Plan Local d'Urbanisme
intercommunal Habitat
Montluçon Communauté

Règlement écrit

Dossier d'approbation- 25 novembre 2024

MONCO
MONTLUÇON COMMUNAUTÉ

SOMMAIRE :

TITRE 1 : DISPOSITIONS INTRODUCTIVES 5

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN 6
ARTICLE 2 - PORTÉE GÉNÉRALE DU RÈGLEMENT 6
ARTICLE 3 - CONTENU DES DOCUMENTS GRAPHIQUES DU PLAN LOCAL D'URBANISME 6
ARTICLE 4 – LEXIQUE 9

TITRE 2 : DISPOSITIONS GENERALES 27

A/ DISPOSITIONS RELATIVES A L'AMENAGEMENT 28

ARTICLE 1 – RÈGLES D'URBANISME COMMUNES & MODALITÉS D'APPLICATION 28
ARTICLE 2 – RÈGLES DÉROGATOIRES 38
ARTICLE 3 – RÈGLES RELATIVES AUX AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DU SOL 38
ARTICLE 4 - RÈGLES SPECIFIQUES AUX LOTISSEMENTS ET OPERATIONS D'AMENAGEMENT D'ENSEMBLE 39

B/ DISPOSITIONS RELATIVES A LA RÉDUCTION DE L'EXPOSITION DES PERSONNES ET DES BIENS AUX RISQUES NATURELS, TECHNOLOGIQUES ET AUX NUISANCES 40

ARTICLE 1 - RISQUE INONDATION 40
ARTICLE 2 –TRANSPORTS DE MATIÈRES DANGEREUSES 41
ARTICLE 3 - ISOLATIONS ACOUSTIQUES LE LONG DES VOIES BRUYANTES 41
ARTICLE 4 – RISQUE TECHNOLOGIQUE 42
ARTICLE 5 – AUTRES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE 43

C/ DISPOSITIONS RELATIVES A LA MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE 44

ARTICLE 1 – PROTECTION DES LINÉAIRES COMMERCIAUX 44

D/ DISPOSITIONS RELATIVES A LA PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE ET A LA VALORISATION DU PATRIMOINE BÂTI ET PAYSAGER 44

ARTICLE 1 - PROMOTION DE LA TRANSITION ENERGETIQUE 44
ARTICLE 2 – FACILITATION DE L'USAGE DES VEHICULES ZERO CARBONE PAR LA DIFFUSION DES PLACES DE STATIONNEMENT APTES AU RECHARGEMENT ÉLECTRIQUE 45
ARTICLE 3 – PROTECTION DU PATRIMOINE BATI ET ARCHITECTURAL 45
ARTICLE 3 – PROTECTION DU PATRIMOINE VÉGÉTAL, NATUREL ET PAYSAGER 49

TITRE 3 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES URBAINES MIXTES ET D'HABITAT ET A URBANISER A VOCATION URBAINE MIXTE ET D'HABITAT (U-M-H-AU) 53

Préambule 54

Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité 55

Art U-AU/M-H 1 : Destinations et sous destinations 55
Art U-AU/ M-H 2 : Mixité fonctionnelle et sociale 56

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 57

Art U-AU/ M-H 3 : Volumétrie et implantation des constructions 57
Art U-AU/ M-H 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 58
Art U-AU/ M-H 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions 64
Art U-AU/ M-H 6 : Stationnement 67

Section 3 : Équipements et réseaux 68

Art U-AU/ M-H 7 : Desserte par les voies publiques ou privées 68
Art U-AU/ M-H 8 : Desserte par les réseaux 68

TITRE 4 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES URBAINES ET A URBANISER A VOCATION D'ACTIVITES ET D'ÉQUIPEMENTS (U-AU/E-EQ)..... 69

Préambule 70

Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité 72

Art UE -AUE 1 : Destinations et sous destinations..... 72
Art U-AU/E-EQ 2 : Mixité fonctionnelle et sociale..... 77

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère..... 78

Art U-AU/E- EQ 3 : Volumétrie et implantation des constructions 78
Art U-AU/E- EQ 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère..... 79
Art U-AU/E- EQ 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions 81
Art U-AU/E-EQ 6 : Stationnement 83

Section 3 : Équipements et réseaux..... 85

Art U-AU/E-EQ 7 : Desserte par les voies publiques ou privées 85
Art U-AU/E-EQ 8 : Desserte par les réseaux 85

Préambule 87

Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité 88

Art U-AU/T 1 : Destinations et sous destinations 88
Art U-AU/T 2 : Mixité fonctionnelle et sociale..... 88

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère..... 89

Art U-AU/T 3 : Volumétrie et implantation des constructions 89
Art U-AU/T 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère..... 89
Art U-AU/T 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions 91
Art U-AU/T 6 : Stationnement 93

Section 3 : Équipements et réseaux..... 94

Art U-AU/ T 7 : Desserte par les voies publiques ou privées 94
Art U-AU/T 8 : Desserte par les réseaux 94

TITRE 6 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES AGRICOLES ET AUX ZONES NATURELLES.. 95

Préambule 96

Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité 97

Article AN1 : Destinations et sous destinations..... 97
Article AN2 : Mixité fonctionnelle et sociale 103

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère..... 104

Article AN3 : Volumétrie et implantation des constructions..... 104
Article AN4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 104
Article AN5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions 109
Article AN6 : Stationnement..... 110

Section 3 : Équipements et réseaux..... 111

Article AN7 : Desserte par les voies publiques ou privées 111
Article AN8 : Desserte par les réseaux..... 111

TITRE 1 : DISPOSITIONS INTRODUCTIVES

Les présentes dispositions précisent la portée d'application, le contenu et l'organisation du zonage et du règlement d'urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUiH) s'applique à l'intégralité du territoire de la Communauté d'agglomération de Montluçon Communauté.

Il couvre ainsi les communes d'Arpheuilles-Saint-Priest, Désertines, Domérat, Lamaids, Lavault-Sainte-Anne, Lignerolles, Marcillat-en-Combraille, Mazirat, Montluçon, La Petite Marche, Prémilhat, Quinssaines, Ronnet, Saint-Fargeol, Saint-Genest, Saint-Marcel-en-Marcillat, Saint-Victor, Sainte-Thérence, Teillet-Argenty, Terjat et Villebret.

ARTICLE 2 - PORTÉE GÉNÉRALE DU RÈGLEMENT

Conformément aux dispositions des articles R151-9 à R151-16 du Code de l'Urbanisme, le règlement fixe les règles applicables aux terrains compris dans les diverses zones du territoire couvert par le plan.

Le règlement permet de savoir quelles sont les possibilités d'utilisation et d'occupation du sol, ainsi que les conditions dans lesquelles ces possibilités peuvent s'exercer.

S'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme intercommunal, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant notamment :

- la loi du 8 janvier 1993 relative à la protection et à la mise en valeur des paysages ;
- la loi du 3 janvier 1992 « loi sur l'eau » ;
- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation des sols qui sont annexées au Plan Local d'Urbanisme ;
- les périmètres ayant des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols qui sont reportés, à titre d'information, sur le document graphique du PLUiH dit plan des annexes complémentaires : zones d'application du droit de préemption urbain (DPU), instaurées par délibération en application de l'article L.211-1 du Code de l'Urbanisme, les périmètres des Zones d'Aménagement Concerté (ZAC)…
- les dispositions du Code Civil relatives aux vues sur les propriétés voisines (articles 675 à 679).
- l'article L.111-9 du Code de l'Urbanisme relatif aux opérations d'utilité publique ;
- les articles d'ordre public du Règlement National d'Urbanisme :
    - R.111-2 : salubrité et sécurité publiques ;
    - R.111-4 : conservation et mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ;
    - R.111-15 : respect des préoccupations d'environnement ;
    - R.111-21 : respect du patrimoine urbain, naturel et historique.

ARTICLE 3 - CONTENU DES DOCUMENTS GRAPHIQUES DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le territoire couvert par le présent Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles, éventuellement subdivisées en secteurs et sous-secteurs.

1. Les **zones urbaines**, dites zones U, sont :

- ***la zone Ua,*** *zone urbaine de centralité*
- ***la zone Uacv,*** *zone urbaine de centre-ville de Montluçon*
- ***la zone Uaca,*** *zone urbaine de centre ancien de Montluçon*
- ***la zone Ubd,*** *zone urbaine d'habitat individuel dense majoritaire*
- ***la zone Ubp,*** *zone urbaine d'habitat pavillonnaire majoritaire*
- ***la zone Uc,*** *zone urbaine d'habitat collectif majoritaire*
- ***la zone Uf,*** *zone urbaine de faubourg*
- ***la zone Uh****, zone urbaine relative aux hameaux*
- ***La zone Uei*** *zone d'activités économiques*
- ***La zone Uec*** *zone d'activités commerciales*
- ***La zone Uem*** *zone d'activités mixtes*
- ***la zone Ueq*** *zone urbaine d'équipements publics*

- ***la zone Ut*** *zone urbaine d'activités touristiques et de loisirs*

2. Les **zones à urbaniser**, dites zones AU, sont :

- ***la zone AU****, zone à urbaniser à vocation résidentielle*
- ***la zone AUem*** *zone à urbaniser à vocation mixte d'activités économiques et commerciales*
- ***La zone AUem2*** *est une zone sans règlement, régie par une OAP valant règlement sur le secteur de la Loue à Saint-Victor.*
- ***la zone AUei*** *zone à urbaniser à vocation d'activité économique*
- ***la zone AUeq*** *zone à urbaniser à vocation d'équipement*

3. Les **zones agricoles**, dites zones A, sont :

- ***la zone A****, zone agricole*
- ***la zone Ap****, zone agricole à préserver pour des motifs paysagers et écologiques*
- ***la zone Apv****, zone agricole destinée à recevoir des installations photovoltaïques au sol*
- ***la zone Aeol*** *zone agricole destinée à recevoir des installations éoliennes*

La zone Agricole comprend le secteur Agv (STECAL) zone d'accueil des gens du voyage.

4. Les **zones naturelles**, dites zones N, sont :

- ***la zone N****, zone naturelle*
- ***la zone Np****, zone naturelle à préserver pour des motifs paysagers et écologiques*
- ***la zone Nc****, zone naturelle accueillant des carrières*
- ***la zone Nl****, zone naturelle à vocation de loisirs*
- ***la zone Npv****, zone naturelle destinée à recevoir des installations photovoltaïques au sol*

La zone naturelle comprend les secteurs suivants (STECAL) :

- ***Nparc*** *: Zone naturelle dédiée aux loisirs de plein air ;*
- ***Ne :*** *Zone naturelle dédiée aux équipements ;*
- ***Nm*** *: Zone naturelle mixtes (activités, hébergements…) ;*
- ***Ncab*** *: Zone naturelle dédiée à la construction de cabanes et roulottes ;*
- ***Nsta****: Zone naturelle dédiée à l'accueil de camping-car.*

5. Les **servitudes d'urbanisme** suivantes :

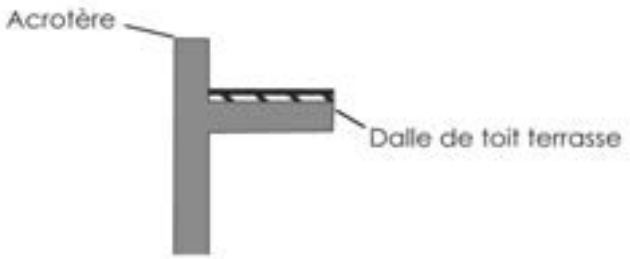
- les **Emplacements Réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques au titre de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme ;
- les **Espaces Boisés Classés** (EBC) à conserver, à protéger ou à créer, définis au titre des articles L.113-1, et L.113-2 du Code de l'Urbanisme ;
- les Éléments **à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, naturel, environnemental, paysager et patrimonial** au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme pour lesquels des prescriptions de nature à assurer leur protection sont définies au chapitre D du titre 2 ;
- les **Linéaires de sauvegarde de la diversité commerciale**, au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme ;
- les périmètres des **Orientations d'Aménagement et de Programmation**, au titre de l'article L.151-6 et 7 du Code de l'Urbanisme, renvoyant à leurs fiches de prescription avec lesquelles les autorisations d'urbanisme devront être compatibles ;
- les **Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination** en zone agricole et naturelle au titre de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme °;
- les **périmètres de captage des eaux** faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique ;

- les **secteurs d'inventaires écologiques** relatives aux zones humides et aux pelouses sèches du territoire (source : SAGE, Département et Conservatoire des Espaces Naturels).
- le périmètre d'application du **Plan de prévention du risque inondation** de la rivière Cher
- le périmètre d'application du **Plan de prévention du risque technologique** de la société SEVESO Allchem.

ARTICLE 4 – LEXIQUE

- **Accès** : l'accès correspond à la partie de la limite de propriété permettant aux véhicules de pénétrer sur le terrain depuis la voie.

- **Acrotère** : élément d'une façade située au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse (dans une limite de 1 mètre de hauteur), à la périphérie du bâtiment et constituant un rebord (hors garde-corps).



- **Aires d'accueil et terrains familiaux pour les gens du voyage :** Les aires permanentes d'accueil et les terrains familiaux locatifs ont vocation à des personnes dites gens du voyage et dont l'habitat traditionnel est constitué de résidences mobiles

- **Affouillements et exhaussements de sol :** Les affouillements et exhaussements de sol concernent tous les travaux de remblai ou de déblai.

  Les affouillements de sol sont soumis à autorisation au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement (à l'exception des affouillements rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et de ceux réalisés sur l'emprise des voies de circulation), lorsque les matériaux prélevés sont utilisés à des fins autres que la réalisation de l'ouvrage sur l'emprise duquel ils ont été extraits, et lorsque la superficie d'affouillement est supérieure à 1 000 m², ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2 000 tonnes (cf. définition : « carrière »).

  Ces réalisations peuvent également être concernées :

  - par une procédure relative à la loi sur l'eau N° 92-3 du 03 janvier 1992 et du décret n°2007-397 du 22/03/2007 (titre III – impacts sur le milieu aquatique ou sur la sécurité publique (rubriques 3.1.1.0, 3.1.3.0, 3.2.2.0, 3.2.3.O, 3.2.5.0).
  - Par des dispositions du règlement d'un Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation (PPRI).

- **Aléa :** L'aléa est un phénomène résultant de facteurs ou de processus qui échappent, au moins en partie, au contrôle de l'homme : inondation, cyclone, glissement de terrain, éruption volcanique, séisme, tsunami. L'aléa ne devient un risque qu'en présence d'enjeux humains,

économiques et environnementaux, possédant une certaine vulnérabilité (fragilité). Par exemple : un typhon sur un atoll désert de l'océan Pacifique n'est pas un risque, mais un cyclone sur des secteurs habités de l'île de La Réunion devient un risque majeur et peut provoquer des dommages considérables.

- **Alignement** : limite existante ou projetée entre le domaine public et le domaine privé :
  - lorsqu'il n'est pas prévu d'élargissement de la voie, c'est l'alignement « actuel »,
  - lorsqu'il est prévu un élargissement de la voie c'est l'alignement « futur » ou « projeté». Dans ce cas, l'élargissement est figuré sur les documents graphiques et est repris dans le tableau des emplacements réservés.

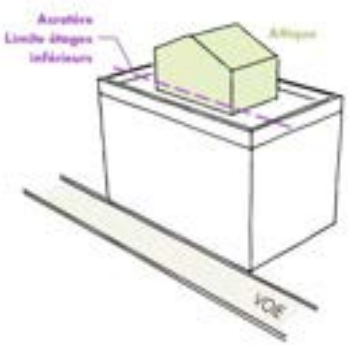
- **Allée** : voie interne à l'unité foncière, bordée d'arbres.

- **Aménagement**
  - Au titre de l'article L300-1 du Code de l'Urbanisme, l'aménagement désigne l'ensemble des actes des collectivités locales ou des établissements publics de coopération intercommunale qui visent, dans le cadre de leurs compétences, d'une part, à conduire ou à autoriser des actions ou des opérations définies dans l'alinéa précédent et, d'autre part, à assurer l'harmonisation de ces actions ou de ces opérations.
  - De manière plus générique, il s'agit de l'action d'aménager, dans le sens de transformer un espace en vue de son occupation/utilisation.

- **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 (garage, abri de jardin, abri vélos, local de stockage des ordures ménagères, locaux techniques, locaux des piscines…). 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.
- **Arbre de haute tige** : Arbre dressé sur un tronc mesurant au minimum 1,80m de hauteur à maturité. La maturité d'un arbre est considérée comme atteinte lorsque le sujet présente une hauteur égale à la moyenne reconnue pour chaque espèce au stade adulte (cf. catalogues pépiniériste, etc.).

- **Artificialisation des sols :** l'altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique par son occupation ou son usage.

- **Attique :** Dernier étage qui termine le haut d'une construction et qui a une superficie inférieure à celle de l'étage inférieur.



- **Auvent :** Petit toit en saillie, aménagé ordinairement au-dessus des entrées de bâtiments, pour protéger de la pluie

- **Balcon :** Plate-forme accessible située en avancée par rapport au corps principal de la construction et dessus du niveau du sol formant une saillie en surplomb de celui-ci, délimité par une balustrade ou un garde-corps et permettant à une personne de se tenir debout à l'extérieur du bâtiment.

- **Bâtiment** : Construction close et couverte présentant des espaces intérieurs utilisables. Elle se distingue de l'annexe car elle est destinée à abriter en priorité des personnes (logements, bureaux, équipements…), des activités (économiques, agricoles, sociales, sportives, culturelles…).

  Les règles qui s'appliquent aux bâtiments font l'objet d'exception pour les saillies qui les composent.

- **Caravane :** Véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le Code de la route n'interdit pas de faire circuler.

- **Carrières :** Sont considérés comme carrières, les gîtes tels que définis à l'article L111-1 du Code minier, ainsi que les affouillements de sol (à l'exception de ceux rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et de ceux réalisés sur l'emprise des voies de circulation), lorsque les matériaux prélevés sont utilisés à des fins autres que la réalisation de l'ouvrage sur l'emprise duquel ils ont été extraits, et lorsque la superficie d'affouillement est supérieure à 1 000 m², ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2 000 tonnes.

- **Changement de destination** : Acte permettant de changer le motif de l'édification d'une construction selon les catégories de destinations et sous-destinations définies aux articles R151-27 et R151-28 du Code de l'Urbanisme.

- **Chaussée** : La chaussée est la partie d'une route qui est aménagée pour la circulation des véhicules. Les bandes cyclables sont intégrées à la définition de la chaussée.

- **Claires-voies** : Clôture ou garde-corps ajouré, fait de pièces disjointes.

Exemples de dispositifs à claires voies

- **Clôture** : Une clôture est ce qui sert à enclore un espace, le plus souvent à séparer deux propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées. Elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés. Ceci ne saurait toutefois constituer une règle absolue, la clôture pouvant parfois être édifiée en retrait de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement ou des règles de sécurité.

  NOTA BENE : *Ne constitue pas une clôture au sens du Code de l'Urbanisme un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de chacune d'elles : espace habitation – espace activité – espace cultivé, etc.*

- **Construction** : Tout ouvrage sur une unité foncière résultant de l'assemblage de matériaux par l'intervention humaine. Cela englobe les bâtiments et les annexes, même lorsqu'ils ne comportent pas de fondations, comme les piscines, les bassins….

  L'usage d'une construction peut être multiple : habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerce, artisanat, industrie, exploitation agricole ou forestière, entrepôts, ou services publics et d'intérêt collectif.

- **Construction contiguë :** Est contiguë une construction qui est accolée à une limite ou à une autre construction sur la majeure partie de sa longueur.

- **Constructions à destination d'exploitation agricole et forestière :**
  - **Exploitations agricoles** : constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale, comprenant notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.

    Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une des 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 ». Sont intégrées aux activités agricoles les « activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacles ».
  - **Exploitations forestières** : constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

- **Constructions à destination d'habitation :**
  - **Logements** : constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages, comprenant notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs, à l'exclusion des hébergements mentionnés ci-après.

    Les chambres d'hôtes définies par l'article D324-13 du Code du tourisme sont considérées comme faisant partie des logements.
  - **Hébergements** : constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service, comprenant notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

- **Constructions à destination de commerce et activité de service :**
  - **Artisanats et commerces de détail** : constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.

    Les activités suivantes constituent des activités de la sous destination :
    - Alimentaire : *Alimentation générale, Boulangerie, pâtisserie, confiserie, viennoiserie, Boucherie, charcuterie, traiteurs, volaillers, poissonnerie, Caviste, Produits diététiques, Primeurs, Point permanent de retrait par la clientèle d'achats au détail commandés par voie télématique, organisé par l'accès en automobile…*
    - Non alimentaire :
      - *Equipements de la personne : chaussures, lingerie, sports, prêt-à-porter ;*
      - *équipements de la personne : chaussures, lingerie, sports, prêt-à-porter… ;*
      - *équipement de la maison : brocante, gros et petit électroménager, gros et petit mobilier (literie, mobilier de bureau), quincaillerie, tissus, vaisselle et liste de mariage… ;*
      - *automobiles-motos-cycles : concessions, agents, vente de véhicule, station essence... ;*
      - *loisirs : sports hors vêtements, musique, jouets, jeux, librairie, bouquinerie, papeterie… ;*
      - *divers : coiffeur, pharmacie, tabac, presse, cadeaux divers, fleuristes, graines, plantes, horlogerie, bijouterie, mercerie, maroquinerie, parfumerie, galerie d'art, animalerie… ;*

  - **Restaurations** : constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale *(restaurant, bar café…).*
  - **Commerces de gros** : constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
  - **Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle** : constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.

    Les activités suivantes constituent des activités de la sous-destination :
    - *Reprographie, imprimerie, photocopie, serrurier ;*
    - *Banques, assurances, agences immobilières, agence de voyage, auto-école ;*
    - *Professions libérales : Médecins, Architecte, Avocat, Notaire, Géomètre, Expert-Comptable, éditeur… ;*
    - *Laboratoire d'analyses, de radiologie ;*
    - *Établissements de service ou de location de matériel : laveries automatiques, stations de lavage, loueur de voiture, vidéothèque, salle de jeux (Bowling, laser Game, escape game…)… ;*

  - **Hôtels :** Sont considérés comme hôtels, les hôtels de tourisme et leurs annexes, tels que définis par l'arrêté ministériel de 1964, et de leurs bâtiments accessoires réalisés en extension et qui bénéficient de l'ensemble des services proposés par l'hôtel.
  - **Autres hébergements touristiques** : constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.

    Les résidences hôtelières appartiennent à cette catégorie ainsi que les gîtes définis par l'article D324-1 du Code du tourisme, s'agissant de meublés de tourisme.
  - **Cinémas** : construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

- **Constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics :**
  - **Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés** : constructions destinées à assurer une mission de service public, comprenant notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public.
  - **Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** : constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle, comprenant notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
  - **Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale** : équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
  - **Salles d'art et de spectacles** : constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
  - **Équipements sportifs** : équipements d'intérêts collectifs destinées à l'exercice d'une activité sportive, comprenant notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
  - **Lieux de culte :** Constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.
  - **Autres équipements recevant du public** : équipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie préalablement : lieux de culte, salles polyvalentes, aires d'accueil des gens du voyage.

- **Constructions à destination des autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire :**
  - **Industries** : constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie, comprenant notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
  - **Entrepôts** : constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
  - **Bureaux** : constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
  - **Cuisine dédiée à la vente en ligne :** Recouvre les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique, ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.
  - **Centres de congrès et d'exposition** : constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

- **Construction temporaire :** Le régime applicable aux constructions temporaires est défini par l'article R.421-5 du code de l'urbanisme. L'article R.421-5 du code de l'urbanisme précise qu'il appartient au constructeur de procéder à une remise en état initial du terrain.

- **Construction temporaire « *saisonnière* »:** Certaines constructions peuvent être destinées à être montées puis démontées périodiquement. Par exemple, il est tout à fait envisageable qu'une structure annexe d'un établissement recevant du public, ou même une annexe à l'habitation, puisse être désinstallée en période froide puis réinstallée en période chaude. À cet effet, l'article L.432-1 du code de l'urbanisme apporte un régime particulier aux constructions dites « saisonnières », à ne pas confondre avec les constructions temporaires.

- **Consommation d'énergie primaire** : Consommation conventionnelle du projet, portant sur les consommations de chauffage, de refroidissement, d'éclairage, de production d'eau chaude sanitaire et d'auxiliaires (pompes et ventilateurs).

- **Corniche :** Saillie couronnant une construction. La corniche constitue à la fois un élément de décor et de protection de la façade. Elle peut supporter un chéneau ou une gouttière et limite le ruissellement de l'eau de pluie sur les murs extérieurs.

- **Coupe et abattages d'arbres** : La coupe ou l'abattage se différencie du défrichement dans le sens où celle-ci n'a pas pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à un régime de déclaration préalable prévu à l'article L.421-4 du Code de l'urbanisme et peuvent l'être également au titre du Code forestier.

- **Cour commune** : Il s'agit d'une servitude de droit privée instituée par convention entre deux propriétaires voisins consistant le plus souvent en une servitude « non aedificandi », qui interdira de bâtir sur une certaine distance à compter de la limite séparative (sur une ou plusieurs propriétés puisque la servitude peut être réciproque). Étant constitutive de droits réels immobiliers, elle doit être publiée au service de publicité foncière (décret du 4 janvier 1955) pour être opposable aux acquéreurs successifs.

- **Débit de fuite :** débit de vidange d'un ouvrage de rétention et/ou infiltration d'eau. Dans ce dernier cas, on parle de débit d'infiltration.

- **Cours d'eau** : tout écoulement terrestre d'eau liquide entre une source et une embouchure avec un débit à module supérieur à zéro

  Défrichement : Toute opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière. Est également un défrichement toute opération volontaire entraînant indirectement et à terme les mêmes conséquences, sauf si elle est entreprise en application d'une servitude d'utilité publique. La destruction accidentelle ou volontaire du boisement ne fait pas disparaître la destination forestière du terrain, qui reste soumis aux dispositions du présent titre (Code forestier, art. L.341-1).

- **Démolition** : Action de démolir une construction existante. Un permis de démolir peut être exigé, dans certains secteurs protégés au titre du patrimoine architectural, urbain ou paysager, pour démolir, en tout ou partie, un bâtiment. Toutefois, ce permis n'est pas obligatoire sur l'ensemble du territoire (articles R 421-27 à R 421-29 code de l'urbanisme). Cette autorisation préalable peut être nécessaire si le projet de démolition :
  - concerne une construction
    - inscrite au titre des monuments historiques,
    - identifiée comme devant être protégée par le plan local d'urbanisme ou par délibération du conseil municipal, après enquête publique
  - ou s'il se trouve
    - dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable ou aux abords des monuments historiques,
    - dans un site inscrit, classé ou en instance de classement,
    - dans un secteur de la commune où le permis de démolir a été instauré.

- **Desserte** : Infrastructure carrossable et les aménagements latéraux (trottoirs, accotements, pistes cyclables) qui y sont liés, situé hors de l'unité foncière et desservant un ou plusieurs terrains.

- **Destination principale d'un bâtiment ou d'une construction** : destination qui occupe une surface supérieure à 50% de la surface de plancher totale du bâtiment ou de la construction concernée.

- **Domaine public :** Ensemble des biens sur lesquels les personnes publiques ont un droit de propriété et qui sont affectés soit à l'usage du public, soit au service public.

- **Eaux pluviales / eaux de ruissellement :**

  Il n'existe pas de définitions officielles mais seulement des acceptions relativement consensuelles dans le milieu professionnel.

  Les **eaux** dites **pluviales** sont, dans l'acceptation commune, la partie de l'écoulement qui est « gérée » par des dispositifs dédiés (infiltration, stockage, collecte, transport, traitement éventuel) ; elles interagissent en permanence avec les eaux souterraines et les autres réseaux.

  Les **eaux** dites de **ruissellement** sont la partie de l'écoulement qui n'est pas « gérée » par ces dispositifs. Elles s'écoulent pour partie en surface et empruntent en particulier les rues. Elles transportent de nombreux macro-déchets et sont parfois d'une forte turbidité, jusqu'à constituer des laves torrentielles. Une part chemine dans le sous-sol (zone dite non saturée, tranchées et conduites…). Elles se stockent et se déstockent, en situation de fortes pluies, pas seulement dans le sol, mais aussi en surface (zones inondées) et dans le sous-sol (parkings, caves).

  Les eaux pluviales (au sens des eaux « gérées ») et les eaux de ruissellement sont, avec ces définitions, les deux facettes d'une même et seule eau qui circule sous, sur et à travers la ville. Leur distinction, telle que décrite ci-dessus, reste difficile parce qu'elles s'alimentent réciproquement d'amont en aval.

- **Eaux usées domestiques (EUD) :** elles proviennent des différents usages domestiques de l'eau. On en distingue deux grandes catégories :
  - les eaux ménagères (ou « grises ») qui proviennent des salles de bain et des cuisines. Ces eaux sont généralement chargées en détergents, graisses, solvants et débris organiques...
  - les eaux « vannes » qui proviennent des rejets des toilettes et qui sont chargées de diverses matières organiques azotées et de germes fécaux.

- **Eaux usées non domestiques (EUND) :** elles proviennent de tous les usages autres que domestiques. Elles sont le plus souvent très différentes des eaux usées domestiques en termes de qualité et de quantité. En effet, leurs caractéristiques varient significativement d'une industrie à l'autre et en plus des matières organiques et des composés azotés ou phosphorés, elles peuvent également contenir des produits toxiques, des micropolluants minéraux et/ou organiques.

  NOTA : leur **rejet** au réseau public des eaux usées est **soumis à autorisation.**

- **Eaux usées assimilées domestiques (EUAD) :** le principe d'eaux usées assimilées à des eaux usées domestiques est défini à l'article R.213-48-1 du code de l'environnement qui stipule :

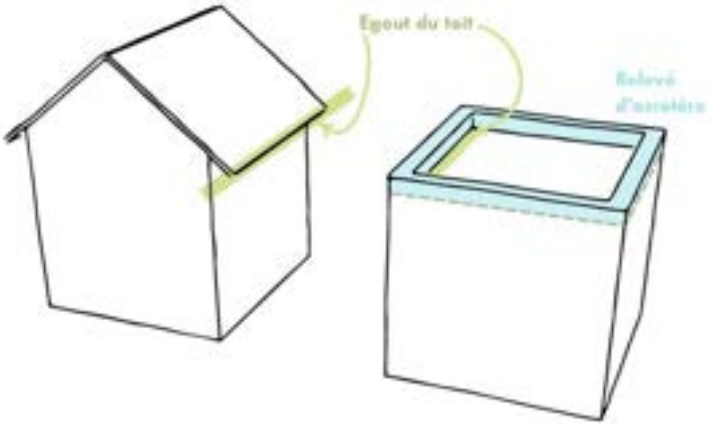
  « Les activités impliquant des utilisations de l'eau assimilables aux utilisations à des fins domestiques sont celles pour lesquelles les pollutions de l'eau résultent principalement de la satisfaction de besoins d'alimentation humaine, de lavage et de soins d'hygiène des personnes physiques utilisant des locaux desservis ainsi que de nettoyage et de confort des locaux. »

  Elles correspondent aux eaux usées issues d'activités précisément répertoriées en annexe de l'arrêté du 21 décembre 2007 relatif aux modalités d'établissement des redevances pour pollution de l'eau et pour modernisation des réseaux de collecte.

  NOTA : leur **rejet** au réseau public des eaux usées est **soumis à autorisation.**

- **Égout du toit :** Partie basse d'un pan de couverture vers lequel s'écoulent les eaux pluviales. L'égout du toit correspond, dans la plupart des cas, à la partie haute d'une gouttière ou d'un chéneau.

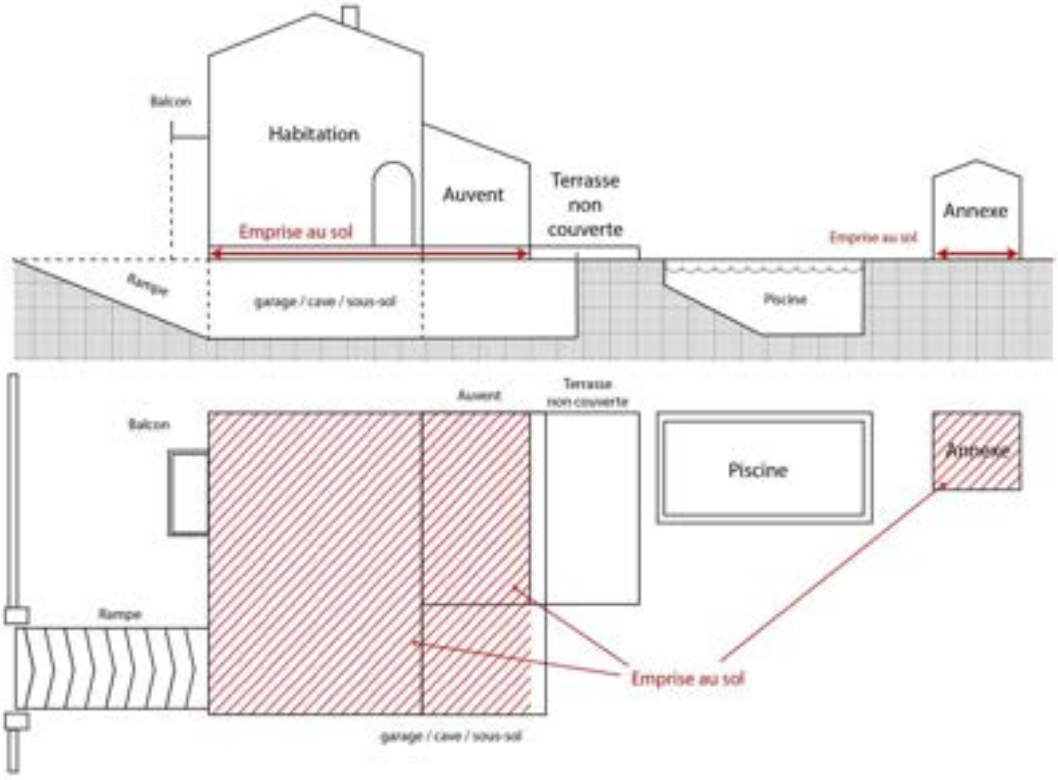
L'égout surplombe la gouttière, permettant l'évacuation des eaux de pluie en évitant les risques d'infiltrations. En cas de toiture plate, l'égout de toit correspond au niveau du fil d'eau d'étanchéité.



<u>Emprise au sol :</u> L'emprise au sol est 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.

<u>IMPORTANT</u> : La notion d'emprise au sol est appréhendée différemment dans les zones A et N. Certains PPRn peuvent également définir des modalités de calcul différentes.



- **Emprises publiques :** elles recouvrent tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques (parkings de surface, places et placettes, parkings de surface publics, voies SNCF, délaissés de tout ordre…) ou d'équipements public.

- **Emplacements Réservés :** Ce sont les terrains, bâtis ou non, qui sont réservés par le PLUi au profit de collectivités publiques ou de services publics pour l'aménagement de voies ou de carrefours, d'ouvrages publics, d'installations d'intérêt général ou d'espaces verts.

  Ils sont repérés sur les plans conformément à la légende auxquels s'appliquent les dispositions du Code de l'Urbanisme et autres législations et réglementations en vigueur les concernant. La construction pour un autre objet que celui de l'emplacement réservé est interdite sur les terrains, bâtis ou non, faisant l'objet d'un emplacement réservé au PLUi.

- **Espace Boisé Classé :** Les PLUi peuvent classer comme Espace Boisé Classé (E.B.C.), les bois, les forêts, parc à protéger ou à créer qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou des réseaux de haies, des plantations d'alignement. Les E.B.C. peuvent être situés dans n'importe quelle zone urbaine ou naturelle. Ce classement s'exprime par une légende particulière sur le document graphique (cercles compris dans un quadrillage orthogonal). Situé dans une zone urbaine, l'E.B.C. est inconstructible mais sa superficie peut être prise en compte dans le calcul des droits à construire.

  Si l'EBC ne peut faire l'objet d'aucun défrichement de nature à compromettre son état boisé, il peut, cependant, faire l'objet de coupes d'entretien ou d'exploitation dans les conditions définies par l'article R421-23 du Code de l'Urbanisme.

- **Espaces libres imposés** : il s'agit des surfaces hors espaces verts imposés, hors bâtiments et hors surfaces non closes à rez-de-chaussée.
  Ex : espaces artificialisés non couverts tels que les terrasses, piscines, voies d'accès, places de stationnement, etc.

- **Exhaussement :** Remblais ou surélévation du sol.

- **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.

- **Façade du bâti :** La notion de façade du bâti s'apprécie comme celle du bâtiment situé du côté de la voie publique ou de la limite séparative, de l'élévation avant et arrière d'un bâtiment dont le règlement du Plan Local d'Urbanisme peut fixer une longueur maximale.

- **Façade d'un terrain** : limite du terrain longeant l'emprise de la voie. Lorsque le terrain est longé par plusieurs voies, il a plusieurs façades.

- **Faîtage :** Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées.

- **Habitation légère de loisirs** : Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs (article R111-37 du Code de l'Urbanisme)

- **Impasse** : Une impasse est une voie ouverte à la circulation publique (y compris si la voie est une propriété privée) disposant d'un seul accès à partir d'une autre voie, que sa partie terminale soit ou non aménagée pour permettre les demi-tours.

- **Imperméabilisation :** recouvrement d'un sol par un matériau imperméable (ex : asphalte, béton …) qui entraîne notamment une altération de la capacité d'infiltration de l'eau. Les constructions, les revêtements artificiels (voiries, parkings, etc.) et les aménagements souterrains conduisent à l'imperméabilisation de vastes surfaces, ce qui provoque une forte perturbation du cycle de l'eau à une échelle locale voire globale.

- **Infiltration :** processus par lequel l'eau pénètre plus ou moins profondément dans le sol. L'infiltration participe à l'alimentation des écoulements souterrains et donc aussi à la recharge des nappes souterraines.

  L'imperméabilisation des sols diminue fortement les possibilités d'infiltration, que ce soit en profondeur vers la nappe ou vers les couches superficielles.

- **Installations classées pour la protection de l'environnement (soumises à déclaration ou autorisation) :** Sont considérées comme installations classées, au titre du Code de l'environnement, les usines, ateliers, dépôts, chantiers et, d'une manière générale, les installations exploitées par toutes personnes physiques ou morales, publiques ou privées, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients, soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments.

  Ces dispositions sont également applicables aux exploitations de carrières, au sens des articles 1er et 4 du Code minier.

  Ces installations sont soumises à une procédure particulière, indépendante du permis de construire, tant en ce qui concerne leur implantation que leur fonctionnement.

- **Installations accessoires** : auvents rampes d'accès, terrasses amovibles accolées aux HLL et résidence de loisirs installées sur des terrains aménagés.

- **Installations techniques** : Les équipements techniques sont des équipements qui ne s'inscrivent pas directement dans la volumétrie de la construction mais qui lui sont nécessaires (antennes, cheminées, transformateur d'électricité, puits de chaleur, édicule d'ascenseur, panneaux solaires…).

- **Jardins familiaux** : il s'agit de regroupements de jardins, gérés par une association ou un organisme public, mis à disposition de particuliers, afin qu'ils en jouissent pour leurs loisirs, à l'exclusion de tout usage commercial.

- **Liaison douce** : Une liaison douce est un cheminement dédié aux modes de transports "doux" comme le vélo, le roller, la trottinette, la marche à pied, etc. Elle est séparée des voies pour véhicules motorisés dans le but d'assurer la sécurité des usagers.

- **Limites séparatives** : Limites mitoyennes avec une autre propriété. En sont exclus les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques. Les limites séparatives peuvent être différentiées en deux catégories :
  - Les limites latérales aboutissant directement à une voie ou à une emprise publique, sans inflexion.
  - Les limites de fond de terrain n'ont aucun contact avec une voie ou une emprise publique.

- **Linéaire sur voie** : le linéaire sur voie s'applique voie par voie et ne se cumule pas pour les constructions à l'angle de deux voies.

- **Logement de fonction** : logement dont la présence est indispensable et permanente pour assurer le bon fonctionnement des installations.

- **Logement locatif social** : les logements locatifs sociaux sont ceux qui sont définis à l'article L320-5 du Code de la construction et de l'habitation.

- **Lotissement** : division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis (article L442-1 du Code de l'Urbanisme).

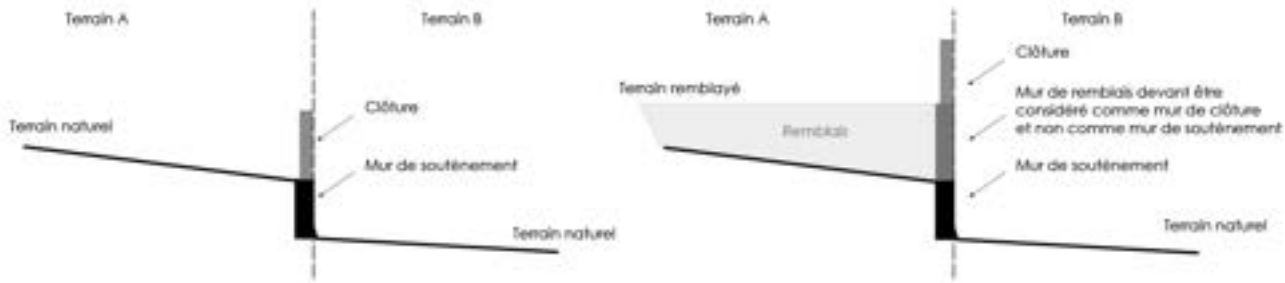
- **Lucarnes** : baie verticale placée en saillie sur la pente d'une toiture, pour donner du jour, de l'aération ou l'accès au comble. La lucarne est composée d'une façade verticale, de deux côtés (appelés « joues » ou « jouées ») et d'une couverture généralement à deux ou trois pentes (croupe) formant des noues avec le pan de toiture principal. La lucarne est un ouvrage de charpente qui dépend de la toiture, même si sa façade peut être en maçonnerie.

- **Maison individuelle** : Logement non superposé à un autre logement et dont l'entrée est indépendante. Il peut être isolé ou mitoyen.

- **Modénature** : Ensemble des différents ornements ou traitement ornementaux de façade qui en expriment la plastique (encadrement des baies, corniche, bandeau, fronton, etc.). Leurs proportion et dispositions participent d'un style architectural.

- **Mur de remblai** : cf. mur de soutènement

- **Mur de soutènement** : Un mur de soutènement a pour objet de maintenir les terres lorsque les sols des deux fonds riverains ne sont pas au même niveau. Même si le mur a été construit en limite de propriété, il constitue, en raison de sa fonction, un mur de soutènement et non un mur de clôture. Ainsi, les dispositions relatives aux clôtures ne lui sont pas applicables. En revanche, ne constitue pas un mur de soutènement mais un mur de clôture celui qui n'a pas pour objet de corriger les inconvénients résultant de la configuration naturelle du terrain mais qui a pour but de permettre au propriétaire de niveler sa propriété après apport de remblais. Le mur de soutènement peut être surmonté d'une clôture qui est soumise au régime des clôtures.



- **Mutualisation du stationnement** : Le principe de mutualisation consiste à rassembler dans un même dispositif de stationnement les besoins de plusieurs projets immobiliers proches, sur un même site ou au sein d'une même construction.

- **Noue :** Fossé large et peu profond, souvent végétalisé, susceptible de stocker les eaux pluviales, avant infiltration ou évacuation vers un exutoire de surface.

- **Opération d'aménagement / Opération d'ensemble :** Une opération d'aménagement, ou opération d'ensemble, est une opération permettant de réaliser un aménagement complexe.

Elle suppose une volonté et un effort d'organisation et d'agencement d'une partie du territoire, ce qui la différencie de l'opération de construction seule.

Elle permet de répondre aux objectifs politiques poursuivis par la personne publique compétente et à un besoin identifié, qu'il s'agisse des communes et EPCI, des autres collectivités territoriales et de leurs groupements. L'opération d'ensemble est l'expression concrète du projet de la collectivité et des objectifs de développement durable exprimés dans les documents d'urbanisme.

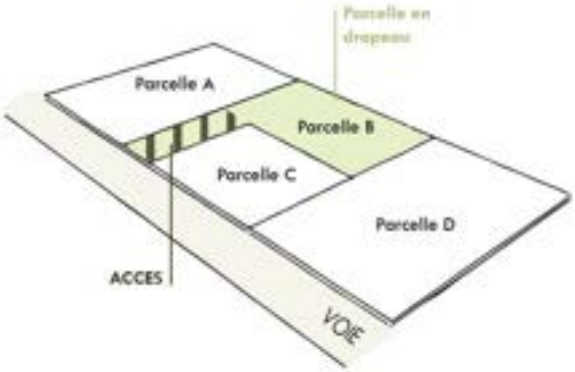
Une opération d'aménagement peut avoir pour objet de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs, de lutter contre l'insalubrité, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels.

- **Ordre continu :** Les constructions sont dites en ordre continu lorsqu'elles sont jointives d'une limite latérale à l'autre.

- **Oriel** : avancée en encorbellement aménagée sur un ou plusieurs niveaux d'une façade (fenêtre en baie ou fenêtre arquée)

- **Parcelle** : portion de terrain constituant l'unité cadastrale de base

- **Parcelles dites en drapeau** : Les unités foncières dites « en drapeau » sont en greffe sur une voie (chaussée + trottoir) ou emprise de desserte via un linéaire étroit correspondant à une voie d'accès ou un chemin privatif. Leur surface principale est située en recul vis à vis de l'alignement, dont elle est séparée par une ou plusieurs autres parcelles.



- **Perméabilité d'un sol :** capacité d'un sol à infiltrer l'eau (Normalisation Française XP P 16-002 (2007) - Glossaire assainissement)

  NOTA : *Cette capacité est mesurée par le coefficient de perméabilité (aussi appelé conductivité hydraulique) K exprimant une hauteur d'eau infiltrée par unité de temps. Pour l'évaluation de la perméabilité ou conductivité des sols, il existe plusieurs méthodes d'essai in situ, basées sur des approches théoriques différentes.*

- **Personnes pouvant être accueillies :** pour le calcul des places du stationnement, il s'agit du public à l'exception des membres du personnel.

- **Plan de masse :** document présentant de manière suffisamment détaillée l'ensemble des informations répertoriées aux articles R431-9 (et R431-10), R431-36, R441-3 (et R441-4), et R 441-10 du code de l'urbanisme.

  Ce plan présente notamment l'implantation et la hauteur d'une ou plusieurs constructions, le tracé des voies de desserte et des raccordements.

  Pour les unités foncières concernées par un plan de masse, le calcul des espaces libres, des espaces verts et des arbres de haute tige se fait suivant les pourcentages imposés dans chaque zone, sur la base de la superficie du terrain déduction faite de la superficie de l'emprise prévue pour les constructions (polygones d'implantation = emprises maximales des constructions).

  Les constructions qui s'implantent dans l'emprise qui leur est dédiée ne sont pas tenues de respecter les dispositions réglementaires concernant les arbres existants ou à planter.

  IMPORTANT : *En fonction de la complexité du projet d'aménagement ou de construction et parce qu'un plan masse doit demeurer lisible et compréhensible, un plan V.R.D. pourra être produit de manière indépendante*.

- **PPRI :** Plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRN) d'inondation

- **Plan de prévention des risques** : Le Plan de Prévention des Risques prévisibles est établi sous la responsabilité du préfet. Le Plan de Prévention des Risques (PPR) permet de délimiter les zones à risques et d'y prescrire les mesures préventives nécessaires.

- **Pourcentage de pente :** Le pourcentage de pente permet de décrire le relief en exprimant le rapport entre la dénivellation et la distance horizontale.

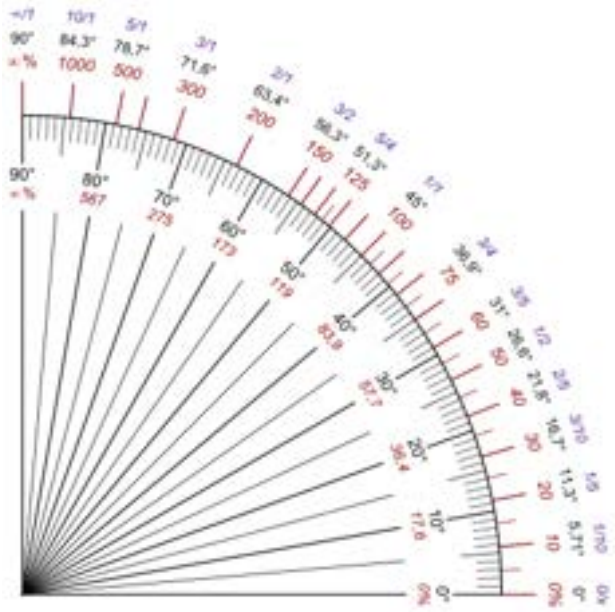


Diagramme de pentes sur quart de cercle avec les principales valeurs en pourcentage, degrés et ratio

- **Programme :** Ensemble des actions prévues au sein d'un projet d'aménagement/de construction proposé dans le cadre d'une demande d'autorisation de droit du sol.

- **Promesse synallagmatique** : accord en vue de la réalisation à long terme des places de stationnement)

- **Recul des constructions par rapport aux emprises publiques et privées** : Le recul est la distance en tous points séparant une construction des voies (publiques ou privées, existantes ou à créer) ou des emprises publiques. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement du nu de la façade à la limite de la voie ou de l'emprise publique actuelle ou future.

- **Réhabilitation :** Travaux d'amélioration ou de mise en conformité globale d'un logement ou d'un bâtiment n'impactant pas le gabarit, le volume ou la hauteur de celui-ci (exemples : réhabilitation d'une grange, d'un vieil immeuble ou d'une bâtisse délabrée). La réhabilitation peut s'accompagner ou non d'un changement de destination.

- **Rénovation :** Travaux ayant pour objet de rétablir une construction dans son état originel.

- **Remblais :** exhaussement du sol par apport de matériaux, y compris tout ce qui fait obstacle à l'écoulement (bâtiments, éléments de structure, parking sur remblais…).

- **Renouvellement urbain :** forme d'évolution urbaine par reconstruction de la ville sur elle-même, par recyclage de ses ressources bâties et foncières. Le renouvellement urbain est une voie alternative à l'étalement urbain.

- **Réseau hydraulique superficiel (réseau hydraulique de surface) :** sont rattachées sous ce vocable l'ensemble des « surfaces linéaires » où cheminent préférentiellement les eaux de ruissellement qu'elles soient naturelles (cours d'eau, vallons, thalwegs …) ou artificielles (fossés connexes aux voiries, fossés agricoles de drainage des terres, canaux de colature, caniveaux, chaussées …).

- **Restanque / redan** : type de murs de retenue en pierres sèches, permettant la création de terrasses en pente.

- **Résidence hôtelière ou résidence de tourisme :** Etablissement commercial d'hébergement classé, faisant l'objet d'une exploitation permanente ou saisonnière. Elle est constituée d'un ensemble homogène de chambres ou d'appartements meublés, disposés en unités collectives ou pavillonnaires, offert en location pour une occupation à la journée, à la semaine ou au mois à une clientèle touristique qui n'y élit pas domicile. Elle est dotée d'un minimum d'équipements et de services communs. Elle est gérée dans tous les cas par une seule personne physique ou morale. Une résidence de tourisme peut être composée de natures d'hébergement variées : appartement, chambre, mobile home (type camping).

- **Rétention :** stockage temporaire des eaux de pluie. Les eaux retenues sont ensuite transférées progressivement dans les milieux naturels (rivières, nappes) ou au réseau en dernier recours.

- **Retrait :** zone non construite dont la largeur est mesurée à l'horizontale, depuis le mur du bâtiment, jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété ou la limite du domaine public.

- **Ripisylve :** ensemble des formations boisées (arbres, arbustes, buissons) qui se trouvent aux abords d'un cours d'eau. L'absence de ripisylve favorise l'érosion et le déplacement du cours d'eau.

- **Risque :** Il ne faut pas confondre aléa, risque et vulnérabilité. L'**aléa** est un phénomène (naturel, technologique) plus ou moins probable sur un espace donné. La **vulnérabilité** exprime le niveau d'effet prévisible de ce phénomène sur des enjeux (l'homme et ses activités). Le **risque** peut être défini comme la probabilité d'occurrence de dommage compte tenu des interactions entre facteurs d'**endommagement** (**aléas**) et facteurs de **vulnérabilité** (peuplement, répartition des biens). Certains résument ainsi ces définitions par une formule : "risque = aléa x vulnérabilité".

  La notion de risque recouvre à la fois le danger potentiel de **catastrophe** et la perception qu'en a la société, l'endommagement potentiel, comme celle de l'endommagement effectif. Un risque peut être d'origine naturelle ou peut avoir des causes purement anthropiques (risques technologiques, risques géopolitiques par exemple).

- **Ruissellement :** circulation des eaux de pluie à la surface du sol. L'imperméabilisation des sols favorise le ruissellement des eaux pluviales au détriment de leur infiltration.

- **Saillie :** Partie de construction dépassant le plan de façade ou de toiture : les balcons, bow-windows, encorbellements, contreforts, corniches, moulures, consoles, corbeaux et débords de toitures sont des saillies.

- **Servitude d'utilité publique** : servitudes administratives instaurées au motif de l'utilité publique après enquête publique. Ces servitudes se répartissent en quatre catégories :
  - Servitudes de conservation du patrimoine : Patrimoine naturel, Patrimoine culturel (monuments historiques, monuments naturels et sites) et Patrimoine sportif ;
  - Servitudes relatives à l'utilisation de certaines ressources et équipements : Énergie, Mines et carrières, Canalisations, Communications et Télécommunications ;
  - Servitudes relatives à la défense nationale ;
  - Servitudes liées à la salubrité et à la sécurité publique : Salubrité publique et Sécurité publique (surfaces submersibles, plans de prévention des risques, protection autour des mines et carrières).

  Elles sont annexées au PLUi mais sont déterminées et révisées de manière indépendante. Elles sont opposables aux autorisations d'urbanisme et s'imposent en plus des règles d'urbanisme.

- **Sol ou terrain naturel :** Le sol ou terrain naturel est celui qui existe à la date de l'autorisation de la construction avant travaux d'adaptations liés à cette autorisation (délais ou remblais), même si la topographie du terrain a été avant cette date modifiée à la suite de précédents travaux de construction ou de terrassement autorisés ou non soumis à autorisation d'urbanisme.

- **Souche :** Dispositif maçonné posé sur une toiture, recevant les conduits d'une cheminée ou de ventilation.

- **Superstructure :** sans que cette liste soit exhaustive, il s'agit des édicules d'ascenseurs, des escaliers, des garde-corps, des réservoirs, des chaufferies, des VMS, des appareils de climatisation, des paraboles et des antennes.

- **Surface de plancher (SdP) :** La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

  a) Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

b) Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
c) Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
d) Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
e) Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
f) Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L231-1 du Code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
g) Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
h) D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

- **Surface de vente :** espaces affectés à la circulation de la clientèle pour effectuer ses achats, de ceux affectés à l'exposition des marchandises proposées à la vente, à leur paiement, et de ceux affectés à la circulation du personnel pour présenter les marchandises à la vente (Loi n°72-657 du 13 juillet 1972)

- **Taxe d'aménagement** : impôt local perçu par la collectivité sur toutes les opérations de construction nécessitant une autorisation d'urbanisme (permis ou déclaration préalable).

- **Techniques alternatives :** contrairement au mode de gestion du tout-à-l'égout, qui consiste à évacuer le plus rapidement les eaux pluviales vers un réseau d'eau souterrain, les techniques dites alternatives sont basées sur le principe de gestion « à la source ». Leur objectif est de favoriser l'infiltration et/ou la rétention des eaux de pluies au plus près de leur lieu de production, ce qui permet de redonner aux surfaces d'écoulement un rôle régulateur (qualitatif et quantitatif). Ces techniques constituent une alternative au réseau traditionnel de conduites, ce qui justifie leur nom.

- **Terrain ou unité foncière** : ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou groupe de propriétaires non séparé par une voie.

- **Terrain bâti ou non bâti** : un terrain bâti qui fait l'objet d'une demande de permis de démolir pour la (les) construction(s) existante(s) est considérée comme terrain « non bâti » . Un terrain ne comportant qu'une/des piscine(s) ou qu'un/des bassin(s) n'est pas considéré comme un terrain bâti.

- **Toiture terrasse :** Couverture horizontale ou présentant une pente inférieure à 5%.

- **Toiture végétalisée** : Couverture d'un bâtiment recouvert de substrat végétalisé.

- **Transparence hydraulique :** La transparence hydraulique est l'aptitude que possède un aménagement / une construction / un ouvrage à ne pas dégrader la situation précédente au regard des écoulements pluviaux et donc à ne pas faire globalement obstacle aux mouvements des eaux. Ainsi, un aménagement / une construction / un ouvrage est considéré "transparent" d'un point de vue hydraulique lorsque, notamment, il n'amplifie pas le volume des écoulements, ne réduit pas significativement la proportion des eaux qui s'infiltrent dans le sol, n'intensifie pas la vitesse d'écoulement des eaux, n'amplifie pas le niveau des plus hautes eaux, n'allonge pas la durée des inondations et n'augmente pas leur étendue.

- **Voie :** une voie dessert une ou plusieurs propriétés et comporte les aménagements nécessaires à la circulation des véhicules automobiles.

- **Voie privée** : la voirie privée est une voie appartenant à une ou plusieurs personnes privées.

- **Voies et emprises publiques :**
  - Sont considérées comme voies publiques au sens du présent règlement, les voies existantes ou à créer, privées ou publiques, ouvertes à la circulation publique des véhicules et des personnes, desservant au moins deux propriétés.
  - Sont considérées comme emprises publiques, tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques.

- **Vulnérabilité :** La vulnérabilité exprime le niveau d'effet prévisible d'un phénomène naturel (aléa) sur des enjeux (l'homme et ses activités). Elle évalue dans quelle mesure un système socio-spatial risque d'être affecté par les effets néfastes des aléas.

  La vulnérabilité, en englobant les enjeux, exprime un degré d'exposition à l'aléa qui peut être évalué par le niveau d'endommagement constaté ou prévu.

  La vulnérabilité humaine évalue d'abord les préjudices potentiels aux personnes dans leur intégrité physique (décès, blessés, etc.). La vulnérabilité économique traduit généralement le degré de perte ou d'endommagement des biens et des activités exposés au phénomène.

  L'analyse de la vulnérabilité s'appuie sur une description de l'impact du dommage selon différents critères : sensibilité au dommage ; degré de dépendance ; la transférabilité, qui mesure la capacité d'adaptation ; la résilience, qui mesure la capacité de cicatrisation après l'événement.

- **Zone d'aménagement Concerté :** zone à l'intérieur de laquelle une collectivité publique ou un établissement public y ayant vocation décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement des terrains (notamment de ceux que cette collectivité ou cet établissement a acquis ou acquerra en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés).
  La ZAC constitue une procédure d'initiative et d'intérêts publics, même si sa réalisation est susceptible d'être confiée à un aménageur privé. Elle s'utilise essentiellement pour des opérations d'une certaine envergure. Elle permet notamment la discussion, entre les acteurs concernés, sur les éléments de programme (tels que les équipements) et leur financement.

- **Zones humides :** Les zones humides sont des « *terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année*». (Art. L.211-1 du code de l'environnement).

- **Zone Non Aedificandi** : zone non constructible.

TITRE 2 : DISPOSITIONS GENERALES

Les présentes dispositions constituent des règles communes applicables sur l'ensemble du territoire intercommunal.

A/ DISPOSITIONS RELATIVES A L'AMENAGEMENT

ARTICLE 1 – RÈGLES D'URBANISME COMMUNES & MODALITÉS D'APPLICATION

Les présentes règles s'appliquent dans toutes les zones du PLUiH hors dérogations dûment spécifiées aux articles de chaque zone.

Règles générales relatives aux hauteurs

Modalité de calcul de la hauteur

L'objectif de la règle de calcul de la hauteur du bâti est de permettre une intégration optimale du bâti au sein du tissu urbain, notamment dans les secteurs de pente.

Pour les constructions dont la réalisation nécessite un déblai par rapport au terrain naturel :

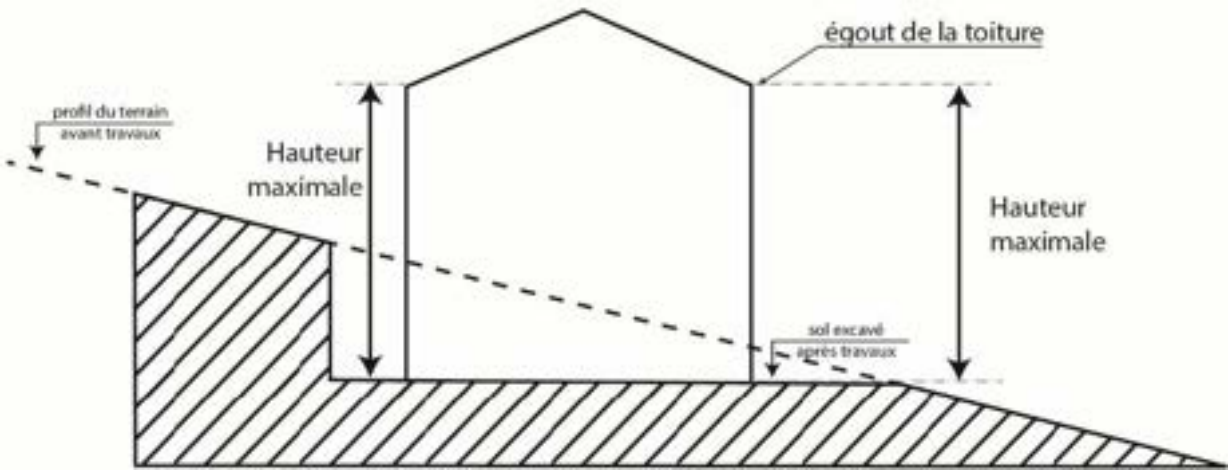
- La hauteur à l'égout du toit est définie en tout point de la construction comme la différence de hauteur entre l'égout du toit et le terrain aménagé après l'aplomb ;
- La hauteur totale est définie en tout point de la construction comme la différence de hauteur entre le point le plus haut de la construction et le terrain aménagé après travaux à l'aplomb.

Pour les constructions dont la réalisation nécessite un remblai ou ne nécessite ni remblai ni déblai par rapport au terrain naturel :

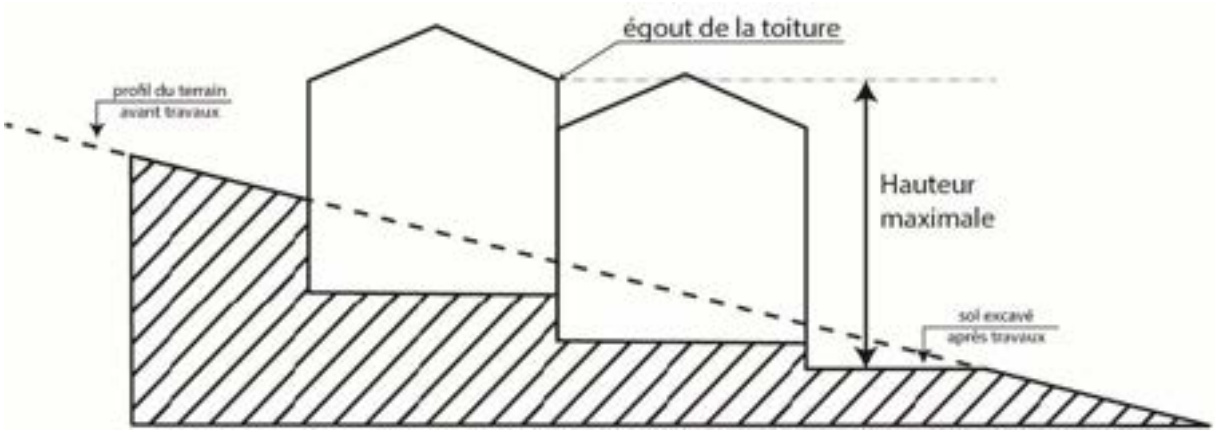
- La hauteur à l'égout du toit est définie en tout point de la construction comme la différence de hauteur entre l'égout du toit et le terrain naturel à l'aplomb ;
- La hauteur totale est définie en tout point de la construction comme la différence de hauteur entre le point le plus haut de la construction et le terrain naturel à l'aplomb.

Quand les attiques sont autorisés, le règlement stipule la hauteur totale à respecter. Néanmoins la hauteur à l'égout du toit des façades principales s'applique.

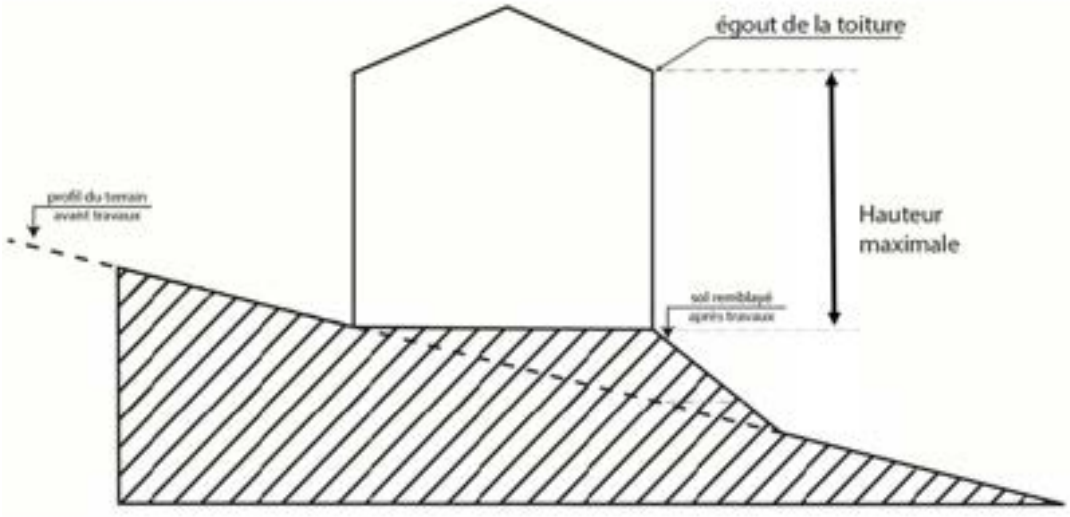
Cas d'une construction avec sol excavé



Cas d'une construction composée de multiples corps bâtis en pente



Cas d'une construction avec sol remblayé



Règles dérogatoires :

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur totale :

- Les ouvrages et éléments techniques tels que cheminées, locaux d'ascenseur, réservoirs, machineries, chaufferies, ouvrages abritant des escaliers débouchant en toiture et autres ouvrages nécessaires au fonctionnement des installations, gaines de ventilation, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (panneaux solaires photovoltaïques ou thermiques,-etc.). Cette règle dérogatoire ne s'applique pas aux zones Ue/AUe.
- Les entrées de garage et leurs rampes d'accès, les sous-sols situés intégralement sous le niveau du sol avant travaux et leurs entrées,
- les murs de soutènements enterrés dans la continuité des façades.
- Les installations nécessaires au fonctionnement d'un équipement d'intérêt collectif ou de services publics (de type pylône de télécommunication) dont la nature impose une telle localisation.

Les éoliennes de toitures ne devront pas dépasser 2 mètres au faîtage de la construction la plus haute de la parcelle ;

Les hauteurs peuvent être dépassées pour les extensions, reconstructions, restaurations et aménagements de bâtiments existants et ayant une hauteur supérieure aux hauteurs maximales définies dans chaque zone, sans augmenter celle-ci.

Règles générales relatives aux implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les articles "implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques" concernent les limites qui séparent un terrain d'une voie (publique ou privée ouverte à la circulation) ou d'une emprise publique.

Lorsque le recul est matérialisé sur le document graphique par des polygones d'implantation, des emplacements réservés ou de recul minimal (marges de recul), les constructions doivent alors respecter ce recul. Dans les autres cas, elles doivent respecter les règles de recul, d'alignement ou d'implantation définies aux articles 3.3 de chaque zone.

Lorsqu'un emplacement réservé de voirie (à élargir ou à créer) est figuré aux documents graphiques, les conditions d'implantation mentionnées pour l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques des différentes zones s'appliquent par rapport à la limite d'emprise extérieure de cet emplacement réservé (déterminant la future limite entre la voie et le terrain).

Lorsque l'alignement est imposé, cela concerne l'intégralité de façade orientée vers la limite de voie ou d'emprise, hors exceptions précisées si après.

Lorsque le recul est imposé :

- si la façade est parallèle à la limite de la voie ou de l'emprise publique, le recul s'impose de manière uniforme à la façade ;
- si la façade est de biais par rapport à la limite de la voie ou de l'emprise publique, le recul s'impose à partir du point de la façade le plus proche de la limite de la voie ou de l'emprise publique. Les constructions peuvent néanmoins être refusées pour des motifs de non-intégration urbaine, architecturale ou paysagère avec le reste du tissu urbain.

Cependant, ces règles ne s'appliquent pas :

- **aux bâtiments existants**
  - dans le cadre de l'entretien, la transformation, le changement de destination, la réhabilitation et l'amélioration architecturale des bâtiments existants légalement autorisés ;
  - dans le cadre d'une surélévation (sans dépasser la hauteur maximale fixée) ou d'une extension du bâtiment concerné par les travaux dès lors que celles-ci s'effectuent en continuité d'une des façades ou pignon *existantes*, dans le cas où l'implantation existante ne respecterait pas les règles du PLUi en vigueur.

- **à certaines annexes :**
  - aux piscines et leurs abords (***margelle et terrasse)*** et aux bassins ;
  - aux garages annexes ainsi que les ouvrages nécessaires à la construction de places de stationnement :
    - si l'accès automobile n'est pas réalisé à partir de la voie créant l'alignement et sous réserve que l'accès utilisé conserve une bonne visibilité ;
    - situés sur des terrains dont la pente est supérieure ou égale à 30 % (la pente étant calculée en prenant le point le plus haut et le point le plus bas du terrain) hors voies à grande circulation.
  - aux annexes dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 12 m² ;
  - aux terrasses ne dépassant pas de plus de 60 cm le sol existant avant travaux ;
  - aux clôtures et murs de soutènement ;
  - aux dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables ;

- **à certains éléments relatifs à l'aspect extérieur des constructions :**
  - aux balcons ou oriels (bow-windows) ;
  - aux débords de toiture (dans la limite de 40 cm maximum) ;
  - aux constructions légères adossées au bâtiment principal (rampe d'accès, escaliers, auvents, etc.) ;
  - aux saillies de la façade sur le domaine public (y compris saillie de toiture) à partir du 1er étage et avec une largeur maximale de 30 cm.

- **pour faciliter une meilleure intégration urbaine et paysagère**
  - aux niveaux de sous-sols entièrement enterrés et à leurs voies d'accès ;
  - pour sauvegarder des éléments de paysage, de patrimoine (bâti ou végétal) identifiés aux plans de zonage du PLUi ;
  - dans le cas d'un bâtiment nouveau réalisé en continuité d'un bâtiment existant situé sur le fond voisin, y compris en cas d'implantation sur l'alignement même, sauf si cette implantation porte atteinte à la sécurité routière.

- **concernant les équipements publics**
  - aux ouvrages, installations et équipements d'intérêt collectif et de services publics, y compris ferroviaire ou liés aux réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications ;
  - aux occupations et utilisations du sol liées à la fréquentation du public des espaces du bord de lacs et les installations liées aux activités balnéaires et nautiques.

- **pour les autres cas suivants :**
  - aux constructions temporaires et aux constructions temporaires saisonnières.

Ces implantations différentes sont autorisées à condition :

- que la construction initiale soit reconnue conforme au niveau administratif (construction légalement autorisée) ;
- que l'extension ou la construction nouvelle ne représente pas une gêne pour la sécurité publique ;
- que l'extension ou la construction nouvelle assure une bonne intégration dans le paysage urbain.

Règles générales relatives aux implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Les articles "implantation des constructions par rapport aux limites séparatives" concernent les limites latérales et de fond de parcelles qui séparent un terrain privé d'autres terrains privés.

Lorsque le recul est matérialisé sur le document graphique par des polygones d'implantation, les constructions doivent alors respecter ce recul. Dans les autres cas, elles doivent respecter les règles

de recul définies aux articles 3.4 de chaque zone.

Lorsque la continuité ou semi-continuité est imposée, cela concerne l'intégralité de façade orientée vers la limite séparative, hors exceptions précisées ci-après.

Lorsque le recul est imposé :

- si la façade est parallèle à la limite de la limite séparative, le recul s'impose de manière uniforme à la façade ;
- si la façade est de biais par rapport à la limite séparative, le recul s'impose à partir du point de la façade le plus proche de la limite séparative. Les constructions peuvent néanmoins être refusées pour des motifs de non-intégration urbaine, architecturale ou paysagère avec le reste du tissu urbain.

Cependant, ces règles ne s'appliquent pas :

- **aux bâtiments existants**
  - dans le cadre de l'entretien, la transformation, le changement de destination, la réhabilitation et l'amélioration architecturale des bâtiments existants légalement autorisés ;
  - dans le cadre d'une surélévation (sans dépasser la hauteur maximale fixée) ou d'une extension du bâtiment concerné par les travaux dès lors que celles-ci s'effectuent en continuité d'une des façades existantes, dans le cas où l'implantation existante ne respecterait pas les règles du PLUi-H en vigueur.

- **à certaines annexes :**
  - aux piscines et leurs abords (***margelle et terrasse)*** et aux bassins ;
  - aux annexes dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 12m^2 ainsi que les ouvrages nécessaires à la construction de places de stationnement ***:***
    - si l'accès automobile n'est pas réalisé à partir de la voie créant l'alignement et sous réserve que l'accès utilisé conserve une bonne visibilité ;
    - situés sur des terrains dont la pente est supérieure ou égale à 30 % (la pente étant calculée en prenant le point le plus haut et le point le plus bas du terrain) hors voies à grande circulation ;
    - dès lors que leur hauteur n'excède pas 3,50 mètres au faitage ou 3 mètres au niveau de la toiture terrasse.
  - aux terrasses ne dépassant pas de plus de 60 cm le sol existant avant travaux ;
  - aux clôtures et murs de soutènement ;
  - aux dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables

- **à certains éléments relatifs à l'aspect extérieur des constructions :**
  - aux balcons ou oriels (bow-windows) ;
  - aux débords de toiture (dans la limite de 40 cm maximum) ;
  - aux dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur ;
  - aux constructions légères adossées au bâtiment principal (rampe d'accès, escaliers, auvents, etc.) ;
  - aux saillies de la façade d'une largeur maximale de 0,80 mètres ainsi que les enseignes perpendiculaires, les marquises et les stores rétractables.

- **pour faciliter une meilleure intégration urbaine et paysagère**
  - aux niveaux de sous-sols entièrement enterrés et à leurs voies d'accès ;
  - pour sauvegarder des éléments de paysage, de patrimoine (bâti ou végétal) identifiés aux plans de zonage du PLUiH ;
  - dans le cas d'un bâtiment nouveau réalisé en continuité d'un bâtiment existant situé en limite séparative sur le fond voisin. La hauteur de ce nouveau bâtiment ne devra pas dépasser celle du bâtiment auquel il est adossé. Cette disposition ne s'applique pas lorsque la continuité est autorisée dans la zone ;

- **concernant les équipements publics**

- aux ouvrages, installations et équipements d'intérêt collectif et de services publics, y compris ferroviaire ou liés aux réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications ;
- aux occupations et utilisations du sol liées à la fréquentation du public des espaces du bord de lacs et les installations liées aux activités balnéaires et nautiques.

- **pour les autres cas suivants :**
  - aux structures et constructions temporaires et démontables.

Ces dérogations ne s'appliquent pas lorsque le recul imposé et lié à la présence d'un axe d'écoulement des eaux faisant l'objet d'un recul imposé.

Ces implantations différentes sont autorisées à condition :

- que la construction initiale soit reconnue conforme au niveau administratif (construction légalement autorisée) ;
- que l'extension ou la construction nouvelle ne représente pas une gêne pour la sécurité publique ;
- que l'extension ou la construction nouvelle assure une bonne intégration dans le paysage urbain.

Règles générales relatives aux coefficients d'espaces libres, espaces verts et espaces verts de pleine terre

Les espaces verts désignent tout espace faisant l'objet d'un traitement ou d'un aménagement à dominante végétale.

Les espaces verts de pleine terre désignent les espaces verts sous lesquels aucun sous-sol ni aucun aménagement n'est réalisé, à l'exception des ouvrages participants à la bonne gestion des eaux pluviales et autres réseaux techniques.

Les espaces libres correspondent aux surfaces hors espaces verts imposés, hors bâtiments et hors surfaces non closes à rez-de-chaussée.

Les espaces concernés par un emplacement réservé ne sont pas pris en compte dans le calcul des différents coefficients.

Exemple de modalités de calcul des espaces verts et des espaces verts de pleine terre :
Sur un terrain de 500 m² :

- *coefficient d'espace libre requis de 25 % ⇔ 125 m² d'espaces libres*
- *coefficient d'espace vert requis de 40 % dont 20% traités en espaces verts de pleine terre ⇔ 200 m² d'espaces verts dont 100 m² d'espaces verts de pleine terre (20% des 500 m² de terrain, inclus dans les 40% d'espaces verts imposés).*

Règles générales relatives aux normes de stationnement

Dispositions générales

Le nombre d'aires de stationnement exigé dépend de la destination des constructions. Ces règles sont définies pour chaque destination de construction au sein de l'article 6 de chaque zone.

Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement sont applicables à tout projet de construction.

Le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et des aires de retournement.

Des prescriptions pour la diffusion des véhicules électriques sont prises dans le cadre de la réalisation des places de stationnement automobile et deux roues à l'article 2 du chapitre D du Titre 2.

Pour les constructions existantes faisant l'objet d'un changement de destination ou d'une extension, seuls les besoins nouveaux issus du changement de destination et/ou de la surface de l'emprise au sol créée au-delà de 30 m², sont pris en compte sauf dispositions différentes prévues dans le règlement de la zone.

Pour tout projet de construction nécessitant la création de plus de 20 places de stationnement, 25% d'entre elles, au minimum doivent comporter un point de recharge pour véhicule électrique.

Tout projet nécessitant la création de plus de 25 places de stationnement en surface doit être organisé sous forme de sous-ensembles de 15 places de stationnement au maximum intégrant un traitement végétal et des aménagements piétons.

Au sein d'une opération mixte (habitation et activités) et en cas de mutualisation, l'obligation de stationnement liée aux « commerces et activités de services » et aux « bureaux » peut être réduite d'au maximum 30%. Néanmoins, les « commerces et activité de services » doivent pouvoir avoir accès librement au nombre de places auquel ils sont soumis dans le tableau par destination.

Les parcs extérieurs de plus de 500 m^2 doivent intégrer des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés ou des ombrières sur au moins la moitié de leur surface.

Modalités de mises en œuvre

Conditions du calcul du nombre de places de stationnement

Sauf application par tranche entamée spécifiquement précisée, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5 pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé.

Exemple : Réalisation d'un bâtiment pour lequel il est demandé 1 place de stationnement par 50 m² de surface de plancher :

a) Création d'un bâtiment à usage d'habitation de 160 m² de surface de plancher :
160/50 = 3,2. Décimale inférieure à 0,5, il est exigé 3 places de stationnement.

b) Création d'un bâtiment à usage d'habitation de 190 m² de surface de plancher :
190/50 = 3,8. Décimale supérieure à 0,5, il est exigé 4 places de stationnement.

Calcul du stationnement pour les commerces et les réserves : le calcul de la surface de plancher déterminant le nombre de places de stationnement exigé est réalisé en opérant la déduction, s'il y a lieu, des surfaces affectées aux réserves. Toutefois, un commerce est réglementé par la catégorie « entrepôts » lorsque la surface de ses réserves est supérieure ou égale à 50% de la surface de plancher totale. Dans tous les cas, le stationnement dévolu aux livraisons et au personnel doit être assuré.

Conditions d'accès de toutes les aires de stationnement, y compris les aires pour 2 roues

Les aires de stationnement et de manœuvre sont réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation publique et doivent avoir un cheminement aisément accessible depuis les emprises publiques et les voies.

Le stationnement automobile dit "commandé" (places de stationnement alignées en enfilade les unes derrière les autres obligeant la présence simultanée des propriétaires) est autorisé à condition d'être commun à un même logement.

Impossibilité de réaliser des aires de stationnement

Conformément à l'article L151-33 du code de l'urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa du présent article pour des raisons techniques, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération (distance maximum de 300 mètres), soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Stationnements 2 roues non motorisés

Pour les nouvelles constructions, un espace est aménagé pour stationner les vélos, et réservé à cet usage, selon les modalités précisées par l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments.

Exemptions des règles de stationnement

L'article L152-6 du Code de l'Urbanisme précise les règles d'exemptions possibles aux normes de stationnement prévues dans le présent règlement.

Règles générales relatives à la desserte et aux accès

Caractéristiques communes

Les caractéristiques géométriques et mécaniques des accès et voiries doivent être conformes aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur notamment afin de faciliter la circulation et l'approche des personnes à mobilité réduite, des moyens d'urgence et de secours et des véhicules d'intervention des services collectifs (sécurité, ordures ménagères, nettoyage…). Elles doivent également permettre d'assurer la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.

Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic...

Conditions de desserte

Les unités foncières doivent être desservies par des voies publiques ou privées, répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées :

- Voies existantes : les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.
- Voies en impasse existantes : les voies en impasse existantes doivent pouvoir être aménagées afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.
- Voies nouvelles crées à l'occasion de la réalisation d'un projet : ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent sans pouvoir être inférieures à 4 mètres de large. La sécurité des piétons et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite doivent être assurées par des aménagements adéquats. Il convient d'éviter les impasses. Le cas échéant, les voies en impasse doivent comporter à leur extrémité un système permettant les manœuvres et retournement notamment des véhicules et engins de lutte contre l'incendie. Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

Le débouché d'une voie doit être conçu et localisé de façon à assurer la sécurité des usagers. Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité par la réalisation de pans coupés ayant une longueur minimum de 5 mètres et de clôtures à claire-voie.

Condition d'accès

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil, dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles entraînent des manœuvres de véhicules lourds et encombrants.

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès (qui devra privilégier des pans coupés et un retrait), de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. En l'absence de ces dispositions, les projets peuvent être refusés ou n'être acceptés que sous réserve de prescriptions spéciales.

L'accès doit être aménagé de telle sorte que les véhicules ne stationnent pas sur la voie publique ou les voies privées ouvertes à la circulation publique.

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

Deux accès pourront être autorisés sur la même voie à condition qu'il s'agisse d'une entrée et d'une sortie, ou qu'un accès existant soit condamné.

Règles générales relatives aux réseaux

Les raccordements aux réseaux d'eau, d'eaux usées, d'eaux pluviales et d'électricité doivent être réalisés en souterrain. Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau, non destinés à desservir une occupation ou utilisation du sol existante ou autorisée dans la zone.

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance de toute occupation et utilisation du sol.

Dispositions relatives à l'adduction d'eau potable

Toute construction susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau public respectant la réglementation en vigueur relative notamment à la pression et à la qualité.

Dispositions relatives à l'assainissement

Dans les zones identifiées en assainissement collectif dans les annexes sanitaires : toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'assainissement conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au PLUi.

En l'absence de réseau public d'assainissement, dans les secteurs identifiés aux annexes sanitaires du PLUi en assainissement non collectif, toute construction génératrice d'eaux usées ne pourra être admise que sous réserve des possibilités de mise en œuvre, d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLUi et des dispositions disponibles auprès du service assainissement.

Les eaux de nettoyage des piscines (eaux de filtre) sont assimilées à des eaux usées domestiques, elles devront être envoyées vers le réseau d'assainissement.

Dispositions relatives aux autres réseaux

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être desservi par un réseau de capacité suffisante.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, les installations doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse-tension, non destinés à desservir une construction existante ou autorisée, sont interdits.

Par ailleurs, au titre de l'article R111-13 du Code de l'Urbanisme, le projet pourra être refusé si, par sa situation ou son importance, il impose, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement de la commune.

Les nouvelles constructions devront être facilement raccordables à une desserte Très Haut Débit (pose de fourreaux vides, adaptation des constructions à l'accueil du raccordement par la fibre).

ARTICLE 2 – RÈGLES DÉROGATOIRES

Adaptations mineures

Conformément à l'article L152-3 du Code de l'urbanisme, les règles et servitudes édictées par le présent PLUi-H ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Dans la mesure où l'adaptation est justifiée par l'un des trois motifs susvisés, qu'elle est indispensable pour que le projet puisse être réalisé et que l'écart entre le projet et la règle est de très faible importance, l'autorité administrative doit examiner et instruire la possibilité d'adaptation mineure et motiver expressément sa décision.

Ouvrages nécessaires à la gestion intégrée des eaux pluviales

Il pourra être dérogé aux règles relatives à l'aménagement et la conservation des espaces verts, le cas échéant à d'autres règles particulières du présent règlement, pour la réalisation et l'optimisation des ouvrages et dispositifs nécessaires à la gestion des eaux pluviales.

Reconstructions des bâtiments détruits ou démolis

En application des articles L111-15 et L111-**23 et sauf dispositions contraires des Plans de Prévention des Risques :**

- lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement. Le PLUiH ne s'y oppose pas.
- la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. Le PLUiH ne s'y oppose pas.

ARTICLE 3 – RÈGLES RELATIVES AUX AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DU SOL

Sauf disposition contraire du règlement (cf. notamment prescriptions relatives à la gestion des eaux pluviales et à la gestion du risque inondation), **et à l'exception des constructions souterraines situées intégralement sous le niveau du sol après travaux et leurs voies d'accès**, les affouillements et les exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans chaque zone peuvent être autorisés, dans la limite de **1 mètre 50 maximum par rapport au terrain naturel originel**, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

Un traitement en restanques/redans avec mur de soutènement peut être réalisé dès lors que le décaissement est supérieur à 1m50. L'espace entre deux murs de restanques/redans doit être égale à la hauteur du plus haut des deux murs l'encadrant et être végétalisé. Cet espace peut également être exploité judicieusement pour la gestion des eaux pluviales.

Les conditions définies ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux affouillements et exhaussements du sol pour la réalisation d'ouvrages nécessaires à la rétention des eaux pluviales,

- aux voies d'accès ;
- aux équipements publics ou nécessaires à un intérêt collectif ;

Les matériaux naturels issus du sol et/ou du sous-sol du terrain aménagé devront être remployé sur le terrain même.

Chaque restanque/redan ou mur de soutènement devra s'intégrer dans le paysage.

Pour tout projet, dès que des travaux de terrassement sont nécessaires, un dispositif de récupération des eaux pluviales doit être mis en place.

ARTICLE 4 - RÈGLES SPECIFIQUES AUX LOTISSEMENTS ET OPERATIONS D'AMENAGEMENT D'ENSEMBLE

Conformément à l'article L442-14 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme nouvelles intervenues dans un délai de cinq ans suivants :

- la date de la non-opposition à cette déclaration, lorsque le lotissement a fait l'objet d'une déclaration préalable ;
- l'achèvement des travaux constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat, lorsque le lotissement a fait l'objet d'un permis d'aménager.

En opposition à l'article R151-21 du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance avant l'achèvement de l'ensemble du projet, les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme sont applicables à l'intérieur de l'opération.

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les secteurs concernés par les dispositions d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de type « sectorielle » sont signalés sur le règlement graphique via une trame spécifique. Ils sont couverts par les dispositions du présent règlement qui s'appliquent dans un rapport de conformité, tandis que les dispositions inscrites dans les OAP sectorielles s'appliquent dans un rapport de compatibilité.

Le projet contient une OAP valant règlement, sur le secteur de la Loue à Saint-Victor, classé en 1AUem2 : les dispositions de l'OAP se substituent à celles du règlement écrit.

B/ DISPOSITIONS RELATIVES A LA RÉDUCTION DE L'EXPOSITION DES PERSONNES ET DES BIENS AUX RISQUES NATURELS, TECHNOLOGIQUES ET AUX NUISANCES

Afin d'assurer la sécurité des personnes et des biens, et en application de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme, dans les secteurs concernés par des risques et/ou nuisances, tout projet d'occupation ou d'utilisation du sol, ainsi que toute demande d'autorisation ou de travaux peuvent être refusés ou n'être acceptés que sous réserve de l'observation de prescriptions spécifiques. Ainsi, le pétitionnaire devra être en mesure de justifier de la prise en compte de ces risques et/ou nuisances.

ARTICLE 1 - RISQUE INONDATION

1. Plan de prévention des risques inondations

Un Plan de Prévention du Risque inondation (PPRi) concerne des communes de Montluçon Communauté : le PPRi de la rivière Cher et ses affluents.

Ce Plan de Prévention du Risque inondation (PPRi) vaut servitude d'utilité publique et est annexé au PLUi.

Pour toute autorisation d'urbanisme, ce sont les règles du PLUiH, augmentées le cas échéant par celles du Plan de Prévention du Risque inondation (PPRi) qui s'appliquent. Ce sont les règles les plus strictes qui s'appliquent.

2. Gestion des eaux pluviales

En l'absence d'opération d'aménagement d'ensemble prenant en considération la problématique de gestion des eaux pluviales (création de réseaux et de bassins de rétention collectifs notamment) ou de réseaux de capacités suffisantes, les eaux pluviales provenant des espaces imperméabilisés seront conduites par une canalisation enterrée dans les caniveaux ou fossés d'évacuation prévus à cet effet ou traitées sur le terrain (bassins de rétentions, noues, tranchées drainantes…). En aucun cas, elles ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées. Toutes les surfaces imperméabilisées doivent faire l'objet d'une collecte vers le réseau ou d'un traitement sur le terrain.

Dans le cas où le projet est desservi par un réseau unitaire, le projet est conçu pour permettre la gestion alternative des eaux pluviales notamment en conservant un espace dédié ou non «de pleine terre» suffisant.

Même quand un réseau d'eaux pluviales (ou unitaire) est directement accessible, il convient de rechercher la possibilité d'infiltration ou de stockage provisoire des eaux pluviales et de se conformer aux prescriptions en la matière des règlements d'assainissement en vigueur. À défaut de ne pouvoir infiltrer les eaux sur la parcelle, un stockage permettant une régulation du débit est obligatoire.

Toutefois, un rejet d'eaux pluviales sur un réseau public ou un réseau privé raccordé à un réseau public, n'est possible que si la capacité dudit réseau le permet.

Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au collecteur public d'eaux pluviales quand il est en place, après qu'aient été mises en œuvre, sur le terrain, toutes les solutions susceptibles de limiter et/ou étaler les apports pluviaux.

Sauf dispositions contraires, pour les constructions nouvelles (hors annexe dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 12m^2), les aménagements nécessaires au captage, à la rétention temporisée et au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice à son voisin et comprendre les dispositifs de sécurité adéquats lorsque l'eau est stockée en surface. Ces dispositifs seront dimensionnés conformément aux recommandations du zonage pluvial présent en annexe du PLUiH.

Des exemples de dispositifs de rétention et d'infiltration sont précisés en annexe du présent règlement.

Ces dispositions s'appliquent à toutes les destinations de constructions et concernent la totalité des espaces déjà imperméabilisés (existant + projeté), à l'exception

- des exploitations agricoles et forestières ;
- des extensions de moins de 30 m² de surface de plancher à compter de la date d'approbation du PLUiH.

Pour l'arrosage des jardins, la récupération des eaux pluviales est obligatoirement réalisée à l'aide d'une citerne étanche distincte du dispositif de rétention.

Pour l'arrosage des jardins, la récupération des eaux pluviales est obligatoirement réalisée à l'aide d'une citerne étanche distincte du dispositif de rétention.

Les cuves sont obligatoires pour :

- Toutes les opérations dont la surface imperméabilisée est supérieure à 50m² (voirie et parking compris). En cas de permis groupé ou de lotissement, c'est la surface totale de l'opération qui est comptabilisée.
- Toutes les opérations augmentant la surface imperméabilisée existante de plus de 20%, parking et voirie compris ;
- Tous les parkings imperméabilisés de plus de 5 emplacements.

ARTICLE 2 –TRANSPORTS DE MATIÈRES DANGEREUSES

Le territoire de Montluçon Communauté est traversé par des canalisations de transport de gaz. Ceci constitue un risque technologique potentiel à prendre en considération en cas de renforcement de l'urbanisation dans ces secteurs.

Ce risque est régi par la servitude I3 (canalisation de gaz gérée par GRTgaz) annexée au PLUiH. Cette servitude permet d'instaurer des règles de recul aux constructions (entre 5 et 80 m). Les dispositions liées à cette servitude s'appliquent à tout projet de construction. Dans tous les cas, ce sont les règles les plus strictes, celles du PLUiH augmentées de celles de la servitude, qui sont opposables à toute demande d'urbanisme.

En outre, cette servitude donne droit :

- à une servitude d'abattage d'arbres dont le titulaire d'une autorisation de transport de gaz naturel peut faire usage lors de la pose de canalisations,
- à une servitude de passage permettant d'établir à demeure des canalisations souterraines sur des terrains privés non bâtis, qui ne sont pas fermés de murs ou autres clôtures équivalentes.

Dans les zones concernées par l'application de cette servitude I3, toute demande d'autorisation d'urbanisme doit être communiquée à GRTgaz pour validation préalable en application de l'article R555-30-1 du Code de l'Environnement. La compatibilité du projet avec la servitude devra être démontrée.

De même la voie ferrée et les autoroutes A714 et A71 notamment sont des voies de passage de matières dangereuses.

ARTICLE 3 - ISOLATIONS ACOUSTIQUES LE LONG DES VOIES BRUYANTES

En application de la loi relative à la lutte contre le bruit du 31 décembre 1992 et de son décret d'application du 30 mai 1995, l'arrêté préfectoral n°3418/2018 du 07/12/2018 a identifié différentes voies comme génératrices de nuisances sonores existantes sur le territoire de Montluçon Communauté.

Les bâtiments édifiés dans les secteurs exposés aux bruits des transports terrestres sont soumis à des normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions :

- de la loi n°92-14444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit,
- du décret 95-20 du 9 janvier 1995 relatif aux caractéristiques acoustiques de certains bâtiments

autres que d'habitations et leurs équipements,
- du décret 95-21 du 9 janvier 1995 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres,
- de l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

L'arrêté recensant les différents tronçons d'infrastructure concernés par un classement au titre des voies bruyantes et leur cartographie sont annexés au présent PLUiH.

Autour de ces voies, des mesures d'isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs seront exigées lors de toute demande de permis de construire. Les secteurs affectés par ces voies bruyantes sont les suivants :

- pour les voies classées en catégorie 5 : 10 mètres de profondeur, mesurés à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche.
- pour les voies classées en catégorie 4 : 30 mètres de profondeur, mesurés à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche.
- pour les voies classées en catégorie 3 : 100 mètres de profondeur, mesurés à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche.
- pour les voies classées en catégorie 2 : 250 mètres de profondeur, mesurés à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche ;
- pour les voies classées en catégorie 1 : 300 mètres de profondeur, mesurés à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche.

ARTICLE 4 – RISQUE TECHNOLOGIQUE

Le territoire compte 34 Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) relevant du régime de l'Autorisation compte-tenu de la dangerosité de leur activité pour l'environnement. Toutes situées dans la partie Nord de Montluçon Communauté, ces sites ont des obligations réglementaires permettant de circonscrire les éventuels impacts lors de la survenue d'un accident (étude de danger, plans de secours avec les Plans d'opération interne POI et les Plans particuliers d'intervention PPI).

Parmi ces installations, l'entreprise **ALL'CHEM,** spécialisée dans la chimie organique fine, présente un risque industriel majeur (nuage toxique) impactant directement Montluçon et dans une moindre mesure Désertines et est donc classée SEVESO seuil haut.

Cette installation est soumise à autorisation avec servitude d'utilité publique. Aussi, afin de faciliter la maîtrise de l'urbanisation autour de ce site et limiter les effets d'éventuels accidents, cette entreprise fait l'objet d'un Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) approuvé par arrêté préfectoral le 10 janvier 2014.

Ce document contraint l'aménagement en délimitant des zones à l'intérieur desquelles des prescriptions peuvent être imposées aux constructions existantes et un règlement spécifique peut être imposé aux constructions futures.

Ce Plan de Prévention du Risque technologique (PPRT) vaut servitude d'utilité publique et est annexé au PLUi.

Pour toute autorisation d'urbanisme, ce sont les règles du PLUiH, augmentées le cas échéant par celles du Plan de Prévention du Risque technologique (PPRT) qui s'appliquent. Ce sont les règles les plus strictes qui s'appliquent.

ARTICLE 5 – AUTRES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE

D'autres servitudes d'utilité publique, recensées en annexe du PLUiH, s'imposent en sus du présent règlement (canalisations de transport de matières dangereuses, périmètre de protection de captages d'alimentation en eau potable, ouvrages de transport de l'énergie électrique…).

En cas de contradiction avec les règles édictées par le présent règlement c'est la règle la plus stricte qui s'applique. Il est donc impératif de se reporter au plan des servitudes d'utilité publique annexé au PLUiH pour connaître l'ensemble des prescriptions relatives aux occupations et utilisations du sol autorisées dans les secteurs concernés.

C/ DISPOSITIONS RELATIVES A LA MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

ARTICLE 1 – PROTECTION DES LINÉAIRES COMMERCIAUX

Au sein des linéaires commerciaux en rez-de-chaussée recensés au règlement graphique (plan de zonage), les locaux destinés aux commerces, et activités de service ne peuvent faire l'objet d'un changement de destination, au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme.

Les constructions de premier rang implantées sur un terrain dont la façade sur voie et longée par un linéaire commercial respectent les dispositions suivantes :

- pour les constructions nouvelles, leur rez-de-chaussée est affecté à une destination autre que l'habitation ;
- pour les constructions existantes, les locaux en rez-de-chaussée ne peuvent faire l'objet d'un changement de destination que vers une destination autre que l'habitation.

Ces obligations, exception faite des parties communes et des accès nécessaires au fonctionnement de la construction, s'imposent sur une profondeur minimale nécessaire à l'implantation et au fonctionnement d'un local autre que l'habitation à compter du nu général de la façade des constructions concernées.

D/ DISPOSITIONS RELATIVES A LA PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE ET A LA VALORISATION DU PATRIMOINE BÂTI ET PAYSAGER

ARTICLE 1 - PROMOTION DE LA TRANSITION ENERGETIQUE

1. Utilisation de matériaux et énergies renouvelables

Conformément aux articles L111-16 et L111-17 du Code de l'Urbanisme, les matériaux renouvelables, les procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre et l'installation de dispositifs favorisant la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique sont autorisés dans le PLUiH à l'exception de la zone Uaca, sous réserve que :

- les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, photovoltaïques, vérandas, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique) soient intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager. Ils doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées et de mitage. Pour les constructions neuves, ces équipements feront partie du projet architectural global du bâtiment qui sera apprécié en tant que tel ;
- pour le bâti ancien, ces équipements, entre autres les capteurs solaires, ne devront pas apparaître comme des éléments rapportés ou en contradiction avec l'harmonie générale du bâti et plus particulièrement des toitures. Il sera recherché une implantation non perceptible depuis l'espace public (par exemple toiture donnant sur cour, masqué par le bâti ou des masses végétales proches, capteurs posés au sol, etc.)

Pour toutes les constructions nouvelles et existantes, les groupes de climatisation et les pompes à chaleur seront implantés dans le corps du bâtiment ou en pied de façade et dissimulés dans un coffret adapté afin de réduire les nuisances visuelles et sonores.

Des règles spécifiques plus contraignantes peuvent néanmoins s'appliquer à l'intérieur des sites inscrits

et classés de la commune. Il en est de même pour les immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques ou adossés à un immeuble classé. Les règles de ces documents ou l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France seront nécessaires pour permettre l'utilisation de ces matériaux et énergies renouvelables.

2. Dispositions supplémentaires pour l'engagement de la transition énergétique

Tous les bâtiments neufs devront développer des principes concourant au déploiement des énergies renouvelables.

3. Dispositions supplémentaires applicables à toute opération d'aménagement d'ensemble ou construction de plus de 500 m² de Surface de Plancher

Toute opération d'aménagement d'ensemble ou construction de plus de 500 m² de Surface de Plancher doit :

- être développée à partir de principes de construction qui prennent en considération les éléments suivants : droit au soleil, ventilation naturelle, chauffage et rafraichissement par des dispositifs sobres en consommation énergétique ;
- comprendre au moins deux tiers de logements à double orientation ;
- être développée selon une logique d'ensemble, en prévoyant des espaces ou aménagements communs de qualités (jeux pour enfants, voiries partagés, espaces paysagers d'entées ou de bord de voirie…) et non simplement comme l'accumulation de divers lots ;
- prévoir la pose de panneaux photovoltaïques en toiture.

ARTICLE 2 – FACILITATION DE L'USAGE DES VEHICULES ZERO CARBONE PAR LA DIFFUSION DES PLACES DE STATIONNEMENT APTES AU RECHARGEMENT ÉLECTRIQUE

Dans les objectifs de la loi 2010-790, les places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisés créées seront dotées de gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, et permettant le comptage individuel ou tout autre système ayant pour objet le développement des véhicules électriques ou hybrides.

Cette règle s'applique à l'ensemble des zones du PLUiH et pour toutes les destinations de constructions, à l'exception des parkings collectifs non couverts.

ARTICLE 3 – PROTECTION DU PATRIMOINE BATI ET ARCHITECTURAL

Contexte

L'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme permet au règlement « d'*identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation*."

En application de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme, sont localisés ou délimités aux plans de zonage les éléments ou ensembles cohérents patrimoniaux identifiés pour leurs qualités d'ordre culturel, historique architectural ou paysager.

A ce titre, au-delà des dispositions générales du titre 2 et des dispositions applicables à la (aux) zone(s) concernée(s) contenues dans les titres 3, 4 et 5 du règlement, certains édifices ou sites remarquables sont soumis à des mesures de protection spécifiques.

Règles générales

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément de patrimoine identifié en application du Code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.

Règles relatives au patrimoine bâti à préserver

Catégories	Représentation	Prescriptions
Bâti remarquable	◆	Les éléments bâtis remarquables repérés présentent un intérêt patrimonial. Ils sont donc à conserver ou à restaurer. Les prescriptions suivantes s'appliquent : a. Sont interdits tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément du patrimoine identifié, y compris ceux non soumis à un régime d'autorisation. Toute évolution apportée au patrimoine doit faire l'objet d'une autorisation préalable et d'un projet respectant la composition d'origine des façades, les volumétries et implantations existantes et la qualité des matériaux traditionnels. Les nouveaux percements ne sont autorisés que sur les façades non visibles de l'espace public, sauf s'ils complètent une composition existante ou restituent un état antérieur attesté. Une démolition partielle peut être autorisée si l'état du bâti et la qualité du projet le justifient. b. La surélévation du bâti remarquable est interdite. c. Les travaux d'aménagement ne sont autorisés que s'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques, ou lorsqu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers ou la salubrité publique : - les éléments architecturaux et les formes urbaines traditionnelles doivent être conservés et restaurés, leur démolition ne peut être autorisée que dans des cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité. - les travaux réalisés sur les éléments architecturaux ou sur un ou des bâtiments remarquables doivent : o respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles et architecturales du ou des bâtiments, en lien avec sa typologie d'origine, y compris en cas d'amélioration des conditions d'accessibilité, d'habitabilité et de sécurité; o privilégier l'utilisation de matériaux de qualité et la mise en œuvre des techniques traditionnelles permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du ou des bâtiments ou de l'élément architectural ; o traiter l'insertion des installations techniques de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale du bâti ; o proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec le

Catégories	Représentation	Prescriptions
		caractère de l'élément architectural ou du bâtiment, et notamment les supports publicitaires ; ○ assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du ou des bâtiments un traitement de qualité, approprié à la mise en valeur des caractéristiques architecturales et patrimoniales du bâti. - Si le ou les bâtiments ont fait l'objet de transformations postérieures à sa construction, il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt et de remédier aux altérations subies. Tous les projets de nouvelles constructions édifiées dans des secteurs de covisibilité avec les bâtiments remarquables repérés peuvent être refusés ou n'être acceptés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
Petit patrimoine (croix, lavoirs, fontaines, vierges, oratoires…)		La démolition des éléments du petit patrimoine bâti repérés est interdite. Leur déplacement à proximité peut néanmoins être autorisé pour des raisons de sécurité ou d'aménagement d'utilité publique. Pour les murs protégés, le percement est possible pour permettre l'accès si l'espace démoli ne représente pas plus de 20% du linéaire du mur. Tout projet s'inscrivant à proximité de ces éléments doit rechercher leur mise en valeur.
Ensembles cohérents patrimoniaux		Il convient de préserver et d'entretenir les constructions en tant que tel et leur ordonnancement ainsi que l'équilibre entre espaces bâtis et espaces libres. Cette préservation intègre à la fois la conservation de l'élément et la prise en compte de son contexte. Le traitement de ses abords doit participer à sa mise en valeur. Il importe donc de conserver, de protéger, de transformer éventuellement et si nécessaire de démolir les parties sans intérêt des constructions afin de contribuer à pérenniser le patrimoine dans son ensemble. **Prescriptions relatives à l'ensemble du périmètre :** <u>Parti d'aménagement :</u> - Le parti d'origine en termes de composition et d'architecture de l'ensemble ainsi que le paysage urbain doivent être préservés (équilibre entre espaces libres, définition des gabarits en cohérence avec l'environnement existant). **Prescriptions relatives aux éléments bâtis :** - <u>Travaux interdits :</u> pour les constructions concernées par une protection patrimoniale sont interdites : les démolitions complètes (sauf en cas où la construction fait l'objet d'une procédure d'insalubrité et/ou de périls irrémédiables) ; les démolitions partielles (sauf dans le cadre d'un

Catégories	Représentation	Prescriptions
		projet d'ensemble de réhabilitation et/ou réutilisation) ; les surélévations. - <u>Travaux sous conditions :</u> dans la mesure où il n'est pas porté atteinte à la qualité de l'espace existant, tant d'un point de vue culturel, paysager, écologique, historique et ou architectural, qu'au niveau de la cohérence de la séquence urbaine ou paysagère, sont autorisées : les extensions, les modifications de façade et les constructions nouvelles. - <u>Aspect extérieur des constructions :</u> les caractéristiques principales des constructions doivent être conservées, restaurées et mises en valeur, tout projet doit respecter le parti architectural initial de l'édifice. - Les modifications de l'aspect extérieur des constructions sont autorisées dans la mesure où elles respectent et mettent en valeur : les éléments existants de la construction, les règles de composition de la façade et les proportions dominantes, la modénature et les éléments de décor qui participent à la qualité de la façade. Les éléments de décors (menuiserie, boiserie) doivent respecter le principe général de composition de la façade. - Les dispositifs d'occultation, les teintes et matériaux seront en accord avec la construction d'origine. Les réalisations développant une architecture contemporaine doivent mettre en valeur les éléments de compositions préexistants. <u>Baies et percements :</u> en cas de modification de la hauteur des niveaux existants, la redivisions des baies de proportion d'origine est interdite. La modification de percements et/ou la création de nouveaux percements peut être interdite dès lors qu'elle porte atteinte à la composition générale de la façade. En cas de création de porte de garage, les nouvelles portes doivent s'inscrire dans la composition de la façade existante, en tenant compte de la dimension verticale des baies existantes et de la couleur des huisseries des autres baies. Tous les éléments rapportés de type caissons de volets roulants, rideaux de fer, climatiseurs doivent être intégrés discrètement à l'architecture sans dénaturer la qualité des façades. **Prescriptions relatives aux espaces libres :** Aménagement des abords : le traitement des espaces extérieurs doit participer à la mise en valeur des constructions concernées par la protection patrimoniale : matériaux, plantations, clôtures, composition. Prescriptions spécifiques relatives aux clôtures/haies : le traitement des clôtures visibles depuis la rue doit privilégier une mise en œuvre transparente.

ARTICLE 3 – PROTECTION DU PATRIMOINE VÉGÉTAL, NATUREL ET PAYSAGER

Les articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme permettent, dans le cadre du PLUiH :

- *« d'identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. »*
- *« d'identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. »*

A ce titre, le patrimoine végétal, naturel et paysager est soumis à des mesures de protection et de mise en valeur spécifiques traduites sous forme de prescriptions particulières, détaillées ci-dessous.

Patrimoine végétal, naturel et paysager identifié sur les documents graphiques

Tous travaux ayant pour effet de détruire, modifier ou supprimer un élément de patrimoine végétal identifié au document graphique, et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.

La suppression partielle de ces éléments, pour des motifs de sécurité (risque avéré pour la sécurité des personnes ou de nature à causer, de manière directe, des dommages sérieux et avérés aux biens existants sur le terrain (risque de chute notamment)), doit être compensée par des plantations de niveau équivalent. Les arbres de hautes tiges abattus, après autorisation, doivent être remplacés à raison de 1 pour 1 par des arbres de hautes tiges.

Catégories	Représentation	Prescriptions
Espaces Boisés Classés		Les espaces boisés classés figurant au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme concernant les coupes et abattages d'arbres. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311-1 du Code Forestier. Toute construction doit être implantée à une distance minimum de 2 mètres par rapport à la limite des Espaces Boisés Classés identifiés sur les plans de zonage du PLUiH.
Bois et Bosquets		Dans ces espaces, la coupe d'arbre est autorisée à condition d'être diffuse et partielle afin de permettre au couvert forestier de se renouveler progressivement et de maintenir la forme du bois et du bosquet intacte dans son ensemble. Aucune construction n'y est autorisée.

Catégories	Représentation	Prescriptions
Espaces remarquables du paysage		Il s'agit des espaces représentant un intérêt particulier pour le paysage, le maintien et la perméabilité des sols et la fonctionnalité écologique du site. Ils doivent conserver leur aspect naturel et végétal prédominant : - leur superficie doit être maintenus en espaces libres perméables, espaces verts ou liaisons douces non imperméabilisées ; - un maximum de 20 % de leur superficie peut faire l'objet d'une minéralisation (cheminement piétonnier, piscines, terrasses, escaliers, allées, clôtures, etc.) ; - les aménagements et constructions en lien avec l'usage du site et/ou sa mise en valeur touristique sont autorisés dans une limite de 3,50m de hauteur à l'égout ; - les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif ; - en cas de destruction, la surface perdue devra être compensée dans un ratio de 1 pour 1.
Ripisylves		Dans les ripisylves identifiées dans le règlement graphique, toutes les constructions et aménagements nouveaux sont interdits, à l'exception de celles liés et nécessaires à l'entretien, à la traversée et à la valorisation des cours d'eau. Les plantations doivent être conservées pour valoriser la qualité écologique des milieux. Les clôtures sont autorisées à condition d'être perméable et de laisser passer la faune.
Zones humides potentielles		Les espaces repérés au règlement graphique sont des zones humides potentielles <u>très fortes</u> issues de l'inventaire du SAGE Cher Amont. Elles répondent à la réglementation édictée ci-dessous. Dans les espaces de zones humides sont interdits : - toute nouvelle construction, extension de construction existante et imperméabilisation; - tout exhaussement et affouillement de sol; - tout aménagement de sous-sols et opération d'ancrage ; - tout nouvel aménagement conduisant au drainage des sols; - tout aménagement de dispositif d'assainissement même végétalisé ; - tout aménagement susceptible d'altérer le fonctionnement et l'alimentation de la zone humide. Sont admis sous conditions : - les aménagements légers et démontables de valorisation écologique, paysagère et pédagogique des milieux ; - l'adaptation et la réfection des constructions existantes à condition que cela n'entraîne pas une augmentation de l'emprise au sol du bâtiment. Par ailleurs, la végétation existante devra être maintenue, exceptée dans les cas avérés d'espèces invasives. Dans les autres zones humides potentielles, **En cas de projet**, une étude complémentaire répondant à l'arrêt du Conseil d'État

Catégories	Représentation	Prescriptions
		n°386325 du 22 février 2017 (précisé par la note technique de 26 Juin 2017) est requise. Si la zone humide est confortée, la réglementation préalablement exposée s'applique. **Dans le cas où la dégradation ou la destruction d'une zone humide est inévitable, des mesures de restauration et/ou de compensation correspondant aux dispositions fixées par les documents en vigueur devront être réalisées.**
Mares		Les mares identifiées sont strictement protégées, ainsi que leurs abords dans un rayon de 50m à partir du bord de la mare. Les affouillements et exhaussements sont strictement interdits au sein de ces espaces. Tout imperméabilisation ou artificialisation des mares et de leurs abords sont interdites. Le comblement des mares est interdit. En cas de besoin, les mares peuvent être déplacées sous réserve que cela soit au sein de la même unité foncière et dans les mêmes proportions. Les berges des mares doivent être maintenues le plus naturellement possible, avec au moins une berge L'entretien et la gestion des mares sont autorisés.
Haies et alignements d'arbres **Alignements d'arbres et haies**		Les alignements d'arbres et les haies repérés au plan de zonage structurent les paysages ouverts et sont des supports pour le déplacement de la faune. En bordure de voirie, ils rythment les cheminements et qualifient les entrées de bourgs et de villages. Ces alignements végétaux sont à conserver, à compléter ou à créer. - le percement est possible pour permettre l'accès si l'abattage ne représente pas plus de 10 % du linéaire de la haie ; - les alignements peuvent être déplacés et doivent être remplacés en cas de destruction dans un ratio de 1 pour 1.
Arbres remarquables		Les arbres remarquables marquent le paysage et l'ambiance du quotidien des usagers du territoire. Implantés dans les espaces verts, les parcs privés ou publics, ils ont un intérêt particulier d'un point de vue écologique et paysager. Ils doivent être préservés. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable et doivent être motivés par une intervention en cas d'entretien phytosanitaire et/ou de sécurisation des biens et personnes.

TITRE 3 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES URBAINES MIXTES ET D'HABITAT ET A URBANISER A VOCATION URBAINE MIXTE ET D'HABITAT (U-M-H-AU)

Préambule

Les dispositions règlementaires suivantes concernent les zones urbaines Ua, Uacv, Uaca, Ubd, Ubp, Uc, Uf, Uh et AU du territoire :

- ***la zone Ua,*** *zone urbaine de centralité*
- ***la zone Uacv,*** *zone urbaine de centre-ville de Montluçon*
- ***la zone Uaca,*** *zone urbaine de centre ancien de Montluçon*
- ***la zone Ubd,*** *zone urbaine d'habitat individuel dense majoritaire*
- ***la zone Ubp,*** *zone urbaine d'habitat pavillonnaire majoritaire*
- ***la zone Uc,*** *zone urbaine d'habitat collectif majoritaire*
- ***la zone Uf,*** *zone urbaine de faubourg*
- ***la zone Uh****, zone urbaine relative aux hameaux*
- ***la zone AU****, zone à urbaniser à vocation résidentielle faisant l'objet d'Orientation d'Aménagement et de Programmation*

Ces dispositions complètent les dispositions générales, édictées dans le titre 2 du présent règlement, relatives notamment à l'aménagement, la prise en compte des risques, de l'environnement, au développement de la mixité sociale et à la préservation du patrimoine.

Ce sont toujours les dispositions les plus strictes qui s'appliquent.

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

ART U-AU/M-H 1 : DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

1. Destinations et sous-destinations interdites, autorisées et autorisées sous conditions

		Ua	Uacv	Uaca	Ubd	Ubp	Uc	Uf	Uh	AU
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole									
	Exploitation forestière									
Habitation	Logement									
	Hébergement									2
Commerces et activité de services	Artisanat et commerce de détail	1	1	1	1		1	1		2
	Restauration									2
	Commerce de gros									
	Activités de services avec l'accueil d'une clientèle									2
	Hôtels									
	Autres hébergements touristiques									
	Cinéma									
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées									
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées									
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale									
	Salles d'art et de spectacles									
	Equipements sportifs									2
	Lieux de culte									
	Autres équipements recevant du public									
Autres activités des secteurs primaires secondaire ou tertiaire	Industrie	1	1		1			1		
	Entrepôt									
	Bureau									2
	Cuisine dédiée à la vente en ligne									
	Centre de congrès et d'exposition									

Légende : en rouge = construction interdite / en orange = construction autorisée sous conditions selon les modalités de l'article 1.2. suivant / en vert = autorisée sans condition

Sont également interdits :

- les occupations et utilisations du sol qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité du quartier
- les créations de terrains de camping et de caravaning
- les Parcs Résidentiels de Loisirs et implantations d'Habitations Légères de Loisirs
- le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée
- les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés…) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières et toute exploitation du sous-sol

2. Précisions sur les destinations et sous-destinations autorisées sous-conditions

1) Les constructions à destination d'artisanat et d'industrie sont autorisées dès lors qu'elles ne sont pas nuisantes pour le voisinage.

2) Les constructions autorisées sous conditions en AU doivent respecter les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Chaque OAP précise les sous-destinations autorisées. Dans tous les cas, les constructions ne doivent pas être nuisantes pour le voisinage. L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs est conditionnée à la réalisation d'opération d'aménagement d'ensemble compatible avec les prescriptions définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

ART U-AU/ M-H 2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

S'appliquent les dispositions du chapitre C du Titre 2 relatif aux Dispositions Générales du présent règlement.

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ART U-AU/ M-H 3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1. Hauteur des constructions

Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent avoir une hauteur différente de celles fixées ci-après, dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles. Dans ce cas, la hauteur de la construction est déterminée afin de répondre à ces contraintes tout en prenant en considération les caractéristiques dominantes de l'environnement urbain dans lequel s'inscrit la construction.

La hauteur maximale des constructions est limitée à :

- 7 mètres en Ua, Ubd, Ubp et Uh ;
- 9 mètres en Uaca, Uf et AU ;
- 12 mètres en Uacv et Uc.

Dans la zone AU, la hauteur des constructions ne peut dépasser celles définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Les constructions annexes ne devront pas dépasser une hauteur de 2,5 mètres à l'égout du toit et 3 mètres calculés au point le plus haut de la construction.

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

Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent être implantées en recul par rapport à l'alignement, dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles. Le choix de leur implantation prend cependant en considération les caractéristiques dominantes de l'environnement urbain dans lequel s'inscrit la construction ainsi que la configuration du terrain.

Sauf dispositions contraires portées dans les dispositions générales ou sur les documents graphiques (emplacements réservés, marges de recul…), les constructions doivent respecter les dispositions suivantes :

- **en zones Ua et Uh :** les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques ou avec un recul minimal de 3 mètres à compter de l'alignement ;
- **en zones Uacv, Uaca et Uf** : les constructions, hors annexes isolées, doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques.
- **en zone Ubd** : les constructions, hors annexes isolées, doivent respecter un recul de 3 mètres minimum des voies et emprises publiques ;
- **en zones Ubp et AU** : les constructions, hors annexes isolées, doivent respecter un recul de 5 mètres minimum des voies et emprises publiques ;
- **en zone Uc** : les constructions, hors annexes isolées, doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques ou avec un recul minimal de 5 mètres à compter de l'alignement.

Pour toutes les zones, lorsque l'unité foncière est bordée par plusieurs voies ou emprises publiques, les règles d'implantation s'appliquent sur l'une des voies et emprises publiques.

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une implantation différente de celle prévue ci-dessus peut être admise lorsqu'il s'agit de travaux d'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLUiH, implantée différemment de la règle. Dans ce cas, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante.

L'implantation des annexes dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 12m^2 n'est pas réglementée.

3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait de ces dernières. Le choix de leur implantation prend en considération les contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles liées à la nature de l'équipement, les caractéristiques dominantes de l'environnement urbain dans lequel s'inscrit la construction ainsi que la configuration du terrain.

Sauf dispositions contraires portées aux documents graphiques les constructions doivent respecter les dispositions suivantes :

- **en zones Ua, Uc et Uh :** les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou bien en retrait équivalant à la moitié de la hauteur du bâtiment (d = h/2) sans être inférieur à 3 mètres ;
- **en zones Uacv et Uaca :** les constructions doivent être implantées sur au moins une des deux limites séparatives latérales ;
- **en zones Ubd et Ubp :** les constructions doivent être implantées en retrait équivalant à la moitié de la hauteur du bâtiment (d = h/2) sans être inférieur à 3 mètres. Les annexes peuvent s'implanter en limite séparative latérale ;
- **en zone Uf :** les constructions doivent être implantées sur au moins une limite séparative ;
- **en zone AU** : sauf dispositions graphiques ou écrites précisées dans les OAP, les constructions doivent respecter un recul équivalant à la moitié de la hauteur du bâtiment (d = h/2) sans être inférieur à 3 mètres.

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une implantation différente de celle prévue ci-dessus peut être admise lorsqu'il s'agit de travaux d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi-H dont l'implantation n'est pas conforme à la règle, dès lors qu'ils sont réalisés dans le respect d'une harmonie d'ensemble avec la construction existante.

L'implantation des piscines couvertes ou non, ainsi que les annexes dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 12m² n'est pas réglementée.

ART U-AU/ M-H 4 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1. Dispositions générales

Au titre de l'article R.111-21 du Code de l'urbanisme, les constructions à édifier ou à modifier ne doivent pas 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. **Elles doivent présenter une unité d'aspect compatible avec la bonne économie de la construction et la tenue générale de l'agglomération**. Ainsi, la conception des constructions devra assurer une continuité harmonieuse avec les bâtiments existants (aspect des matériaux et modénature de façades notamment), essentiellement dans le cas de bâtiments accolés. Les architectures extra-régionales (néo-provençale par exemple) sont interdites.

Le permis de construire peut-être refusé si les travaux projetés sont de nature à rompre l'harmonie de l'ensemble.

Les constructions annexes et aménagements extérieurs (clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès, etc.) doivent être conçus de manière à épouser au maximum le terrain naturel et privilégier l'utilisation des mêmes matériaux et avec le même soin que les constructions principales.

- Le traitement des façades

Dans les zones Ua, Uaca, Uacv, Ubd, Uf et Uh les constructions existantes qualitatives et représentatives d'une époque (avant 1950) doivent préserver leurs caractéristiques architecturales

témoignant de leur typologie, de leur époque de construction et des mises en œuvre traditionnelles anciennes :

- L'architecture spécifique des années 1920/1930 (« Art Déco ») est particulièrement préservée et mise en valeur (voir annexe du présent règlement).
- Les façades commerciales doivent être réalisées en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées.

Dans les zones Ubp et AU : la composition des façades doit prendre en compte le rythme des façades des constructions avoisinantes à l'échelle de la rue ou à l'échelle du projet.

Dans les zones Uc : les balcons, terrasses, loggias contribuent par leurs caractéristiques à la composition, rythme et qualité architecturale de la façade.

La conception du projet limite la création de murs pignons aveugles, visibles dans la perspective des voies, afin d'en réduire l'impact visuel.

Les constructions nouvelles respecteront la simplicité du traitement des façades du bâti ancien environnant.

- <u>La volumétrie et l'ordonnancement du bâti</u>

Dans les zones Ua, Uaca, Uacv, Ubd, Uf et Uh les constructions existantes qualitatives et représentatives d'une époque (avant 1950) doivent préserver leurs caractéristiques architecturales témoignant de leur typologie, de leur époque de construction et des mises en œuvre traditionnelles anciennes :

- Les volumétries et la forme d'origine des constructions seront préservées.
- Les surélévations respecteront les trames architecturales existantes et s'inscriront en cohérence avec la volumétrie globale de l'ensemble bâti et avec la composition de la façade concernée.

En cas d'extension, le projet doit s'inscrire en cohérence avec la volumétrie d'origine : respect des niveaux, des hauteurs, des trames architecturales (pleins et vides, composition en travées régulières…). L'extension ne devra pas dépasser la hauteur du bâtiment principal d'origine.

Les constructions nouvelles respecteront la simplicité des volumétries du bâti ancien environnant.

Dans les zones Ubp et AU : les volumétries doivent être adaptées à l'échelle générale des constructions avoisinantes, à l'exception des équipements d'intérêt collectif et des services publics.

Dans la zone Uc : Les volumétries ainsi que l'ordonnancement des constructions sont guidés par la composition urbaine et paysagère du site.

- Matériaux & couleurs

Dans les zones Ua, Uaca, Uacv, Ubd, Uf et Uh les constructions existantes qualitatives et représentatives d'une époque (avant 1950) doivent préserver leurs caractéristiques architecturales témoignant de leur typologie, de leur époque de construction et des mises en œuvre traditionnelles anciennes :

- La conservation des matériaux d'origine : pierre de taille laissée apparente, moellon enduit ou non, brique, bois, béton doivent dans la mesure du possible être conservées ou restituées. L'ensemble des façades sera traité avec le même soin et de façon homogène.
- La grande majorité des façades anciennes sont enduites avec un enduit couvrant, notamment pour les constructions urbaines ou bourgeoises mais aussi en milieu rural. Afin d'assurer la qualité esthétique des façades mais aussi la pérennité des structures, ces enduits seront restaurés avec un soin particulier quant à la composition du mortier à employer en fonction du support. Ils respecteront la qualité des matériaux, des mises en œuvre et des finitions d'origine.
- Dans le cas de certaines constructions (dépendances, maisons rurales, parties de constructions très anciennes…), les façades peuvent être restaurées « à pierre vue » c'est-à-dire en laissant affleurer la pierre à travers l'enduit.
- Les enduits présenteront une finition lissée, talochée éponge, légèrement frotassée ou grattée fin.
- Les enduits au ciment sont autorisés pour les constructions qui en comportaient à l'origine, notamment les villas et édifices du début du XXe siècle. Les finitions à la tyrolienne et les couleurs parfois vives caractéristiques de cette époque seront restaurées.
- Au niveau des encadrements de baie, l'enduit viendra mourir au nu de la pierre et sera appliqué de façon régulière, droite et homogène sur l'ensemble de la façade. Le détourage irrégulier et arrondi des maçonneries d'encadrement ou de chaînage d'angle est interdit.
- Les baguettes d'angle sont déconseillées.
- Le bardage des façades, pignons et souches de cheminées est interdit, sauf si la construction a été conçue à l'origine pour recevoir ce type d'habillage.

Dans les zones Ubp et AU : L'emploi à nu des éléments destinés à être enduits ou protégés est interdit. L'emploi de matériaux bruts est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction et que cela ne soit pas de nature à compromettre l'insertion du projet dans le site.

Dans la zone Uc : Les matériaux et les couleurs employés doivent s'intégrer en harmonie avec le style architectural du bâtiment. Les éléments brillants et/ou réfléchissants sont interdits.

- Façades et ouvertures

Dans les zones Ua, Uaca, Uacv, Ubd, Uf et Uh les constructions existantes qualitatives et représentatives d'une époque (avant 1950) doivent préserver leurs caractéristiques architecturales témoignant de leur typologie, de leur époque de construction et des mises en œuvre traditionnelles anciennes :

- Les baies et ouvertures d'origine des constructions seront maintenues.
- Si les ouvertures anciennes ont été altérées (élargies ou en partie bouchées par exemples), elles peuvent être modifiées afin de retrouver leurs dispositions d'origine (proportions, modénature).
- Hormis pour le bâti patrimonial remarquable, les ouvertures d'origine peuvent être modifiées sur les façades non visibles de l'espace public, si elles ne portent pas atteinte à la composition et à l'intérêt architectural de la construction.
- Les baies récentes nuisant à l'équilibre architectural de la façade seront reprises ou rebouchées à l'occasion d'un ravalement afin de remettre en valeur l'ensemble de la construction.
- Les nouveaux percements devront s'inscrire dans la composition et les trames architecturales de la façade concernée (travées, équilibre pleins et vides, types d'ouverture en fonction des niveaux et des usages, etc.).
- Ils respecteront la taille, les proportions, l'implantation dans la façade et le rythme des ouvertures existantes ainsi que les principes et la qualité de mise en œuvre de leurs détails architecturaux (matériau et dessin de l'encadrement de baie, appui, qualité du linteau…).
- Les percements en pignon sont envisageables, s'ils sont en nombre et de dimensions réduits et de proportions verticales.
- Pour les constructions nouvelles, la composition des façades, l'organisation et les proportions des ouvertures seront dessinées en fonction du contexte de la construction (centre urbain, faubourg, lotissement années 1930, rural) et des typologies patrimoniales environnantes (maisons de ville à façade régulière, villas Art Déco, maisons rurales…) afin de respecter les trames architecturales dans lesquelles elles s'insèrent.
- Les menuiseries seront réalisées de façon à conserver le dessin et le style des menuiseries d'origine.
- Les coffrets de volets roulants doivent être implantés à l'intérieur des bâtiments sauf impossibilité technique. Dans ce cas, ils doivent être intégrés au nu de la façade, recouvert d'un habillage.
- L'ouverture de nouvelles vitrines dans les bâtiments existants sera réalisée de préférence dans les percements existants.

Dans les zones Ubp et AU : Les ouvertures en façades doivent présenter une harmonie quant à leur ordonnancement et leurs dimensions.

Lors d'une réhabilitation, il est obligatoire de maintenir dans leur disposition d'origine les percements existants et de ne pas modifier leur rythme.

Les volets roulants et leurs dispositifs ne doivent pas être en saillie de la façade.

- Le traitement des toitures

Dans les zones Ua, Uaca, Uacv, Ubd, Uf et Uh les constructions existantes qualitatives et représentatives d'une époque (avant 1950) doivent préserver leurs caractéristiques architecturales témoignant de leur typologie, de leur époque de construction et des mises en œuvre traditionnelles anciennes :

- Les matériaux traditionnels doivent être préservés notamment les détails architecturaux (crêtes de toit, épis de faîtage, lambrequins, aisseliers…), des cheminées et des lucarnes anciennes dans leur forme et leurs matériaux d'origine.

- Pour toutes les toitures visibles de l'espace public, les aspects traditionnels de couverture – petite tuile plate ou ardoise – seront employés, en restauration comme en construction nouvelle.
- Les crêtes de coq seront restaurées dans leur forme d'origine.
- Les toitures terrasses sont autorisées pour toute construction d'expression contemporaine, y compris les annexes.
- Les toitures-terrasses végétalisées sont également autorisées pour les petites extensions et annexes dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 12m^2, ainsi que pour toute nouvelle constructions d'expression contemporaine.
- Les souches de cheminées anciennes, participant à la structure et à la composition architecturale du bâtiment, seront conservées et restaurées.
- Les souches nouvelles reprendront les proportions des anciennes. Elles seront privilégiées dans des matériaux identiques ou seront enduites en cohérence avec le reste de la construction. Leurs couronnements s'inspireront de ceux des souches anciennes voisines.
- Sauf pour les constructions identifiées comme patrimoine remarquable, des interventions améliorant la performance énergétique des constructions en toiture mais modifiant la volumétrie d'origine (« sarking » par exemple) peuvent être autorisées si la qualité de finition permet de maintenir la finesse des bords de toit.
- Les lucarnes traditionnelles anciennes seront maintenues ou restituées en privilégiant les matériaux et gabarits d'origine.
- Des lucarnes nouvelles pourront être autorisées si elles reprennent la forme et les dimensions des lucarnes traditionnelles. L'implantation et le dessin des nouvelles lucarnes devront respecter la typologie architecturale de la construction et la composition de la façade en s'alignant notamment sur les travées existantes. Elles devront également être alignées horizontalement.
- L'implantation de châssis de toit respectera les mêmes règles. Les châssis seront posés verticalement en encastrement, au nu exact de la couverture. Leur nombre et leurs dimensions (de préférence 0,80 x 1 mètres maximum) seront limités en fonction de leur impact visuel par rapport à l'espace public.

Dans les zones Ubp et AU : La conception des toitures est guidée par une simplicité des formes. Différents types de toiture tels que terrasse, à pans ou formes contemporaines sont admis dès lors qu'ils respectent une harmonie d'ensemble et des proportions cohérentes avec la hauteur de façade et la volumétrie de la construction.

Les toitures-terrasses végétalisées sont également autorisées pour les petites extensions et annexes dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 12m^2, ainsi que pour toute nouvelle constructions d'expression contemporaine.

Dans les zones Uc : La réalisation des toitures végétalisées privilégie une qualité de mise en œuvre, un choix pertinent de dispositifs limitant leur entretien, afin d'assurer et de garantir une pérennité des végétaux.

Les garde-corps font l'objet d'une mise en œuvre qualitative et sont intégrés dès la conception du projet, de façon à éviter une dénaturation de la construction.

- <u>Édicules techniques</u>

Dans les zones Ua, Uaca, Uacv, Ubd, Uf et Uh les constructions existantes qualitatives et représentatives d'une époque (avant 1950) doivent préserver leurs caractéristiques architecturales témoignant de leur typologie, de leur époque de construction et des mises en œuvre traditionnelles anciennes :

- Tout élément ou édicule technique (coffrets réseaux, boîte à lettre, pompe à chaleur…) devra faire l'objet d'une insertion de qualité, en cohérence avec la composition architecturale de l'ensemble bâti et la couleur de la façade ou du mur concerné.
- En toiture, les sorties de poêle ou de ventilation seront réalisées dans les conduits et souches de cheminées existants ou reconstitués. Celles-ci ne doivent en aucun cas être orientées vers

le domaine public. Les ventilations pourront également être traitées sous forme de houteaux ou de sorties de toit le moins perceptible possible.

Dans les zones Ubp, Uc et AU : Les sorties murales liées aux dispositifs de chauffage ne devront pas porter atteinte à la qualité architecturale des constructions et devront être disposées sur les façades les moins visibles de l'espace public. Les sorties en toiture devront soit réutiliser les conduits et souches de cheminée existantes lorsque cela est possible, soit être maçonnées et enduites s'il est nécessaire d'en créer une.

Dans le cas de construction nouvelle les équipements techniques situés en toiture tels que système de refroidissement, chauffage, accès aux toitures sont intégrés qualitativement de manière à ne pas porter atteinte à l'intégrité architecturale de la construction, ni au paysage urbain. En cas de toiture à pans, les panneaux solaires sont intégrés dans les pans de toiture.

- <u>Les clôtures</u>

Dans les zones Ua, Uaca, Uacv, Ubd, Uf et Uh les constructions existantes qualitatives et représentatives d'une époque (avant 1950) doivent préserver leurs caractéristiques architecturales témoignant de leur typologie, de leur époque de construction et des mises en œuvre traditionnelles anciennes :

- Les clôtures et portails anciens, notamment pour l'architecture des XIXe et XXe siècles, doivent être préservés notamment lorsqu'ils entretiennent un lien architectural fort avec la maison concernée et dans la continuité de l'ensemble de la rue
- Les murs de clôture traditionnels existants (murets en pierre notamment) doivent être conservés et restaurés.

Dans l'ensemble des zones :

Les clôtures ne doivent pas dépasser 1,80 mètres et doivent être composées :

- soit d'un mur bahut sur une hauteur maximale de 0,70 mètres au-dessus du terrain naturel ou du trottoir, surmonté éventuellement d'un dispositif à clairevoie (grille, grillage, barreaudage vertical, etc.), doublé par une haie vive. Par leur aspect, leurs proportions et le choix de leur traitement, les nouvelles clôtures s'harmonisent avec la construction principale en contribuant à renforcer la qualité esthétique et les caractéristiques dominantes des clôtures environnantes.
- soit par des haies vives, des grilles métalliques doublées par une haie vive ou tout autre dispositif à claire-voie doublé par une haie vive. Une hauteur supérieure à 1,80 mètres peut être admise pour les haies vives composant ou doublant une clôture sur domaine public, si elles présentent un caractère paysager et écologique avéré : essences locales diversifiées et non invasives.

Toutefois, le long des limites séparatives uniquement, les murs pleins d'une hauteur de 2 mètres maximum sont autorisés hors bande de retrait imposée aux constructions principales.

Dans cette bande prise à partir de l'alignement de la voie ou de l'emprise publique, les murs-bahuts, dispositifs à claire voie et haies vives sont obligatoires.

Sont proscrits les panneaux et tout élément qui ont pour effet de « doubler » la clôture et de la rendre opaque, exception faite d'une haie végétale naturelle à l'intérieur de la parcelle concernée.

En aucun cas les murs seront laissés en matériau brut apparent. Les clôtures doivent présenter un aspect en rapport avec la construction à laquelle elles se rattachent et l'environnement urbain ou naturel dans lequel elles s'inscrivent. Leur hauteur devra être adaptée pour être similaire avec celle des clôtures environnantes sans pour autant permettre la transformation d'un mur bahut en mur plein.

Toute clôture nouvelle doit prévoir des dispositifs de passage pour la petite faune ainsi que pour la transparence hydraulique.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux établissements et aux infrastructures dont l'activité nécessite des clôtures spécifiques dont les caractéristiques sont définies par la réglementation qui leur est applicable ;
- aux équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'ils nécessitent une mise en sécurité ;
- pour les clôtures imposées par la réglementation des ERP (établissements recevant du public) ou des ICPE (installations classées pour la protection de l'environnement)
- aux cas particuliers énumérés ci-après pour lesquels les hauteurs pourront être dépassées :
    - nuisances phoniques en bordure des voies à grande circulation ;
    - reconstitution des équipements existants ;
    - harmonie de la clôture par rapport aux clôtures avoisinantes.

Les clôtures localisées en bordure des voies ouvertes à la circulation doivent être réalisées de manière à ne pas créer de gêne, notamment en diminuant la visibilité aux abords des carrefours, ou dans les virages.

Concernant les haies végétales, il est recommandé d'éviter les haies mono-spécifiques (une seule essence), de planter des haies d'essences arbustives en mélange adaptées au milieu et d'éviter les végétaux allergènes et sans rapport avec la flore locale.

Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci. La hauteur des portails ne pourra excéder 2 mètres.

Les coffrets éventuels (EDF, Télécommunications, eau) et les boîtes aux lettres seront encastrés dans les parties maçonnées, au-dessus de toutes les côtes connues de crues et du ruissellement.

ART U-AU/ M-H 5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols

Le maintien d'un sol perméable nécessite que les espaces libres soient plantés et enracinés pour conserver les anfractuosités capables d'absorber le ruissellement. Les surfaces de pelouse irriguées sont à éviter. Le parti d'aménagement paysager recherche le confortement de l'ambiance naturelle prédominant sur le site en privilégiant les essences végétales naturelles et dites de jardin sec et les agencements libres.

L'aménagement des surfaces imperméabilisées, aires de stationnement, des voiries et des accès doit mettre en œuvre l'utilisation de matériaux poreux.

Espaces verts

Le coefficient d'espace vert (CEV) par rapport à la superficie totale du terrain, tel que défini dans les dispositions générales doit être au minimum de :

- 50% en Ubp ;
- 30% en Uc et AU ;
- 20% en Ubd ;
- 10% en Ua, Uh et Uf.

Ce coefficient n’est pas réglementé pour les zones Uaca et Uacv.

Le verdissement des aires de stationnement à l'air libre est imposé à raison d'au moins un arbre pour 3 places de stationnement en respectant l'ensemble des mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité, etc.).

Les aires de stationnement réalisées en sous-sol et ne supportant pas de bâtiment en superstructure doivent bénéficier en surface d’un aménagement paysager comprenant les circulations piétonnes et les accès.

Rappel : les piscines et annexes, fontaines, bassins, terrasses imperméabilisées et abris de jardins doivent être réalisés en dehors des superficies de terrain qui correspondent aux pourcentages imposés en espaces verts de pleine terre.

Plantation d’arbres

Tout projet doit comprendre la plantation d’un arbre de haute tige pour 100 m² d’espaces verts à aménager.

Les arbres existants conservés - tous types - pourront être intégrés au calcul pour respecter cette norme.

Caractéristiques des plantations

Les haies mono essences sont interdites (les arbustes et arbres devront être diversifiés). Les plantations devront être majoritairement d’essences locales. Toutes les espèces exotiques, invasives ou exogènes sont à éviter.

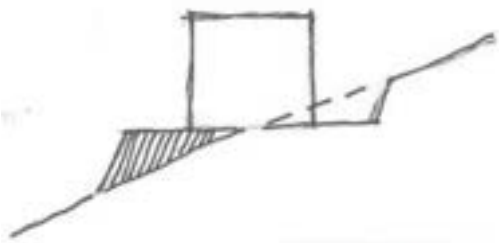
Un recul suffisant des plantations par rapport aux limites de parcelles est à respecter afin de permettre leur croissance pérenne. Leur plantation ne pourra être réalisé de manière mono linéaire. Une densité végétale suffisante devra être recherchée afin de limiter les co-visibiliés.

Intégration dans le terrain

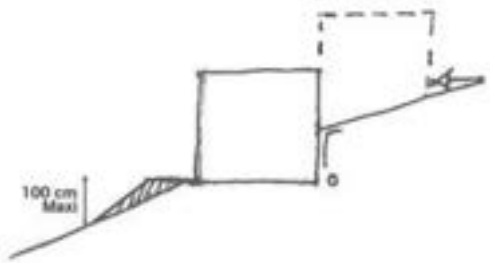
L’implantation des constructions doit être choisie de telle sorte que les mouvements de sol soient réduits au strict minimum en privilégiant une assise au plus près du terrain naturel, sans terrassements inutiles. Il convient ainsi d’adapter la construction à la pente plutôt que la pente à la construction.

Les exhaussements et décaissements sont autorisés dès lors uniquement qu’ils participent à l’intégration des constructions dans le site et ses abords.

Les talus résultant des affouillements et exhaussements sont à éviter.



déblais et remblais sont à éviter ou à limiter



exemple d'Intégration des constructions dans la pente : accès descendant, pas d'affouillement, talus aménagé de 1 m de hauteur maximum par rapport au terrain naturel

Les constructions doivent être implantées dans le sens des courbes de niveau ou, a minima la construction la plus longue au regard du projet architectural développé.

Dans le cas de constructions édifiées en gradins perpendiculairement aux courbes de niveau, l'implantation des bâtiments doit faire l'objet d'une composition architecturale de qualité conduisant tout particulièrement à aménager des coupures vertes d'une largeur suffisante de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage immédiat. Les faîtages sont orientés parallèlement aux courbes de niveau.

Les constructions doivent être implantées en retrait des sommets et lignes de crêtes.

Aménagements extérieurs

Les murs de soutènement sont constitués en matériaux enduits, texturés ou parementés de moellons du pays. Les enrochements et les murs en béton brut apparent sont interdits. Leur hauteur ne devra pas excéder 1,50 mètre, exception faite des ouvrages rendus nécessaires par la sécurité publique. Au regard de la pente, plusieurs restanques ou murs de soutènements peuvent être cumulées afin de créer un effet de terrasses. La distance entre deux restanques/redans ou murs de soutènement doit alors respecter une largeur minimum d'au moins la hauteur de la construction.

Les restanques/redans existants ne peuvent être ni démolis, ni déplacés. Ils doivent être conservée et restaurés dans les règles de l'art.

Les murs de soutènement implantés dans le prolongement de la construction principale ou de ses annexes doivent être traités en harmonie de celles-ci. Lorsque le mur de soutènement n'est pas implanté dans le prolongement de la construction principale ou de ses annexes, il doit être réalisé dans un objectif d'intégration paysagère et de respect des codes architecturaux locaux : traitement en pierres sèches, parement en pierres sèches ou en pierres jointoyées à l'aide d'un mortier de base de chaux non teinté (utilisation de pierres locales).

ART U-AU/ M-H 6 : STATIONNEMENT

Les modalités de calcul, d'accès, de superficie et les caractéristiques opposables sont mentionnées au paragraphe 5 de l'article 1 du chapitre A du titre II du présent règlement d'urbanisme.

Aucune place de stationnement n'est exigée en zone Uaca et Uacv.

Normes à respecter pour les véhicules 4 roues motorisées et plus

Sous-destination	Normes imposées
Logement Hébergement	1 place par logement en zones Ua, Uf 2 places par logement en zones Ubd, Ubp, Uc, Uh et AU 1 place par logement locatif financé avec un prêt aidé de l'État 1 place visiteur (facilement accessible depuis le domaine public) à partir et par tranche de 4 logements dans le cas d'une opération
Artisanat et commerce de détail	- Surface de plancher inférieure à 300 m² : aucune place de stationnement n'est requise - Surface de vente supérieure ou égale à 300 m² et inférieure à 1000 m² : minimum 1 place ainsi que 2 places supplémentaires par tranche de 100 m² entamée à partir de 300 m² de surface de vente - Surface de vente supérieure ou égale à 1 000 m² : l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des constructions affectées au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces réservées à l'autopartage et les places de stationnement destinées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement.
Restauration	Aucune place n'est requise
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	- Surface de plancher inférieure à 300 m² : aucune place de stationnement n'est requise - Surface de vente supérieure ou égale à 300 m² et inférieure à 1000 m² : minimum 1 place ainsi que 2 places supplémentaires par tranche de 100 m² entamée à partir de 300 m² de surface de vente - Surface de vente supérieure ou égale à 1 000 m² : l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des constructions affectées au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces réservées à l'autopartage et les places de stationnement destinées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement.
Hôtel et autres hébergements touristiques	1 place / 2 chambres Pour les hôtels de plus de 50 chambres, 1 place de stationnement dévolue aux cars doit être prévue par tranche entamée de 50 chambres.
Industrie	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé pour assurer le stationnement : - des véhicules de livraison et de service ; - des véhicules du personnel. Dans tous les cas, il doit être aménagé 1 place de stationnement pour 60m² de SdP au minimum.

Bureau	1 place / 55 m² de SdP
Équipement d'intérêt collectif et services publics Cinéma Centre de congrès et d'exposition	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable

Tous les projets de construction neuve de bâtiments collectifs d'habitation, de bâtiments tertiaires, de bureaux ou accueillant un service public équipé en places de stationnement doivent comprendre l'installation, dans les parkings, d'un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides conformément à la réglementation en vigueur.

Normes de stationnement pour vélo

Les dispositions réglementaires relatives aux normes de stationnement des vélos se situent au paragraphe 5 de l'article 1 du chapitre A du titre II du présent règlement d'urbanisme auquel il convient de se référer.

Section 3 : Équipements et réseaux

ART U-AU/ M-H 7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

S'appliquent les dispositions du paragraphe 6 de l'article 1 du chapitre A du titre II du présent règlement.

ART U-AU/ M-H 8 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

S'appliquent les dispositions du paragraphe 7 de l'article 1 du chapitre A du titre II du présent règlement.

TITRE 4 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES URBAINES ET A URBANISER A VOCATION D'ACTIVITES ET D'ÉQUIPEMENTS (U-AU/E-EQ)

Préambule

La zone urbaine économique (Ue) regroupe les espaces à vocation économique, industrielle, tertiaire, commerciale, d'équipement ou mixte dans les communes de Montluçon Communauté. La zone Ue se décline comme suit :

- ***le secteur Uei** (activité industrielle) regroupant les zones d'activité à vocation industrielle.*

Dans ce secteur, l'objectif est de préserver des espaces exclusivement destinés au développement, à la modernisation des activités de production existantes et à l'implantation de nouvelles entreprises et activités industrielles et artisanales.

Le secteur Uei comprend les sous-secteurs :

- Uei1 qui correspond aux zones d'activités de niveau 1 définies dans le SCoT. Ce sont des zones de grande taille (> 30 ha), qui bénéficient d'une bonne desserte par des axes structurants et qui ont un rayonnement extraterritorial : ZI Blanzat, Zone Maupertuis, Mécatronic ;

- Uei2 qui correspond aux zones d'activités de niveau 2 définies dans le SCoT. Ce sont des zones relais de l'accueil d'activités à l'échelle intercommunale dont la taille est intermédiaire (> 10 - 30 ha <) et a vocation à accueillir des activités de type PME/PMI et artisans : Les Chaumes, Le Champs Noyer ;

- Uei3 qui correspond aux zones d'activités de niveau 3 définies dans le SCoT. Ce sont des zones de petites dimensions (1 – 10 ha <) avec un rayonnement local permettant l'accueil des artisans sur des petites surfaces : le Max I et II, la Chabanne, La Quaire, Lotissement du Pont vert, La Croix Durand, La Prade, Les Riveaux ;

- Uei4 qui correspond aux zones où le stockage et le dépôt de matériel à l'air libre est autorisé dans certaines conditions : les Grises.

- ***Le secteur Uec** : il s'agit d'une zone économique à vocation commerciale qui correspond notamment aux pôles commerciaux structurants identifiés dans le SCoT suivant leur niveau d'offre.*

Le secteur Uec comprend les sous-secteurs :

- *Uec1 qui correspond aux zones commerciales dont la taille est supérieure à 30 ha et dont le niveau d'offre correspond à une consommation exceptionnelle : Zone Auchan, ZAC Saint-Jacques, Rive Gauche ;*
- *Uec2, qui correspondent aux zones commerciales dont le niveau d'offre permet un rayonnement à l'échelle communautaire : Terre Neuve, La Quaire, Site du Pont des Note, Porte Val de Cher ;*
- *Uec3 dont le niveau d'offre correspond aux commerces de proximité : Pôle Villon, La Rotonde, Pôle Jules Guesde, Pôle Auriol, Fontbouillant, Pôle Einstein, Pôle des Isles, carrefour Market.*

- ***Le secteur Uem** : Il s'agit de zones d'activités économiques mixtes qui peuvent accueillir des activités économiques diverses et des équipements.*

Ce secteur comprend un sous- secteur :

- *Uem1 qui permet à la fois l'accueil d'activités industrielles structurantes et l'accueil de commerces d'importance : La Loue, Châteauguay I et II, Zac Pasquis,*

- ***La zone Ueq** relative aux principaux équipements publics*

Les zones 1AUei, 1AUem1 et 1AUeq correspondent aux secteurs d'urbanisation future des zones d'activités économiques et d'équipement concernées par des Orientations d'Aménagement et de Programmation. Ce n'est que lorsque les conditions d'aménagement et d'équipements sont remplies que la constructibilité de la zone est admise. Dans cette attente seule la gestion de l'existant est possible.

Dès lors que les conditions de constructibilité sont réunies, le règlement de la zone U correspondante s'applique (par exemple dans la zone 1AUei s'appliquera le règlement de la zone Uei).

La zone AUem2 est une zone sans règlement, régie par une OAP valant règlement sur le secteur de la Loue à Saint-Victor.

Ces dispositions complètent les dispositions générales, édictées dans le titre 2 du présent règlement, relatives notamment à l'aménagement, la prise en compte des risques, de l'environnement, au développement de la mixité sociale et à la préservation du patrimoine.

Ce sont toujours les dispositions les plus strictes qui s'appliquent.

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

ART UE -AUE 1 : DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

1. Destinations et sous-destinations interdites, autorisées et autorisées sous conditions

- **Dans le secteur Uei et ses sous-secteurs:**

		Uei	Uei1	Uei2	Uei3	Uei4
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole					
	Exploitation forestière					
Habitation	Logement					
	Hébergement					
Commerces et activité de services	Artisanat et commerce de détail			(3)	(4)	
	Restauration					
	Commerce de gros	(1)	(1)			
	Activités de services avec l'accueil d'une clientèle					
	Hôtels					
	Autres hébergements touristiques					
	Cinéma					
Équipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées					
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées					
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale					
	Salles d'art et de spectacles					
	Équipements sportifs					
	Lieux de culte					
	Autres équipements recevant du public					
Autres activités des secteurs primaires secondaire ou tertiaire	Industrie	(2)		(5)	(2)	
	Entrepôt					
	Bureau					
	Cuisine dédiée à la vente en ligne					
	Centre de congrès et d'exposition					

Légende : en rouge = construction interdite / en orange = construction autorisée sous conditions selon les modalités de l'article 1.2. suivant / en vert = autorisée sans condition

- **Dans le secteur Uec et ses sous-secteurs**

		Uec1	Uec2	Uec3
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			
Habitation	Logement			
	Hébergement			
Commerces et activité de services	Artisanat et commerce de détail	**(1) (3)**	**(1) (3)**	**(2) (3)**
	Restauration	**(4)**	**(4)**	**(4)**
	Commerce de gros			
	Activités de services avec l'accueil d'une clientèle	**(5)**	**(5)**	**(5)**
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
Équipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées			
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Lieux de culte			
	Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs primaires secondaire ou tertiaire	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			
	Centre de congrès et d'exposition			

- **Dans le secteur Uem et son sous-secteur**

		Uem	Uem1
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		
	Exploitation forestière		
Habitation	Logement		
	Hébergement		
Commerces et activité de services	Artisanat et commerce de détail	(1) (3)	(2) (3)
	Restauration		
	Commerce de gros		
	Activités de services avec l'accueil d'une clientèle	(4)	(4)
	Hôtels		
	Autres hébergements touristiques		
	Cinéma		
Équipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	Salles d'art et de spectacles		
	Équipements sportifs		
	Lieux de cultes		
	Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs primaires secondaire ou tertiaire	Industrie		
	Entrepôt		
	Bureau		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		
	Centre de congrès et d'exposition		

- **Dans la zone Ueq**

		Ueq
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	
	Exploitation forestière	
Habitation	Logement	
	Hébergement	
Commerces et activité de services	Artisanat et commerce de détail	
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activités de services avec l'accueil d'une clientèle	
	Hôtels	
	Autres hébergements touristiques	
	Cinéma	
Équipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Équipements sportifs	
	Lieux de culte	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	
	Entrepôt	
	Bureau	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	
	Centre de congrès et d'exposition	

Sont également interdits dans toutes la zone Ue et l'ensemble de ses secteurs et sous-secteurs :

- les occupations et utilisations du sol qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité du quartier ;
- les créations de terrains de camping et de caravaning ;
- les Parcs Résidentiels de Loisirs et implantations d'Habitations Légères de Loisirs ;
- le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée ;
- les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés…) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières et toute exploitation du sous-sol.

1.2 Précisions sur les destinations et sous-destinations autorisées sous-conditions

- **Dans le secteur Uei et ses sous-secteurs**

Dans le secteur Uei et ses sous-secteurs, sont autorisées sous condition les destinations et sous destinations suivantes :

(1) Le commerce de gros d'une surface inférieure à 1 000 m² de surface de plancher ;
(2) Les industries d'une surface inférieure à 500 m² de surface de plancher ;
(3) L'artisanat et le commerce de détail d'une surface inférieure à 1 000 m^2
(4) L'artisanat et le commerce de détail d'une surface inférieure à 500 m^2
(5) Les industries d'une surface comprises entre 500 et 1 000 m^2

En outre, dans le sous-secteur Uei4, le stockage et le dépôt de matériaux ou de matériel à l'air libre à la condition d'être :

- liés à l'exercice d'une activité autorisée dans la zone ;
- localisés et aménagés de façon à être peu visibles des voies et depuis les terrains voisins.

- **Dans le secteur Uec et ses sous-secteurs Uec1, Uec2 et Uec3**

Sont autorisées sous condition les destinations et sous destinations suivantes :

(1) L'artisanat et le commerce de détail d'une surface de vente supérieure à 1 000 m² et aménagé sur plusieurs niveaux au-delà de 5 000 m² de surface de plancher.
(2) L'artisanat et le commerce de détail d'une surface de vente comprise entre 500 m² et 1 000 m² de surface de vente.
(3) Dans l'ensemble des secteurs, pour l'extension de locaux à destination d'artisanat ou de commerce de détail existant dans un pôle commercial :
   - L'extension et la réhabilitation des activités autorisées sous conditions d'une surface inférieure ou égale à 500 m² de surface de plancher à raison d'une seule extension à compter de la date d'approbation du PLUiH ne dépassant pas 75% de la surface de plancher du bâtiment existant dans la limite de 200 m².
   - L'extension et la réhabilitation des activités autorisées sous conditions d'une surface comprise entre à 501 m² et 1000 m² de surface de plancher à raison d'une seule extension à compter de la date d'approbation du PLUiH ne dépassant pas 50% de la surface de plancher du bâtiment existant dans la limite de 300 m².
   - L'extension et la réhabilitation des activités autorisées sous conditions d'une surface supérieure à 1001m² de surface de plancher à raison d'une extension unique à compter de la date d'approbation du PLUiH ne dépassant pas 25% de la surface de plancher du bâtiment existant.
(4) Les activités de restauration d'une surface inférieure à 400 m² de surface de plancher
(5) Les activités de services avec l'accueil d'une clientèle d'une surface supérieure à 500 m²

- **Dans le secteur Uem et son sous-secteur**

Dans la zone Uem et son sous- secteur Uem1, sont autorisées sous condition les destinations et sous destinations suivantes :

(1) L'artisanat et le commerce de détail d'une surface de vente comprise entre 500 m² à 1 000 m²
(2) L'artisanat et le commerce de détail d'une surface de vente supérieure à 1000 m² et aménagé sur plusieurs niveaux au-delà de 5 000 m² de surface de plancher.
(3) Dans la zone Uem et son secteur Uem1 :
   - L'extension et la réhabilitation des activités autorisées sous conditions d'une surface inférieure ou égale à 500 m² de surface de plancher à raison d'une extension unique à compter de la date d'approbation de l'élaboration n°1 du PLUiH ne dépassant pas 75% de la surface de plancher du bâtiment existant dans la limite de 200 m².
   - L'extension et la réhabilitation des activités autorisées sous conditions d'une surface comprise entre à 501 m² et 1000 m² de surface de plancher à raison d'une extension unique à compter de la date d'approbation de l'élaboration n°1 du PLUiH ne dépassant pas 50% de la surface de plancher du bâtiment existant dans la limite de 300 m².
   - L'extension et la réhabilitation des activités autorisées sous conditions d'une surface supérieure à 1001 m² de surface de plancher à raison d'une extension unique à compter de la date d'approbation de l'élaboration n°1 du PLUiH ne dépassant pas 25% de la surface de plancher du bâtiment existant.
(4) Les activités de services avec l'accueil d'une clientèle d'une surface de vente supérieure à 500 m².

ART U-AU/E-EQ 2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ART U-AU/E- EQ 3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Hauteur des constructions

Dans les secteurs Uem et Uei ainsi que dans l'ensemble de leurs sous-secteurs :

La hauteur maximale des constructions est limitée à 15 mètres.

Sont admis en dépassement de la hauteur maximale fixée à 15 mètres, les éléments suivants :

- les éléments techniques tels que cheminées, locaux techniques dans la limite de 30 mètres de hauteur ;
- les pylônes, supports de lignes électriques et d'antennes.

Dans le secteur Uec et ses sous-secteurs Uec2 et Uec 3 :
La hauteur maximale des constructions est limitée à 9 mètres.
Dans le sous-secteur Uec1, la hauteur maximum des constructions est limitée à 15 mètres lorsque les constructions sont sur plusieurs niveaux.

Dans le secteur Ueq :
La hauteur maximale est non réglementée.

Dans l'ensemble des zones, secteurs et sous-secteurs :
Une hauteur différente peut être admise :

- au sein des secteurs d'OAP dans le respect des hauteurs prescrites dans celle-ci ;
- les extensions des constructions existantes ne respectant pas la règle de hauteur peuvent déroger à la règle si elles se font dans le prolongement exact de la construction contiguë existante ;
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans l'ensemble des secteurs Uem, Uei, Uec et leurs sous-secteurs :
Sauf dispositions contraires portées dans les dispositions générales ou sur les documents graphiques (emplacements réservés, marges de recul…), les constructions doivent respecter un recul minimal de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Dans le secteur Ueq :

Non réglementé.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

Dans l'ensemble des secteurs Uem, Uei, Uec et leurs sous-secteurs :

Les constructions sont implantées soit en limite séparative (une ou plusieurs), soit en retrait de ces dernières. Toutefois, une implantation des constructions en retrait est obligatoire lorsque la limite séparative correspond à la limite d'une zone urbaine mixte ou d'une zone à urbaniser mixte. Dans ce cas, le retrait est au moins égal à 5 mètres.

Dispositions particulières

Pour les terrains situés à l'angle de voies, les constructions sont implantées :

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives ;
- soit en retrait d'une ou plusieurs limites séparatives.

Toute façade en retrait des limites séparatives respecte un retrait par rapport à la limite séparative la plus proche au moins égal à la moitié de la hauteur des constructions (L≥H/2).

Dans la zone Ueq :

Non réglementé.

Coefficient d'emprise au sol des constructions :

Dans les secteurs Uem, Uei, Uec et dans l'ensemble de leurs sous-secteurs :

Le coefficient d'emprise au sol des constructions est limité à 65% de la superficie du terrain.
Le coefficient d'emprise au sol n'est pas réglementé pour les constructions à destination d'équipement d'intérêt collectif et services publics.

Dans le secteur Ueq :

Non réglementé.

ART U-AU/E- EQ 4 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Dispositions générales

Les projets ne doivent pas 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 paysagères et monumentales.

Préservation des caractéristiques architecturales et urbaines

Dans les secteurs Uem, Uei, Uec et dans l'ensemble de leurs sous-secteurs:

Il s'agit de concevoir l'insertion du projet à une échelle plus large que celle du seul terrain d'assiette de la construction, et plus particulièrement :

- A proximité de tissus urbains constitués à dominante résidentielle, une attention particulière est portée sur la volumétrie des constructions pour assurer une transition adaptée ;
- La conception des constructions dans leur volumétrie et leur aspect, prend en compte les caractéristiques de la composition et de la structure de la zone dans laquelle elles sont implantées ;
- Le stockage des matériaux à l'air libre nécessite la conception d'un aménagement végétal et/ou minéral ayant pour effet d'en réduire l'impact visuel.

Dans la zone Ueq :

Dans cette zone, l'objectif principal vise l'insertion qualitative du projet dans son environnement, qu'il soit à dominante naturelle ou urbaine tout en recherchant une orientation et une organisation des volumétries des constructions qui prennent en compte les caractéristiques du sites, telles que le relief et l'exposition, afin de favoriser la production d'énergie renouvelable.

Volumétrie, façades et ouverture

Dans l'ensemble des secteurs Uem, Uei, Uec Ueq et leurs sous-secteurs;

Les petits volumes sont à traiter avec simplicité.

Pour les grands volumes, sont recherchés des rythmes au niveau des formes, des structures apparentes, des traitements des façades et des ouvertures.

Toiture

Dans l'ensemble des secteurs Uem, Uei, Uec Ueq et leurs sous-secteurs;

Différents types de toiture tels que terrasse, à pans ou formes contemporaines sont admis dès lors qu'ils respectent une harmonie d'ensemble et des proportions cohérentes avec la hauteur des façades de la construction.

Toiture à pente :

Non réglementé.

Toiture terrasse :

La végétalisation ou valorisation énergétique des toitures terrasses de plus de 25 m² est obligatoire.

Matériaux et couleur

Les matériaux et les couleurs employés doivent s'intégrer en harmonie avec le style architectural de la zone d'activités. Les éléments brillants et/ou réfléchissants sont interdits. L'emploi à nu des éléments destinés à être enduits ou protégés est interdit.

L'emploi de matériaux bruts est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction et que cela ne soit pas de nature à compromettre l'insertion du projet dans le site.

Édicule technique

Les ouvrages et édicules techniques propres à la construction (climatisation, etc.), à l'exception des dispositifs liés aux énergie renouvelables, sont dissimulés ou constituent un élément de la composition architecturale.

Les clôtures

Une harmonie doit être recherchée avec la construction et avec les clôtures des unités foncières voisines en termes de hauteur et de type de dispositif. Tout système occultant (bâches plastiques, panneaux pleins…) est interdit.

- Sur voie (publique ou privée) ou emprise publique :

Les nouvelles clôtures doivent être composées d'une grille/grillage d'une hauteur totale de 3 m maximum.

La clôture peut comprendre un mur bahut sur lequel est fixée une grille/grillage.

La hauteur du mur bahut ne peut être supérieure à 1m.

- Sur limites séparatives :

La hauteur des clôtures est limitée à 3 mètres et doivent être composée soit par des haies vives, des grilles métalliques doublées par une haie vive ou tout autre dispositif à claire-voie doublé par une haie vive.

Toutefois, le long des limites séparatives uniquement, les murs pleins d'une hauteur de 3 mètres maximum sont autorisés hors bande de retrait imposée aux constructions principales.

Sont proscrits les panneaux et tout élément (bâche plastique, canisses, tôle, PVC, etc.) qui ont pour effet de « doubler » la clôture et de la rendre opaque (exception faite d'une haie végétale naturelle à l'intérieur de la parcelle concernée).

Toute clôture nouvelle peut prévoir des dispositifs de passage pour la petite faune ainsi que pour la transparence hydraulique.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux établissements et aux infrastructures dont l'activité nécessite des clôtures spécifiques dont les caractéristiques sont définies par la réglementation qui leur est applicable ;
- aux équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'ils nécessitent une mise en sécurité ;
- pour les clôtures imposées par la réglementation des ERP (établissements recevant du public) ou des ICPE (installations classées pour la protection de l'environnement) ;
- aux cas particuliers énumérés ci-après pour lesquels les hauteurs pourront être dépassées :
    - nuisances phoniques en bordure des voies à grande circulation ;
    - reconstitution des équipements existants ;
    - harmonie de la clôture par rapport aux clôtures avoisinantes.

Les clôtures localisées en bordure des voies ouvertes à la circulation doivent être réalisées de manière à ne pas créer de gêne, notamment en diminuant la visibilité aux abords des carrefours, ou dans les virages.

Concernant les haies végétales, il est recommandé d'éviter les haies mono-spécifiques (une seule essence), de planter des haies d'essences arbustives en mélange adaptées au milieu et d'éviter les végétaux allergènes et sans rapport avec la flore locale.

Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci.
Les coffrets éventuels (EDF, Télécommunications, eau) seront encastrés dans les parties maçonnées.

ART U-AU/E- EQ 5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols

Le maintien d'un sol perméable nécessite que les espaces libres soient plantés et enracinés pour conserver les anfractuosités capables d'absorber le ruissellement. Les surfaces de pelouse irriguées sont à éviter. Le parti d'aménagement paysager recherche le confortement de l'ambiance naturelle prédominant sur le site en privilégiant les essences végétales naturelles et dites de jardin sec et les agencements libres.

L'aménagement des surfaces imperméabilisées, aires de stationnement, des voiries et des accès doit mettre en œuvre l'utilisation de matériaux poreux.

Espaces verts

Le coefficient d'espace vert (CEV) par rapport à la superficie totale du terrain, tel que défini dans les dispositions générales doit être au minimum de 20% en secteur Uei, Uem, Uec et leurs sous-secteurs.

Ce coefficient n'est pas réglementé pour la zone Ueq.

Le verdissement des aires de stationnement à l'air libre est imposé à raison d'au moins un arbre pour 3 places de stationnement en respectant l'ensemble des mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité, etc.).

Les aires de stationnement réalisées en sous-sol et ne supportant pas de bâtiment en superstructure doivent bénéficier en surface d'un aménagement paysager comprenant les circulations piétonnes et les accès.

Plantation d'arbres

Tout projet doit comprendre la plantation d'un arbre de haute tige pour 200 m² d'espaces verts à aménager.
Les arbres existants conservés - tous types - pourront être intégrés au calcul pour respecter cette norme.

Caractéristiques des plantations

Concernant les haies végétales, il est recommandé d'éviter les haies mono-spécifiques (une seule essence), de planter des haies d'essences arbustives en mélange adaptées au milieu et d'éviter les végétaux allergènes et sans rapport avec la flore locale.

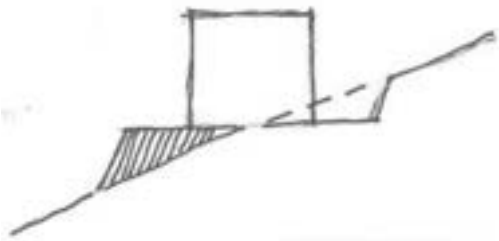
Un recul suffisant des plantations par rapport aux limites de parcelles est à respecter afin de permettre leur croissance pérenne. Leur plantation ne pourra être réalisé de manière mono linéaire. Une densité végétale suffisante devra être recherchée afin de limiter les covisibiliés.

Intégration dans le terrain

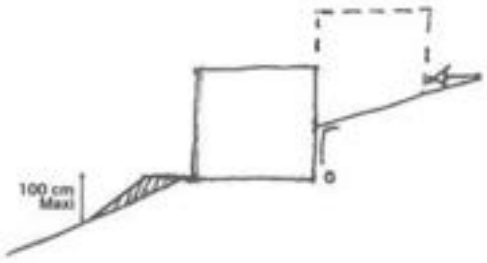
L'implantation des constructions doit être choisie de telle sorte que les mouvements de sol soient réduits au strict minimum en privilégiant une assise au plus près du terrain naturel, sans terrassements inutiles. Il convient ainsi d'adapter la construction à la pente plutôt que la pente à la construction.

Les exhaussements et décaissements sont autorisés dès lors uniquement qu'ils participent à l'intégration des constructions dans le site et ses abords.

Les talus résultant des affouillements et exhaussements sont à éviter.



déblais et remblais sont à éviter ou à limiter



exemple d'Intégration des constructions dans la pente : accès descendant, pas d'affouillement, talus aménagé de 1 m de hauteur maximum par rapport au terrain naturel

Les constructions doivent être implantées dans le sens des courbes de niveau ou, a minima la construction la plus longue au regard du projet architectural développé.

Dans le cas de constructions édifiées en gradins perpendiculairement aux courbes de niveau, l'implantation des bâtiments doit faire l'objet d'une composition architecturale de qualité conduisant tout particulièrement à aménager des coupures vertes d'une largeur suffisante de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage immédiat. Les faîtages sont orientés parallèlement aux courbes de niveau.

Aménagements extérieurs

Les enrochements et les murs en béton brut apparent sont interdits. Leur hauteur ne devra pas excéder 1,50 mètre, exception faite des ouvrages rendus nécessaires par la sécurité publique. Au regard de la pente, plusieurs restanques ou murs de soutènements peuvent être cumulées afin de créer un effet de terrasses. La distance entre deux restanques/redans ou murs de soutènement doit alors respecter une largeur minimum d'au moins la hauteur de la construction.

Les restanques/redans existants ne peuvent être ni démolis, ni déplacés.

Les murs de soutènement implantés dans le prolongement de la construction principale ou de ses annexes doivent être traités en harmonie de celles-ci.

ART U-AU/E-EQ 6 : STATIONNEMENT

Les modalités de calcul, d'accès, de superficie et les caractéristiques opposables sont mentionnées au paragraphe 5 de l'article 1 du chapitre A du titre II du présent règlement d'urbanisme.

Normes à respecter pour les véhicules 4 roues motorisées et plus

Sous-destination	Normes imposées
Artisanat et commerce de détail	- Surface de vente supérieure ou égale à 300 m² et inférieure à 750 m² : minimum 1 place ainsi que 2 places supplémentaires par tranche de 100 m² entamée à partir de 300 m² de surface de vente - Surface de vente supérieure ou égale à 750 m² et inférieure à 1 000 m² : minimum 1 place ainsi que 4 places supplémentaires par tranche de 100 m² entamée à partir de 750 m² de surface de vente - Surface de vente supérieure ou égale à 1 000 m² : l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des constructions affectées au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces réservées à l'autopartage et les places de stationnement destinées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.
Restauration	SdP inférieure ou égale à 150 m² 1 place / 10 m² de SdP SdP supérieur à 150m² 1 place / 20 m² de SdP
Commerce de gros	1 place / 100 m² de SdP
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	- Surface de vente supérieure ou égale à 300 m² et inférieure à 750 m² : minimum 1 place ainsi que 2 places supplémentaires par tranche de 100 m² entamée à partir de 300 m² de surface de vente - Surface de vente supérieure ou égale à 750 m² et inférieure à 1 000 m² : minimum 1 place ainsi que 4 places supplémentaires par tranche de 100 m² entamée à partir de 750 m² de surface de vente - Surface de vente supérieure ou égale à 1 000 m² : l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des constructions affectées au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces réservées à l'autopartage et les places de stationnement destinées à l'alimentation des véhicules

	électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.
Hôtel et autres hébergements touristiques	1 place / 2 chambres Pour les hôtels de plus de 50 chambres, 1 place de stationnement dévolue aux cars doit être prévue par tranche entamée de 50 chambres.
Industrie	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé pour assurer le stationnement : - des véhicules de livraison et de service ; - des véhicules du personnel. Dans tous les cas, il doit être aménagé 1 place de stationnement pour 60m² de SdP au minimum.
Entrepôt	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé pour assurer le stationnement : - des véhicules de livraison et de service ; - des véhicules du personnel.
Bureau	1 place / 35 m² de SdP
Équipement d'intérêt collectif et services publics Hébergement Cinéma Centre de congrès et d'exposition	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable

<u>Normes de stationnement pour vélo</u>
Se référer aux dispositions générales.

Section 3 : Équipements et réseaux

ART U-AU/E-EQ 7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

S'appliquent les dispositions du paragraphe 6 de l'article 1 du chapitre A du titre II du présent règlement.

ART U-AU/E-EQ 8 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

S'appliquent les dispositions du paragraphe 7 de l'article 1 du chapitre A du titre II du présent règlement.

TITRE 5 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES URBAINES TOURISTIQUES

Préambule

La zone Ut *relative aux activités touristiques et de loisirs. Cette zone a pour vocation à accueillir des constructions à vocation d'hébergements ou d'activités touristiques.*

Cette zone comprend les secteurs :

- *Ut1 qui correspond à l'aménagement d'une base nautique à Prémilhat*
- *Ut2 qui correspond à l'aménagement d'un camping à Prémilhat*

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

ART U-AU/T 1 : DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

- **Dans la zone Ut et ses secteurs**

		Ut	Ut1	Ut2
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			
Habitation	Logement			
	Hébergement			
Commerces et activité de services	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services avec l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
Équipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées			
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Lieux de culte			
	Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			
	Centre de congrès et d'exposition			

Légende : en rouge = construction interdite / en orange = construction autorisée sous conditions selon les modalités de l'article 1.2. suivant / en vert = autorisée sans condition

Sont également interdits :

- les occupations et utilisations du sol qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité du quartier
- le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée
- les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés…) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines.
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières et toute exploitation du sous-sol

Sont également autorisés :

- les créations de terrains de camping et de caravaning
- les Parcs Résidentiels de Loisirs et implantations d'Habitations Légères de Loisirs

ART U-AU/T 2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ART U-AU/T 3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Hauteur des constructions

Dans le secteur Ut et l'ensemble de ses secteurs :
La hauteur maximale des constructions est limitée à 7 mètres.

Dans l'ensemble de la zone et ses secteurs :
Une hauteur différente peut être admise :

- au sein des secteurs d'OAP dans le respect des hauteurs prescrites dans celle-ci ;
- les extensions des constructions existantes ne respectant pas la règle de hauteur peuvent déroger à la règle si elles se font dans le prolongement exact de la construction contigüe existante ;
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans l'ensemble de la zone Ut et ses secteurs :
Sauf dispositions contraires portées dans les dispositions générales ou sur les documents graphiques (emplacements réservés, marges de recul…), les constructions doivent respecter un recul minimal de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

Dans l'ensemble des secteurs Ut et ses secteurs :
Non réglementé

Coefficient d'emprise au sol des constructions :

Le coefficient d'emprise au sol des constructions est limité à 65% de la superficie du terrain.
Le coefficient d'emprise au sol n'est pas réglementé pour les constructions à destination d'équipement d'intérêt collectif et services publics.

ART U-AU/T 4 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Dispositions générales

Les projets ne doivent pas 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 paysagères et monumentales.

Préservation des caractéristiques architecturales et urbaines

Dans la zone, Ut et ses secteurs:
Il s'agit de concevoir l'insertion du projet à une échelle plus large que celle du seul terrain d'assiette de la construction, et plus particulièrement :

- A proximité de tissus urbains constitués à dominante résidentielle, une attention particulière est portée sur la volumétrie des constructions pour assurer une transition adaptée ;
- La conception des constructions dans leur volumétrie et leur aspect, prend en compte les caractéristiques de la composition et de la structure de la zone dans laquelle elles sont implantées ;
- Le stockage des matériaux à l'air libre nécessite la conception d'un aménagement végétal et/ou minéral ayant pour effet d'en réduire l'impact visuel.

Volumétrie, façades et ouverture

Dans l'ensemble de la zone Ut et ses secteurs ;

Les petits volumes sont à traiter avec simplicité.

Pour les grands volumes, sont recherchés des rythmes au niveau des formes, des structures apparentes, des traitements des façades et des ouvertures.

Toiture

Dans l'ensemble de la zone Ut et ses secteurs;

Différents types de toiture tels que terrasse, à pans ou formes contemporaines sont admis dès lors qu'ils respectent une harmonie d'ensemble et des proportions cohérentes avec la hauteur des façades de la construction.

Toiture à pente :

Non réglementé.

Toiture terrasse :

La végétalisation ou valorisation énergétique des toitures terrasses de plus de 25 m² est obligatoire, hors Hébergements Légers de Loisirs.

Matériaux et couleur

Les matériaux et les couleurs employés doivent s'intégrer en harmonie avec le style architectural de la zone. Les éléments brillants et/ou réfléchissants sont interdits. L'emploi à nu des éléments destinés à être enduits ou protégés est interdit.

L'emploi de matériaux bruts est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction et que cela ne soit pas de nature à compromettre l'insertion du projet dans le site.

Edicule technique

Les ouvrages et édicules techniques propres à la construction (climatisation, etc.), à l'exception des dispositifs liés aux énergie renouvelables, sont dissimulés ou constituent un élément de la composition architecturale.

Les clôtures

Une harmonie doit être recherchée avec la construction et avec les clôtures des unités foncières voisines en termes de hauteur et de type de dispositif. Tout système occultant (bâches plastiques, panneaux pleins…) est interdit.

- Sur voie (publique ou privée) ou emprise publique :

Les nouvelles clôtures doivent être composées d'une grille/grillage d'une hauteur totale de 3 mètres maximum.

La clôture peut comprendre un mur bahut sur lequel est fixée une grille/grillage.

La hauteur du mur bahut ne peut être supérieure à 1 mètre.

- Sur limites séparatives :

La hauteur des clôtures est limitée à 3 mètres et doivent être composée soit par des haies vives, des grilles métalliques doublées par une haie vive ou tout autre dispositif à claire-voie doublé par une haie vive.

Toutefois, le long des limites séparatives uniquement, les murs pleins d'une hauteur de 3 mètres maximum sont autorisés hors bande de retrait imposée aux constructions principales.

Sont proscrits les panneaux et tout élément (bâche plastique, canisses, tôle, PVC, etc.) qui ont pour effet de « doubler » la clôture et de la rendre opaque (exception faite d'une haie végétale naturelle à l'intérieur de la parcelle concernée).

Toute clôture nouvelle peut prévoir des dispositifs de passage pour la petite faune ainsi que pour la transparence hydraulique.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux établissements et aux infrastructures dont l'activité nécessite des clôtures spécifiques dont les caractéristiques sont définies par la réglementation qui leur est applicable ;
- aux équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'ils nécessitent une mise en sécurité ;
- pour les clôtures imposées par la réglementation des ERP (établissements recevant du public) ou des ICPE (installations classées pour la protection de l'environnement) ;
- aux cas particuliers énumérés ci-après pour lesquels les hauteurs pourront être dépassées :
    - nuisances phoniques en bordure des voies à grande circulation ;
    - reconstitution des équipements existants ;
    - harmonie de la clôture par rapport aux clôtures avoisinantes.

Les clôtures localisées en bordure des voies ouvertes à la circulation doivent être réalisées de manière à ne pas créer de gêne, notamment en diminuant la visibilité aux abords des carrefours, ou dans les virages.

Concernant les haies végétales, il est recommandé d'éviter les haies mono-spécifiques (une seule essence), de planter des haies d'essences arbustives en mélange adaptées au milieu et d'éviter les végétaux allergènes et sans rapport avec la flore locale.

Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci.
Les coffrets éventuels (EDF, Télécommunications, eau) seront encastrés dans les parties maçonnées.

ART U-AU/T 5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols

Le maintien d'un sol perméable nécessite que les espaces libres soient plantés et enracinés pour conserver les anfractuosités capables d'absorber le ruissellement. Les surfaces de pelouse irriguées sont à éviter. Le parti d'aménagement paysager recherche le confortement de l'ambiance naturelle prédominant sur le site en privilégiant les essences végétales naturelles et dites de jardin sec et les agencements libres.

L'aménagement des surfaces imperméabilisées, aires de stationnement, des voiries et des accès doit mettre en œuvre l'utilisation de matériaux poreux.

Espaces verts

Le coefficient d'espace vert (CEV) par rapport à la superficie totale du terrain, tel que défini dans les dispositions générales doit être au minimum de 30%.

Le verdissement des aires de stationnement à l'air libre est imposé à raison d'au moins un arbre pour 3 places de stationnement en respectant l'ensemble des mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité, etc.).

Les aires de stationnement réalisées en sous-sol et ne supportant pas de bâtiment en superstructure doivent bénéficier en surface d'un aménagement paysager comprenant les circulations piétonnes et les accès.

Plantation d'arbres

Tout projet doit comprendre la plantation d'un arbre de haute tige pour 200 m² d'espaces verts à aménager.

Les arbres existants conservés - tous types - pourront être intégrés au calcul pour respecter cette norme.

Caractéristiques des plantations

Concernant les haies végétales, il est recommandé d'éviter les haies mono-spécifiques (une seule essence), de planter des haies d'essences arbustives en mélange adaptées au milieu et d'éviter les végétaux allergènes et sans rapport avec la flore locale.

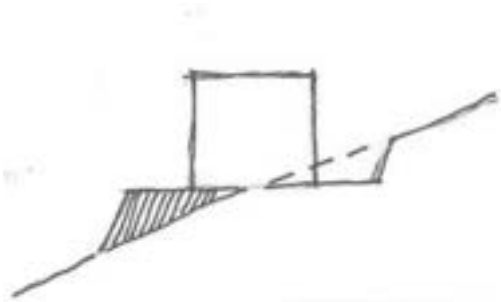
Un recul suffisant des plantations par rapport aux limites de parcelles est à respecter afin de permettre leur croissance pérenne. Leur plantation ne pourra être réalisé de manière mono linéaire. Une densité végétale suffisante devra être recherchée afin de limiter les covisibiliés.

Intégration dans le terrain

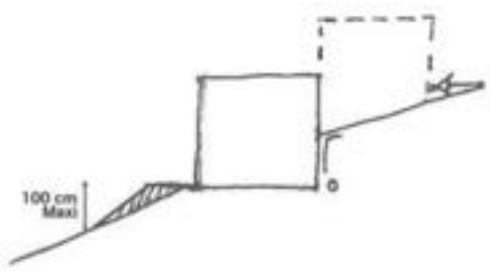
L'implantation des constructions doit être choisie de telle sorte que les mouvements de sol soient réduits au strict minimum en privilégiant une assise au plus près du terrain naturel, sans terrassements inutiles. Il convient ainsi d'adapter la construction à la pente plutôt que la pente à la construction.

Les exhaussements et décaissements sont autorisés dès lors uniquement qu'ils participent à l'intégration des constructions dans le site et ses abords.

Les talus résultant des affouillements et exhaussements sont à éviter.



déblais et remblais sont à éviter ou à limiter



exemple d'intégration des constructions dans la pente : accès descendant, pas d'affouillement, talus aménagé de 1 m de hauteur maximum par rapport au terrain naturel

Les constructions doivent être implantées dans le sens des courbes de niveau ou, a minima la construction la plus longue au regard du projet architectural développé.

Dans le cas de constructions édifiées en gradins perpendiculairement aux courbes de niveau, l'implantation des bâtiments doit faire l'objet d'une composition architecturale de qualité conduisant tout particulièrement à aménager des coupures vertes d'une largeur suffisante de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage immédiat. Les faîtages sont orientés parallèlement aux courbes de niveau.

Aménagements extérieurs

Les enrochements et les murs en béton brut apparent sont interdits. Leur hauteur ne devra pas excéder 1,50 mètre, exception faite des ouvrages rendus nécessaires par la sécurité publique. Au regard de la pente, plusieurs restanques ou murs de soutènements peuvent être cumulées afin de créer un effet de terrasses. La distance entre deux restanques/redans ou murs de soutènement doit alors respecter une largeur minimum d'au moins la hauteur de la construction.

Les restanques/redans existants ne peuvent être ni démolis, ni déplacés.

Les murs de soutènement implantés dans le prolongement de la construction principale ou de ses annexes doivent être traités en harmonie de celles-ci.

ART U-AU/T 6 : STATIONNEMENT

Les modalités de calcul, d'accès, de superficie et les caractéristiques opposables sont mentionnées au paragraphe 5 de l'article 1 du chapitre A du titre II du présent règlement d'urbanisme.

Normes à respecter pour les véhicules 4 roues motorisées et plus

Sous-destination	Normes imposées
Restauration	En fonction du besoin
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	En fonction du besoin
Autres hébergements touristiques	1 place / 2 chambres indépendantes Pour les hôtels de capacité importante recevant des groupes, 1 place de stationnement dévolue aux cars doit être prévue par tranche entamée de 50 chambres.
Locaux technique et industriels des administrations publiques et assimilées	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.
Équipement sportif	
Équipement d'intérêt collectif et services publics	

Normes de stationnement pour vélo

Se référer aux dispositions générales.

Section 3 : Équipements et réseaux

ART U-AU/ T 7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

S'appliquent les dispositions du paragraphe 6 de l'article 1 du chapitre A du titre II du présent règlement.

ART U-AU/T 8 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

S'appliquent les dispositions du paragraphe 7 de l'article 1 du chapitre A du titre II du présent règlement

TITRE 6 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES AGRICOLES ET AUX ZONES NATURELLES

Préambule

Les dispositions réglementaires suivantes concernent les zones agricoles (A) et naturelles (N) du territoire :

- ***La zone A** comprend les terrains qui font l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur et du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles. Elle est destinée à l'activité agricole et aux constructions liées et nécessaires aux besoins de l'exploitation agricole.*
  Elle comprend les secteurs suivants :
  - *A : zone agricole ;*
  - *Ap : zone agricole à préserver pour des motifs paysagers et écologiques ;*
  - *Apv : zone agricole destinée à recevoir des installations photovoltaïques au sol ;*
  - *Aeol : zone agricole destinée à recevoir des installations éoliennes ;*

- ***La zone N** recouvre les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ; soit de l'existence d'une exploitation forestière ; soit de leur caractère d'espaces naturels.*
  Elle comprend les secteurs suivants :
  - *N : zone naturelle ;*
  - *Np : zone naturelle à préserver pour des motifs paysagers et écologiques ;*
  - *Nc : zone naturelle accueillant des carrières ;*
  - *Nl : zone naturelle à vocation de loisirs : aménagements et installations liées à la valorisation des espaces naturelles et au maintien et développement d'activités de nature. La constructibilité au sein de cette zone est limitée.*
  - *Npv : zone naturelle destinée à recevoir des installations photovoltaïques au sol.*

Ces dispositions complètent les dispositions générales édictées dans le titre 2 du présent règlement, relatives notamment à la prise en compte des risques, de l'environnement, au développement de la mixité sociale et à la préservation du patrimoine.

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

ARTICLE AN1 : DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

1. **Destinations et sous-destinations interdites, autorisées et autorisées sous conditions :**

   - **Dans la zone N:**

		N	Np	Nc	Nl	Npv
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole					
	Exploitation forestière					
Habitation	Logement	3	4			
	Hébergement					
Commerces et activité de services	Artisanat et commerce de détail					
	Restauration					
	Commerce de gros					
	Activités de services avec l'accueil d'une clientèle					
	Hôtels					
	Autres hébergements touristiques					
	Cinéma					
Équipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées					
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	5	5	5	5	5
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale					
	Salles d'art et de spectacles					
	Équipements sportifs					
	Lieux de culte					
	Autres équipements recevant du public					
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie					
	Entrepôt					
	Bureau					
	Cuisines dédiées à la vente en ligne					
	Centre de congrès et d'exposition					

Légende : en rouge = construction interdite / en orange = construction autorisée sous conditions selon les modalités de l'article 1.2. suivant / en vert = autorisée sans condition

- **Dans la zone A:**

		A	Ap	Apv	Aeol
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		2		
	Exploitation forestière				
Habitation	Logement	1 - 3	4		
	Hébergement				
Commerces et activité de services	Artisanat et commerce de détail				
	Restauration				
	Commerce de gros				
	Activités de services avec l'accueil d'une clientèle				
	Hôtels				
	Autres hébergements touristiques				
	Cinéma				
Équipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées				
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	5	5	5	5
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale				
	Salles d'art et de spectacles				
	Équipements sportifs				
	Lieux de culte				
	Autres équipements recevant du public				
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie				
	Entrepôt				
	Bureau				
	Cuisines dédiées à la vente en ligne				
	Centre de congrès et d'exposition				

Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages sont comprises la destination « exploitations agricoles » depuis la loi ELAN du 23 novembre 2018.

Le changement de destination est autorisé pour les bâtiments désignés sur le document graphique dès lors :

- qu'il ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, conformément à l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme ;
- qu'il est à destination d'habitat ou d'équipement ;
- qu'il n'altère pas les caractéristiques structurelles et architecturales des bâtiments présentant une architecture ou des éléments patrimoniaux remarquables.

Précisions sur les aménagements et installations en A et N :

Sont interdits :

- Les occupations et utilisations du sol qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité du quartier ;
- Les créations de terrains de camping et de caravaning ;
- Les Parcs Résidentiels de Loisirs et implantations d'Habitations Légères de Loisirs ;
- Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, au-delà de 3 mois ;
- Les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés…) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières et toute exploitation du sous-sol, sauf zone spécifique Nc ;

Sont autorisés :

- **l'aménagement et la réfection des constructions existantes** légalement autorisées à la date d'approbation du PLUiH ;
- **les aménagements visant à la valorisation du patrimoine paysager et végétal,** de type aire de découverte pédagogique, aménagement de belvédères et stationnement (tables d'orientation, bancs, équipements permettant le maintien de la propreté du lieu, barrières…) sous condition de non atteinte au maintien de l'activité agricole ou pastoral et d'intégration du site dans le milieu environnant ;
- les installations destinées à **l'abri des animaux**, à condition qu'elles soient démontables et ne dépassent pas 30 m² d'emprise au sol afin de répondre aux obligations de l'article R214-18 du Code Rural.

Dans les secteurs Apv et Npv :

Seules sont autorisées les installations nécessaires à la production d'électricité et à son stockage à partir de l'énergie solaire ainsi que les installations techniques correspondantes (postes de livraison, postes de transformation, clôtures et moyens de surveillance, places de et voies de circulation internes) à condition que celles-ci soient insérées qualitativement dans le paysage.

En application du PPRI de la rivière Cher et de ses affluents en vigueur, l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable n'est pas autorisée que si elles sont installées au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues, permettent la transparence hydraulique et que leur ancrage au sol est assuré. Une cartographie présentant les zones Apv et Npv concernées par le PPRi est annexée au règlement.

Dans le secteur Nc :

Seules sont autorisées les installations et aménagements liés et nécessaires à l'exploitation de carrières et sablières ainsi que les installations concourant à la transformation et/ou à la valorisation des produits extraits dans le respect des arrêtés d'exploitation délivrés et les excavations et remblais en lien avec l'activité autorisée par les arrêtés d'exploitation délivrés.

Dans le secteur Aeol :

Seules sont autorisées les installations nécessaires à la production d'électricité et à son stockage à partir de l'énergie éolienne ainsi que les installations techniques correspondantes (postes de livraison, postes de transformation, clôtures et moyens de surveillance, places de et voies de circulation internes) à condition que celles-ci soient insérées qualitativement dans le paysage.

Dans le secteur Nl :

A condition que ceux-ci fassent l'objet d'une intégration environnementale et paysagère, sont autorisés les aménagements et installations nécessaires à la mise en valeur paysagère et touristique des sites ainsi que l'installation et le développement d'activité touristique en lien avec le caractère naturel du site (activité de pleine nature, activité d'Éducation à l'Environnement et au Développement Durable…). Dans ce cadre, les constructions sont limitées à une emprise au sol de 20 m² maximum (borne d'accueil, bloc sanitaire…).

Précisions sur les destinations et sous-destinations autorisées sous-conditions en A et N :

(1) Les nouvelles constructions à usages d'habitation liées **et nécessaires à** l'activité agricole sont autorisées sous conditions suivantes :

- dans la limite d'une emprise au sol maximale totale de 150 m² (extensions comprises) sur l'unité foncière ;
- que l'emprise au sol des annexes soit plafonnée à 35m², hors piscine couverte ou non;

- que la zone d'implantation des annexes soit limitée à un rayon de 20 mètres autour du bâtiment d'**habitation principal** , et que la surface totale des annexes soit limitée à 35 m² d'emprise au sol, hors piscine couverte ou non ;
- dans le cas de bâtiments nouveaux qui viennent s'ajouter à des bâtiments d'exploitations existants (maisons des agriculteurs), ils devront être à proximité des bâtiments d'exploitations existants.

(2) Les extensions mesurées des exploitations agricoles ainsi que leurs annexes qui lui sont liées, sous réserve :

- de ne pas compromettre la qualité paysagère du site ;
- de maintenir le caractère naturel, agricole ou forestier de la zone ;
- de ne pas créer de voirie et d'accès nouveau ;
- que la zone d'implantation des extensions et des annexes soit limitée à un rayon de 20 mètres autour du bâtiment.

(3) Les extensions mesurées des bâtiments principaux à usage d'habitation ainsi que leurs annexes (dont piscines) qui lui sont liées, sous réserve :

- de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- de maintenir le caractère naturel, agricole ou forestier de la zone ;
- de ne pas créer de voirie et d'accès nouveau ;
- que les extensions ne conduisent pas à un accroissement de plus de 30 % de l'emprise au sol existante des constructions ***de l'unité foncière*** au PLUiH approuvé, dans la limite d'une emprise au sol maximale de 150 m² ;
- que la zone d'implantation des annexes soit limitée à un rayon de 20 mètres autour du bâtiment, et que la surface totale des annexes soit limitée à 35 m² de surface de plancher, hors piscine.

(4) Les extensions mesurées des bâtiments principaux à usage d'habitation ainsi que leurs annexes (dont piscines) qui lui sont liées, sous réserve

- de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- de maintenir le caractère naturel, agricole ou forestier de la zone ;
- de ne pas créer de voirie et d'accès nouveau ;
- que les extensions ne conduisent pas à un accroissement de plus de 15 % de l'emprise au sol existante des constructions au PLUiH approuvé, dans la limite de 100 m² d'emprise au sol ;
- que la zone d'implantation des annexes soit limitée à un rayon de 20 mètres autour du bâtiment, et que la surface totale des annexes soit limitée à 30 m² de surface de plancher, hors piscine.

(5) Les installations, constructions, aménagements nécessaires à des équipements collectifs à condition :

- que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des lieux ;
- qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés ;
- qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- qu'ils soient rendus indispensable par des nécessités techniques.

Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL) :

Libellé de la zone	Légende	Descriptif	Correspondance zone
Nparc	Zone naturelle dédiée aux loisirs de plein air	La zone Nparc a pour objet d'encadrer les aménagements et installations liées à la valorisation des espaces naturelles et au maintien et développement d'activités de nature	-Air de loisir des bords de Cher à Saint-Victor ; - Etang Nafour à Saint-Victor ;
Ne	Zone naturelle dédiée aux équipements	La zone Ne identifie un Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitée ayant vocation la valorisation et le maintien d'activités sportives.	-Piste de Mini racing à Saint-Victor (Ne1) ; - -Paintball à Prémilhat ; - Motocross à Quinssaines ;
Nm	Zone naturelle mixtes (activités, hébergements…)	La zone Nm identifie un Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitée ayant vocation le développement d'hébergements et d'activités de pleine nature	- Ferme pédagogique Robinson à Montluçon
Ncab	Zone naturelle dédiée à la construction de cabanes et roulottes	La zone Ncab identifie des Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitée ayant vocation à accueillir la création ou le développement d'habitats et d'hébergements insolites.	-Cabanes/Roulottes à Villebret (Ncab1) ; -Camping municipal à Mazirat (Ncab2) ; -« Chez Marzy » à Ronnet
Nsta	Zone naturelle dédiée à l'accueil de camping-car	La zone Nsta correspond à des Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitée identifiant les zones d'accueil de camping-car.	-Zone d'accueil à Montluçon
Agv	Zone naturelle dédiée à l'accueil des gens du voyage	La zone Agv correspond à 2 Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitée identifiant des lieux d'accueil des gens du voyage.	-Zones d'accueil situées à Prémilhat, et Saint-Victor
Ngv	Zone naturelle dédiée à l'accueil des gens du voyage	La zonz Ngv correspond à 1 Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitée identifiant des lieux d'accueil des gens du voyage.	-Zone d'accueil située à Quinssaines

		Nparc	Ne	Nm	Ncab	Nsta	Agv et Ngv
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			(4)			
	Exploitation forestière						
Habitations	Logement						
	Hébergement						
Commerces et activité de services	Artisanat et commerce de détail						
	Restauration						
	Commerce de gros						
	Activités de services avec l'accueil d'une clientèle		(2)	(2)		(2)	
	Hôtels						
	Autres hébergements touristiques			(3)	(6)	(6)	
	Cinéma						
Équipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés						
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale						
	Salles d'art et de spectacles						
	Équipements sportifs		(5)				
	Lieux de culte						
	Autres équipements recevant du public	(1)		(1)			
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie						
	Entrepôt						
	Bureau						
	Cuisines dédiées à la vente en ligne						
	Centre de congrès et d'exposition						

Précisions sur les destinations et sous-destinations autorisées sous-conditions dans les STECAL

1) A condition que ceux-ci fassent l'objet d'une intégration environnementale et paysagère, sont autorisés les aménagements et installations nécessaires à la mise en valeur paysagère et touristique des sites ainsi que l'installation et le développement d'activité touristique en lien avec le caractère naturel du site (activité de pleine nature). Dans ce cadre, les constructions sont limitées à une emprise au sol de 50 m² maximum (borne d'accueil, bloc sanitaire…).
2) A condition d'être lié et nécessaire à l'activité du lieu, sous réserve que la construction ne porte pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
3) A condition que celles-ci fassent l'objet d'une intégration environnementale et paysagère et dans la limite de 100 m² d'emprise au sol.
4) Les cabanes de jardin, serres, et constructions légères destinés à l'exploitation vivrière ou au stockage de matériel agricole sont autorisées à condition qu'elles soient démontables et d'une emprise au sol maximale de 25 m² et d'une hauteur maximale de 2,5m.
5) A condition d'être liées et nécessaires à l'activité du lieu, sous réserve que la construction ne porte pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, ainsi que les conditions précisées au cas par cas ci-après et dans les conditions suivantes :
    - Ne1 : les tribunes liées à l'activité de karting sont autorisées.
6) A condition que celles-ci fassent l'objet d'une intégration environnementale et paysagère, seules sont autorisées les constructions à destination d'hébergement de type insolite (cabanes roulottes, tipis…) ainsi que les destinations et installations précisées au cas par cas ci-après et dans les conditions suivantes :
    - Ncab1 : les constructions à destination d'hébergement de type légers (cabanes roulottes, tipis, chalet…) dans la limite de 750 m² d'emprise au sol (30 unités).
    - Ncab2 : les constructions à destination d'hébergement de type chalets dans la limite de 200 m² d'emprise au sol (10 unités).
    - Nsta : Les emplacements pour camping-car dans la limite de 45 m² (4 unités)

Précisions sur les aménagements et installations autorisés dans les STECAL :

En zone Agv et Ngv, est autorisé l'aménagement d'aires d'accueil et de terrains familiaux d'initiative publique destinés à l'habitat des gens du voyage.

ARTICLE AN2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE AN3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Hauteur des constructions

La hauteur maximale des bâtiments à destination d'habitation ne pourra excéder 7 m.

Cette hauteur est limitée à 2,5 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 3 mètres au faîtage pour les annexes.

Pour les bâtiments techniques liés à une exploitation agricole ou sylvopastorale, la hauteur ne devra pas excéder 12 mètres au faîtage.

Toutefois, cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments agricoles dont la spécificité technique nécessite une hauteur différente sous réserve d'une justification technique.

En zone Npv et Apv, **Aeol** les locaux techniques ne doivent pas dépasser 3 mètres à l'égout du toit.

En zone **Aeol,** les hauteurs des édicules techniques peuvent déroger à cette règle.

En zone Np et Ap, les hauteurs ne peuvent dépasser celles des bâtiments existants.

En zone Nparc, Nsta, Agv et Ncab Les hauteurs des constructions sont limitées à 4 mètres à l'égout du toit.

En zone Ne et Nm Les hauteurs des constructions sont limitées à 7 mètres à l'égout du toit.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En zone A, Ap, N et Np, les constructions doivent respecter un recul minimal de 10 mètres des voies publiques

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent respecter un recul minimal de 5 mètres des limites séparatives.

ARTICLE AN4 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Dispositions générales

Au titre de l'article R111-21 du Code de l'urbanisme, les constructions à édifier ou à modifier ne doivent pas 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. **Elles doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatible avec la bonne économie de la construction et la tenue générale de l'agglomération**. Ainsi, la conception des constructions devra assurer une continuité harmonieuse avec les bâtiments existants (aspect des matériaux et modénature de façades notamment), essentiellement dans le cas de bâtiments accolés. Les architectures extra-régionales (néo-provençale par exemple) sont interdites.

Le permis de construire peut-être refusé si les travaux projetés sont de nature à rompre l'harmonie de l'ensemble.

Les constructions annexes et aménagements extérieurs (clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès, etc.) doivent être conçus de manière à épouser au maximum le terrain naturel et privilégier les mêmes matériaux et avec le même soin que les constructions principales.

Préservation des caractéristiques architecturales remarquables

Les constructions existantes qualitatives et représentatives d'une époque (avant 1950) préserveront leurs caractéristiques architecturales témoignant de leur typologie, de leur époque de construction et des mises en œuvre traditionnelles anciennes :

- Pour les toitures : préservation des matériaux d'aspect traditionnel, notamment la petite tuile plate et l'ardoise, des détails architecturaux (crêtes de toit, épis de faîtage,), des cheminées et des lucarnes anciennes dans leur forme et leurs matériaux d'origine.
- Pour les façades : mise en valeur des matériaux et des enduits d'aspects traditionnels, préservation des éléments de modénature en brique, pierre ou plâtre, conservation des dates, inscriptions et éléments de décor ou de ferronnerie anciens.

Volumétrie

Les volumétries et la forme d'origine des constructions existantes qualitatives et représentatives d'une époque seront préservées.
Les surélévations sont interdites, sauf à rattraper une différence de hauteur déséquilibrant l'architecture d'un ensemble bâti. La surélévation respectera les trames architecturales existantes et s'inscrira en cohérence avec la volumétrie globale de l'ensemble bâti et avec la composition de la façade concernée.
En cas d'extension, le projet doit s'inscrire en cohérence avec la volumétrie d'origine : respect des niveaux, des hauteurs, des trames architecturales (pleins et vides, composition en travées régulières…).
L'extension ne devra pas dépasser la hauteur du bâtiment principal d'origine.

Les constructions nouvelles respecteront la simplicité des volumétries du bâti ancien environnant.

Matériaux & couleurs

Les dispositions et mises en œuvre des matériaux d'origine - moellon enduit ou non, brique, bois - seront conservées ou restituées dans la mesure du possible. L'ensemble des façades sera traité avec le même soin et de façon homogène.

Afin d'assurer la qualité esthétique des façades mais aussi la pérennité des structures, les enduits seront restaurés avec un soin particulier quant à la composition du mortier à employer en fonction du support. Ils respecteront la qualité des matériaux, des mises en œuvre et des finitions d'origine.
Dans le cas de certaines constructions (dépendances, maisons rurales, parties de constructions très anciennes…), les façades peuvent être restaurées « à pierre vue » c'est-à-dire en laissant affleurer la pierre à travers l'enduit.

Les enduits présenteront une finition lissée, talochée éponge, légèrement frotassée ou grattée fin.
Au niveau des encadrements de baie, l'enduit viendra mourir au nu de la pierre et sera appliqué de façon régulière, droite et homogène sur l'ensemble de la façade. Le détourage irrégulier et arrondi des maçonneries d'encadrement ou de chaînage d'angle est interdit.
Les baguettes d'angle sont déconseillées.

Le bardage des façades, pignons et souches de cheminées est interdit, sauf si la construction a été conçue à l'origine pour recevoir ce type d'habillage Le bois naturel est privilégié ou en matériau qui en reprend l'aspect, de finition mate.

Pour les extensions et les constructions nouvelles, les matériaux d'aspect naturel (bois, paille, brique, terre crue…) sont à privilégier. Les enduits reprendront les teintes des sables locaux.

Façades et Ouvertures

Pour les constructions existantes qualitatives et représentatives d'une époque :

- Les baies et ouvertures d'origine des constructions seront maintenues.
- Si les ouvertures anciennes ont été altérées (élargies ou en partie bouchées par exemples), elles peuvent être modifiées afin de retrouver leurs dispositions d'origine (proportions, modénature).
- Hormis pour le bâti patrimonial remarquable, les ouvertures d'origine peuvent être modifiées sur les façades non visibles de l'espace public, si ces modifications améliorent la qualité de vie des occupants et ne portent pas atteinte à la composition et à l'intérêt architectural de la construction.
- Les baies récentes nuisant à l'équilibre architectural de la façade seront reprises ou rebouchées à l'occasion d'un ravalement afin de remettre en valeur l'ensemble de la construction.
- Les nouveaux percements devront s'inscrire dans la composition et les trames architecturales de la façade concernée (travées, équilibre pleins et vides, types d'ouverture en fonction des niveaux et des usages, etc.).
- Ils respecteront la taille, les proportions, l'implantation dans la façade et le rythme des ouvertures existantes ainsi que les principes et la qualité de mise en œuvre de leurs détails architecturaux (matériau et dessin de l'encadrement de baie, appui, qualité du linteau…).
- Les percements en pignon sont envisageables, s'ils sont en nombre et de dimensions réduits et de proportions verticales.

Pour les constructions nouvelles, la composition des façades, respectera la simplicité et la cohérence des façades rurales environnantes.

Les menuiseries privilégieront l'aspect bois peint ou un matériau reprenant l'aspect et la finesse des profilés bois. L'aspect métal peut également être autorisé pour les grandes ouvertures ou pour les constructions qui comportaient des menuiseries métalliques à l'origine.
Le PVC est à éviter sur les façades visibles de l'espace public.

Toitures

Pour toutes les toitures visibles de l'espace public, les matériaux d'aspect traditionnel de couverture – petite tuile plate ou ardoise – seront privilégiés, en restauration comme en construction nouvelle. Les crêtes de coq seront restaurées dans leur forme et leur matériau d'origine.
L'aspect tuile grand moule à côtes ou losangée peut être utilisé pour les remises et dépendances de petites dimensions.

Les souches de cheminées anciennes en brique et/ou ou pierre, participant à la structure et à la composition architecturale du bâtiment, seront conservées et restaurées.
Les souches nouvelles reprendront les proportions des anciennes. Elles seront réalisées en cohérence avec le reste de la construction. Leurs couronnements s'inspireront de ceux des souches anciennes voisines.

Sauf pour les constructions identifiées comme patrimoine remarquable, des interventions améliorant la performance énergétique des constructions en toiture mais modifiant la volumétrie d'origine (« sarking » par exemple) peuvent être autorisées si la qualité de finition permet de maintenir la finesse des bords de toit.

Les lucarnes traditionnelles anciennes seront maintenues ou restituées en privilégiant les matériaux et gabarits d'origine.
Des lucarnes nouvelles pourront être autorisées si elles reprennent la forme et les dimensions des lucarnes traditionnelles. L'implantation et le dessin des nouvelles lucarnes devront respecter la typologie architecturale de la construction et la composition de la façade en s'alignant notamment sur les travées

existantes. Elles devront également être alignées horizontalement. L'implantation de châssis de toit respectera les mêmes règles. Les châssis seront posés verticalement en encastrement, au nu exact de la couverture. Leur nombre et leurs dimensions (de préférence 0,80 x 1 m maximum) seront limitées en fonction de leur impact visuel par rapport à l'espace public.

Édicules techniques

Tout élément ou édicule technique (coffrets réseaux, boîte à lettre, pompe à chaleur…) devra faire l'objet d'une insertion de qualité, en cohérence avec la composition architecturale de l'ensemble bâti et la couleur de la façade ou du mur concerné.

En toiture, les sorties de poêle ou de ventilation seront réalisées dans les conduits et souches de cheminées existants ou reconstitués. Les ventilations pourront également être traitées sous forme de houteaux ou de sorties de toit le moins perceptible possible.

Constructions agricoles et forestières

Les constructions agricoles devront chercher à s'intégrer le mieux possible dans le paysage et le relief, à travers le respect de l'environnement immédiat et lointain, des courbes de niveau et des trames végétales existantes (haies, bosquets, arbres isolés…).
Elles feront l'objet d'un accompagnement végétal composé d'essences arbustives variées, permettant d'atténuer leur forte visibilité.

Les petits bâtiments agricoles reprendront la forme et les gabarits des bâtiments ruraux traditionnels.

Les constructions agricoles réalisées en maçonnerie seront enduites en respectant les caractéristiques des enduits traditionnels.
Les constructions agricoles en bois seront soit peintes, soit laissées à leur vieillissement naturel.
Les constructions agricoles en métal seront peintes dans des teintes foncées et soutenues, de préférence gris, taupe, ocre foncé, brun ou rouille qui se dissimulent mieux dans les paysages.
En toiture, les plaques ondulées en fibres-ciment devront être teintées afin de s'intégrer le mieux possible dans le paysage.

La simplicité et la compacité devront caractériser les volumes des bâtiments agricoles et forestiers, cette sobriété garantissant leur intégration dans le paysage. Ces volumes simples abriteront un maximum de fonctions et devront permettre d'éviter une multiplication des bâtiments annexes qui nuiraient à la bonne évolution du projet et créeraient des espaces résiduels.

Il conviendra d'être attentif à leurs proportions entre la longueur, la largeur et la hauteur en :

- limitant leur hauteur, afin de réduire son impact visuel et "stabiliser" le bâtiment dans son site.
- limitant sa longueur, afin de réduire son aspect de « trait horizontal artificiel », qui nécessiterait potentiellement plus de terrassement et sera moins fonctionnel qu'un bâtiment plus trapu

L'ensemble des constructions doivent, à terme, constituer un ensemble homogène. Pour cela, la sobriété et la qualité de la finition doivent guider le choix des matériaux et des couleurs sur l'ensemble des parties des constructions (soubassement, bardage, menuiseries, accessoires…). Il conviendra de limiter les éléments suivants qui accentuent l'impact visuel :

- le caractère artificiel et brillant des matériaux ;
- les couleurs très claires qui reflètent la lumière ;
- les contrastes entre les matières et les couleurs attirent le regard.

A ce titre, les dispositifs mobiles (volets roulants, filets…) seront intégrés dans la réflexion d'ensemble et les couleurs neutres et sombres, proches de celles existantes dans le paysage, sont à privilégier en façade et en toiture en évitant les contrastes entre elles.

Les clôtures

Les murs de clôture traditionnels existants doivent être conservés et restaurés.

Les clôtures ne doivent pas dépasser 1,80 mètre et doivent être composées :

- soit d'un mur bahut sur une hauteur maximale de 0,70 m au-dessus du terrain naturel ou du trottoir, surmonté éventuellement d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, barreaudage vertical, etc.), doublé par une haie vive. La partie visible du mur bahut depuis le domaine public doit obligatoirement être architecturée et traitée de manière identique à la construction principale.
- soit par des haies vives, des grilles métalliques doublées par une haie vive ou tout autre dispositif à claire-voie doublé par une haie vive. Une hauteur supérieure à 1,80 m peut être admise pour les haies vives composant ou doublant une clôture sur domaine public, si elles présentent un caractère paysager et écologique avéré : essences locales diversifiées et non invasives.

Toutefois, le long des limites séparatives uniquement, les murs pleins d'une hauteur de 1,80 m maximum sont autorisés hors bande de retrait imposée aux constructions principales. Dans cette bande prise à partir de l'alignement de la voie ou de l'emprise publique, les murs-bahuts, dispositifs à claire voie et haies vives sont obligatoires.

Sont proscrits les panneaux et tout élément (bâche plastique, canisses, tôle, PVC, etc.) qui ont pour effet de « doubler » la clôture et de la rendre opaque (exception faite d'une haie végétale naturelle à l'intérieur de la parcelle concernée).

Les clôtures doivent présenter un aspect en rapport avec la construction à laquelle elles se rattachent et l'environnement urbain ou naturel dans lequel elles s'inscrivent. Leur hauteur devra être adaptée pour être similaire avec celle des clôtures environnantes sans pour autant permettre la transformation d'un mur bahut en mur plein.

Toute clôture nouvelle doit prévoir des dispositifs de passage pour la petite faune ainsi que pour la transparence hydraulique.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux établissements et aux infrastructures dont l'activité nécessite des clôtures spécifiques dont les caractéristiques sont définies par la réglementation qui leur est applicable ;
- aux équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'ils nécessitent une mise en sécurité.
- pour les clôtures imposées par la réglementation des ERP (établissements recevant du public) ou des ICPE (installations classées pour la protection de l'environnement)
- aux cas particuliers énumérés ci-après pour lesquels les hauteurs pourront être dépassées :
    - nuisances phoniques en bordure des voies à grande circulation ;
    - reconstitution des équipements existants ;
    - harmonie de la clôture par rapport aux clôtures avoisinantes.

Les clôtures localisées en bordure des voies ouvertes à la circulation doivent être réalisées de manière à ne pas créer de gêne, notamment en diminuant la visibilité aux abords des carrefours, ou dans les virages.

Concernant les haies végétales, il est recommandé d'éviter les haies mono-spécifiques (une seule essence), de planter des haies d'essences arbustives en mélange adaptées au milieu et d'éviter les végétaux allergènes et sans rapport avec la flore locale.

Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci. La hauteur des portails ne pourra excéder 2,00 m.

Les coffrets éventuels (EDF, Télécommunications, eau) et les boîtes aux lettres seront encastrés dans les parties maçonnées, au-dessus de toutes les côtes connues de crues et du ruissellement.

La hauteur des murs de soutènement ne doit pas excéder 1,50 mètre.

ARTICLE AN5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols

Le maintien d'un sol perméable nécessite que les espaces libres soient plantés et enracinés pour conserver les anfractuosités capables d'absorber le ruissellement. Le parti d'aménagement paysager recherchera le confortement de l'ambiance naturelle prédominant sur le site en privilégiant les essences végétales naturelles et dites de jardin sec et les agencements libres.

L'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux.

Mesures prises pour veiller à l'intégration paysagère des constructions

Compte tenu de la visibilité plus marquée des constructions dans les zones A et N, du fait notamment de leur isolement et de leur taille plus importante, en particulier pour les exploitations agricoles et forestières, les constructions doivent respecter les dispositions suivantes :

- **En termes d'intégration dans la pente et dans le paysage**

Les constructions doivent être implantées dans la zone la plus favorable du terrain, en profitant du replat. Dans un secteur vallonné, il convient de plus de privilégier une implantation dans le sens des courbes qui réduit les terrassements
Les remblais sont interdits et les déblais doivent être limités au maximum. La pente doit être utilisée comme un atout qui permet d'accéder à différents niveaux de la construction, de créer diverses terrasses…

Les éléments naturels présents sur le terrain (arbres, haies, murets…) doivent servir de base à son aménagement. Il ne convient pas de placer la construction au centre du terrain par mesure de commodité.
Ainsi, il doit être tenu compte de la proximité des bois et haies situés à proximité qui forment un « fond planté » permettant de réduire l'impact visuel. Les végétaux n'ont pas seulement pour objectif de dissimuler les bâtiments mais de les accompagner et de créer un volume vertical et souple à proximité du bâtiment. Les masses plantées peuvent aussi interrompre un volume trop long ou assurer la transition entre deux parties dissemblables.
Les formes et essences des haies ou des arbres respecteront les structures paysagères existantes : observer la végétation présente aux abords du site permet d'identifier les végétaux à privilégier.

Les talus impactés devront être repris en pente douce et enherbé lorsqu'ils ne font pas l'objet d'un aménagement spécifique.

La réflexion doit intégrer les bâtiments à construire (ou ensemble de bâtiments à long terme dans le cadre d'une démarche globale), les zones extérieures, les terrassements nécessaires ainsi que les ombres portées d'un bâtiment sur l'autre ou sur la cour le cas échéant.

Dans les zones **Apv** et **Npv**, des conditions d'intégration supplémentaires sont définies avec l'appui du « Guide de l'insertion architecturale et paysagère des panneaux solaires » du Ministère de la culture, en annexe de ce document. Comme dans le reste du territoire, les éléments naturels situés aux abords du terrain d'implantation des dispositifs de production d'énergie renouvelable via le photovoltaïque devront être maintenus. Ces éléments naturels formeront un « fond planté » permettant de réduire l'impact visuel.

- **En termes d'accès et d'aménagements extérieurs**

L'accès aux constructions devra être le plus direct depuis le chemin pour des raisons techniques. Les dimensions des voies de desserte et des aires de manœuvre sont à prévoir sans exagération, afin de réduire les terrassements et l'impact visuel.
Le revêtement des accès et des cours restera au maximum en concassé de façon à réduire les surfaces imperméabilisées et artificielles.
Dans le cadre de bâtiments d'exploitation, les cours de service seront de préférence aménagées à l'arrière ou entre les bâtiments.

- **En termes d'annexes**

Les garages et les annexes le nécessitant doivent être positionnés être positionnés en relation directe avec la voie afin d'éviter de générer des voies d'accès surdimensionnées ou supplémentaires. et donc de limiter l'imperméabilisation du sol.

ARTICLE AN6 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et des aires de retournement. Le stationnement doit s'effectuer sur l'unité foncière même.

Il est exigé pour les logements un minimum de 2 places de stationnement.

Section 3 : Équipements et réseaux

ARTICLE AN7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

S'appliquent les dispositions du paragraphe 6 de l'article 1 du chapitre A du titre 2 du présent règlement.

ARTICLE AN8 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

S'appliquent les dispositions du paragraphe 7 de l'article 1 du chapitre A du titre 2 du présent règlement.

Eau potable

En l'absence de réseau public d'adduction d'eau potable, ou d'impossibilité de raccordement, les constructions le nécessitant devront être alimentées par un puits, forage ou captage dans le respect de la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

Pour les exploitations agricoles, tout rejet dans le réseau d'eaux pluviales doit être effectué conformément à la réglementation en vigueur.

PLUi-H

Plan Local d'Urbanisme
intercommunal Habitat
Montluçon Communauté

L'architecture Art Déco

MONTLUÇON COMMUNAUTÉ

PREAMBULE

Ce document présente les particularités de l'architecture de style dit « Art Déco », afin que les spécificités et la qualité de cette architecture puissent être prises en compte et préservées dans les projets de restauration des constructions comme des espaces urbains.

L'architecture Art Déco est une grande richesse sans doute trop méconnue de Montluçon, témoin d'une période de fort développement pour la ville associée à son histoire industrielle et représentative de l'empreinte d'architectes locaux comme Pierre Diot. Montluçon conserve des ensembles particulièrement homogènes et intéressants, pour la qualité architecturale de chacune des constructions qui les constituent mais aussi en tant qu'ensembles urbains (tracé urbain, régularité du parcellaire, alignements d'arbres, clôtures…). Ces quartiers ont été dessinés dans une période d'extension des lotissements alors que la ville profitait de son dynamisme industriel.

Il s'agit d'ensembles tels que l'avenue des Guineberts, les avenues Auriol, Sarlovèze ou Kennedy, l'avenue Pierre et Marie Curie, la rue des Etourneaux, la rue Franklin…

Ils présentent une grande homogénéité en termes de typologies et d'époques des constructions comme de style architectural, mais aussi une certaine diversité à travers les mises en œuvre et les multiples détails de cette architecture colorée et riche.

L'architecture Art Déco se retrouve aussi dans des espaces publics plus prestigieux comme le boulevard de Courtais ou l'avenue Marx Dormoy, sous la forme d'immeubles au caractère bourgeois, aux façades imposantes et aux détails d'ornementation soignés.

Ce sont ces différentes expressions de l'architecture Art Déco à Montluçon que cette fiche propose de détailler, afin qu'elles puissent être mieux identifiées dans le paysage bâti montluçonnais et être ainsi préservées et mises en valeur.

Avenue des Guineberts

Rue Franklin

Rue Pierre et Marie Curie

L'ARCHITECTURE ART DECO : LES GRANDES CARACTERISTIQUES

Contexte historique général

Après les arabesques et les courbes végétales du style « Art Nouveau » qui marque l'extrême fin du XIXe siècle mais surtout les années 1900 / 1910, la période qui suit la Première Guerre Mondiale voit s'imposer un style aux formes plus rigoureuses, droites et géométriques, qui tire son nom de l'Exposition internationale des arts décoratifs et industriels de Paris de 1925.

Né dans les années 1910, « l'Art Déco » s'épanouira des années 1920 aux années 1950 avant d'être supplanté par la rigueur et l'absence d'ornement de l'architecture moderne portée par des architectes comme Le Corbusier.

Art Nouveau **VS** Art Déco

L'Art Déco, à la fois épuré et décoratif, qui réemprunte une partie de son vocabulaire à l'architecture classique mais aussi à l'Extrême-Orient (Japon notamment) pour les décors, s'impose en architecture comme dans les arts de la table, le mobilier, la peinture, les arts décoratifs.

Il est marqué par de grands monuments comme le théâtre des Champs-Elysées d'Auguste Perret (1913), les Palais de Chaillot ou de Tokyo construits à Paris en 1937, le magasin de la Samaritaine (1928), la villa Cavrois et la piscine de Roubaix de 1932… mais aussi par des réalisations comme les paquebots transatlantiques tels que l'Île-de-France (1926) ou le Normandie (1932) marqués par de somptueux décors intérieurs (laques de Jean Dunand par exemple).

Le Palais de Tokyo

Le théâtre des Champs-Elysées

La salle à manger du « Normandie »

De ces grandes œuvres architecturales reprenant la rigueur classique, on peut retenir le goût pour les formes géométriques pures, des volumétries très marquées et une ornementation encore présente mais encadrée et d'inspiration cubiste. L'Art Déco a pu prendre également des influences « régionalistes » ou balnéaires, avec par exemple l'utilisation du faux pans-de-bois, et des décors plus colorés jouant sur les effets de matière (brique, terre cuite vernissée, béton blanc, pierre…) et les enduits.

Une période architecturale identitaire pour Montluçon

Jusqu'au début du XIXe siècle, la ville de Montluçon est limitée à la ville médiévale dans ses anciens remparts et ses faubourgs. L'emprise urbaine s'est peu développée depuis le Moyen-Âge. La ville va connaître un siècle d'expansion considérable, dans le méandre du Cher autour de la butte de la vieille ville pour les populations plus bourgeoises, sur la rive droite dans le quartier de Ville-Gozet et dans des ensembles au contact des grandes industries installées au nord de la commune pour les populations plus populaires et ouvrières, puis, à partir des années 1920 sur tout le territoire communal. La ville présente ainsi des secteurs bâtis caractéristiques de ces différentes périodes historiques et architecturales.

L'architecture Art Déco est visible partout à Montluçon, dans des bâtiments publics comme des maisons individuelles bourgeoises à modestes ou des immeubles collectifs. Elle est en partie influencée par les productions de Pierre Diot, architecte municipal de la première moitié du XXe siècle, qui marqua de son empreinte la ville de Montluçon avec 1500 constructions publiques comme privées réalisées dans toute l'agglomération. Jusqu'aux années 1920, il construit des bâtiments dans un style « exotique » original, où apparaissent des influences indochinoises, faisant penser à l'architecture des pagodes. Il utilise abondamment les décors de céramique, ainsi que le bois pour les balustrades. Les bains-douches de la Ville-Gozet, construits en 1928, témoignent ainsi d'une architecture Art Déco originale, colorée et teintée d'orientalisme, propre à Montluçon et dont l'influence se retrouve dans bien des maisons particulières (débords de toit, décors en terre cuite vernissée, etc.).

Dans les années 1920 et 1930, Diot construit des bâtiments plus conformes au style Art Déco classique, plus pur et rigoureux, privilégiant les lignes et les angles droits et des façades moins chatoyantes.

Néanmoins la présence de la couleur et la richesse de l'ornementation sont des caractéristiques fortes de l'architecture Art Déco montluçonnaise.

Des formes géométriques rigoureuses et le jeu des volumétries

L'architecture Art Déco, après les courbes et contre-courbes de l'Art Nouveau, revient à des formes géométriques plus pures – le cube, le cylindre, le triangle, l'hexagone ou l'octogone – composées à travers un jeu de volumétries architecturales rigoureux, souvent symétrique. Les façades prennent un caractère plus massif et imposant, que des éléments comme des petits pignons, des demi-croupes, des bow-windows ou des jeux de balcons ou terrasses viennent animer et adoucir.

Des volumétries massives et rigoureuses, animées par les balcons, les angles coupés droits et les bow-windows.

La couleur

Si l'Art Déco des grands bâtiments officiels est souvent traité dans la blancheur rappelant ses racines classiques, à Montluçon cette architecture apporte de nombreuses touches de couleurs dans le tissu urbain, peut-être sous l'influence de Pierre Diot. Les enduits ocre jaune ou rouge, mais aussi roses ou bleus, signalent les constructions dans le paysage bâti. Souvent traités à la tyrolienne leur donnant un grain particulier, ces enduits peuvent soit couvrir entièrement la façade soit être structurés en compartiments alternant avec des parties plus claires et plus lisses. La couleur est aussi mise en valeur par l'utilisation de matériaux colorés comme la brique ou la terre cuite vernissée formant des décors en façade.

La couleur dans les enduits et les décors

L'utilisation de nouveaux matériaux comme le béton et le jeu avec les matériaux traditionnels (pierre et bois)

L'Art Déco se distingue également par l'utilisation de matériaux nouveaux pour l'époque, notamment le béton blanc, mis en œuvre pour la construction mais aussi sous des formes moulées (garde-corps, décors de façade). Il peut être utilisé en contraste avec des matériaux plus traditionnels, comme la pierre ou la brique, dans de savants jeux de couleurs et de texture, ou traité dans des formes évoquant des mises en œuvre traditionnelles comme le pan-de-bois.

Le béton blanc en structure et en ornementation : bow-window, colonnes, garde-corps, faux pans-de-bois, moulurations et cannelures…

Garde-corps en béton blanc caractéristiques du style Art Déo

Tapis de mosaïque à l'entrée de l'immeuble Art Déco à l'angle de l'avenue Marx Dormoy et de la rue Achille Allier

De nombreux exemples d'architecture Art Déco à Montluçon

Pavillons, villas, immeubles et bâtiments publics

Bâtiments publics

Immeubles

Maisons bourgeoises

Pavillons

Villas

Le « style Art Déco », qu'est-ce que c'est ?

Exemples et détails architecturaux à Montluçon

Epis de faîtage, crêtes de toit et aisseliers

Les ferronneries : fleurs, spirales, vaguelettes et chevrons

Clôtures et portails en ferronnerie aux motifs caractéristi-ques

Volumétries marquées et traitement architecturé des entrées

La modénature et les décors : motifs géométriques et floraux stylisés, terre cuite vernissée, cannelures, gravures et sgraffito

L'ARCHITECTURE ART DECO : REVUE DE DETAILS A MONTLUCON

La modénature et les décors

Malgré sa recherche de plus de rigueur et de pureté géométrique, l'Art Déco ne délaisse pas pour autant l'ornementation de la façade, qui se manifeste par la présence d'une modénature marquant la composition architecturale et de décors souvent sculptés ou réalisés en mosaïque ou en sgraffito.

Corniches, pilastres, cannelures, bossages, frises sculptées de motifs répétitifs géométriques ou floraux, panneaux ou bandeaux de briques disposées de façon à faire jouer l'ombre et la lumière sont autant d'éléments qui soulignent le jeu des volumes et l'alternance des matériaux. Ces décors sont mis en valeur par les éléments de ferronnerie dessinée en cohérence avec l'architecture d'ensemble et les menuiseries.

Les faux pans-de-bois, les enduits traités en panneaux décoratifs par le jeu des textures et des couleurs ajoutent leur touche à la richesse d'ensemble.

La terre cuite vernissée

Dans la continuité de l'architecture Art Nouveau, l'Art Déco expérimente de nouveaux matériaux d'ornement des façades, notamment la terre cuite vernissée.

Celle-ci permet d'apporter de la couleur et de la brillance par petites touches colorées rouges, bleues, jaunes, vertes animant les façades mais aussi des motifs décoratifs à travers les carreaux représentant le plus souvent des végétaux et des fleurs de façon stylisée ou naturelle. Des cabochons, des boutons floraux, des fleurs épanouies inscrits dans des losanges constituent également des points lumineux et colorés sur la façade et marquent sa composition architecturale.

La terre cuite vernissée est employée pour souligner certains emplacements stratégiques de la façade : en bandeau sous la corniche ou sur la façade, sous les appuis de fenêtre, en encadrement de baie, en chaînage d'angle, à l'appui des aisseliers... Elle alterne avec des matériaux plus clairs ou plus foncés et mats ou des enduits, jouant sur des effets de texture s'opposant à l'aspect lisse de la terre cuite vernissée, permettant un contraste des matières et des couleurs qui contribue à une certaine vibration de la façade.

La terre cuite vernissée se retrouve sous forme de carreaux unis ou à motifs, de boutons floraux, de cabochons, de barrettes colorées, de frises, de décors moulés de roses ou de chardons, etc.

Les ferronneries : garde-corps, porte d'entrée, marquises

L'architecture Art Déco met particulièrement à l'honneur la ferronnerie, qui est notamment utilisée pour les garde-corps (fenêtres, balcons, escaliers) et pour les portes d'entrée (impostes, vantaux), notamment pour les immeubles qui peuvent présenter de remarquables portes vitrées avec structure métallique ouvragée.

Ces éléments de ferronnerie sont particulièrement précieux, d'une part par la qualité de leur réalisation, mais aussi comme marqueurs de l'identité architecturale de la construction. Ces ouvrages sont en effet conçus dans une même unité de style et de composition que le reste de la façade qu'ils contribuent à mettre en valeur. Ils constituent également des témoins de l'époque de construction du bâtiment, en continuité avec les ferronneries intérieures comme les garde-corps d'escalier, souvent de facture également remarquable.

Les ferronneries sont caractéristiques du style Art Déco par leur dessin géométrique et la présence de motifs récurrents comme la spirale ou la corbeille de fruits.

Les maisons individuelles peuvent également présenter des marquises vitrées en ferronnerie ouvragée, permettant de protéger et de marquer le seuil de la maison.

Les fermes apparentes, aisseliers, crêtes de toit et épis de faîtage

La richesse du vocabulaire architectural Art Déco s'exprime aussi dans les toitures, qui participent à la composition comme à l'animation décorative de l'ensemble de la construction. Comme dans l'architecture balnéaire ou thermale, ce sont notamment les éléments en bois peint et les éléments de décor des toitures en terre cuite qui, s'inspirant de motifs architecturaux historiques ou régionaux, sont détournés ou enrichis pour devenir ornementaux.

Les débords de toiture soulignent d'un trait d'ombre le haut des façades tout en les protégeant plus efficacement des intempéries. Ils sont maintenus par des aisseliers en bois peint, parfois légèrement chantournés, rappelant chez Pierre Diot l'architecture indochinoise, et ajoutant par leur répétition un élément de décoration et de légèreté sur les façades. De même les fermes ou charpentes apparentes de certains pignons complètent le dispositif, l'empruntant au vocabulaire architectural médiéval ou de maisons à colombages, pour en faire ici un élément décoratif.

Des crêtes de toit ajourées en terre cuite et des épis de faîtage, le plus souvent également en terre cuite, ou en zinc, tout en protégeant le faîte du toit et la pointe des croupes, complètent l'ornementation de la construction.

Les portails et clôtures

L'architecture ne se situe pas seulement dans la façade. La période Art Déco est notamment marquée par la construction de maisons individuelles isolées sur leur parcelle et en retrait par rapport à la rue. Dans ce tissu urbain spécifique, la clôture prend une grande importance dans le paysage car c'est elle qui structure l'espace urbain, signale la maison et sépare l'espace privé du jardin ou de la cour de l'espace public. La clôture comme le portail constituent une première façade sur rue qui contribue à mettre en scène la maison qui se trouve à l'arrière. Par l'homogénéité des clôtures le long de la rue, un espace public peut ainsi gagner en qualité architecturale.

Alignement des clôtures et des maisons

La clôture Art Déco est le plus souvent constituée d'un mur bahut en maçonnerie de pierre apparente ou enduite d'environ 80 cm de haut, surmonté d'une grille en ferronnerie qui présente un dessin dont le style et les motifs répondent à l'architecture de la maison. Il n'est pas rare que les ferronneries des garde-corps (fenêtres, escalier) se rapprochent de celles de la grille dans ses motifs et sa couleur.

Cohérence des motifs de ferronnerie entre grille, le portail et les garde-corps

Le portail et le portillon sont constitués de deux piles en maçonnerie, parfois sommées d'une boule ou d'un cube posé sur une pointe, et de vantaux en ferronnerie. L'ensemble laisse passer la vue sur la cour, le jardin et la maison, contribuant à leur mise en valeur comme à celle de la rue dans son ensemble.

GOUVERNEMENT

Liberté
Égalité
Fraternité

GUIDE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE DES PANNEAUX SOLAIRES

à l'usage des services instructeurs et des porteurs de projets

2023

SOMMAIRE

3 **Avant-propos**

4 **Clés de lecture**

5 **Recommandations générales à destination des porteurs de projet**

8 **Recommandations par critère d'insertion**

14 **Recommandations selon le contexte d'implantation du projet**

15 Tableau synoptique

17 **Fiche nº 1 :** Centres anciens
19 **Fiche nº 2 :** Faubourgs
20 **Fiche nº 3 :** Espaces péri-urbains
21 **Fiche nº 4 :** Zones d'activités
23 **Fiche nº 5 :** Grands paysages ruraux et naturels

25 **Annexes**

26 **Annexe I** – Rappel des procédures administratives dans les espaces protégés
31 **Annexe II** – Instruction interministérielle du 9 décembre 2022 relative à l'accélération de la production des énergies renouvelables : instruction des demandes d'autorisation et suivi des travaux d'implantation de panneaux solaires dans les espaces protégés
34 **Annexe III** – Critères techniques
35 **Annexe IV** – Lexique
36 **Annexe V** – Bibliographie méthodologique
37 **Annexe VI** – Contacts et renseignements

Avant-propos

La France s'est dotée d'objectifs ambitieux en matière d'énergies renouvelables, afin de réduire ses émissions de gaz à effet de serre. Ces efforts de décarbonation de nos sources énergétiques doivent s'accompagner de solutions de sobriété et d'efficacité énergétique à toutes les échelles : de l'habitat individuel à la gestion des activités sur le territoire. À l'horizon 2030, les objectifs nationaux prévoient un doublement des énergies renouvelables pour atteindre 40 % de la production d'électricité en France (contre 20 % actuellement).

Avec 2,2 % d'électricité produite par l'énergie solaire au premier trimestre 2022, la production issue d'installations photovoltaïques devrait être multipliée par trois d'ici 2028 en France. Les innovations techniques actuelles et futures devront permettre un déploiement harmonieux et efficace dans des contextes et sur des supports variés : sur toitures, en façade, en ombrières ou au sol.

Dans ce contexte, les installations de conversion de l'énergie solaire connaissent un fort développement et sont susceptibles, par leur implantation principalement, d'engendrer des impacts sur le bâti existant et sur le paysage. En espace urbain comme en espace rural, la recherche de solutions d'installation préservant le patrimoine bâti et paysager est en conséquence une condition essentielle pour des projets réussis et acceptés localement et s'intégrant utilement au projet de territoire.

L'acceptabilité de ce type de dispositif énergétique par la population doit être recherchée au travers de projets concertés avec les habitants et les usagers, afin de définir les objectifs de conception architecturale et paysagère adaptés, quelle que soit la superficie des aménagements envisagés.

La loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables, dite loi AER, prévoit notamment une planification territoriale et la mobilisation du foncier potentiel pour les projets d'énergies renouvelables. Sont ciblés en priorité les terrains déjà artificialisés ou sans enjeu environnemental majeur : terrains en bordure des voies de transport, friches et parkings extérieurs de plus de 1 500 m² ainsi que les bâtiments non résidentiels neufs ou bénéficiant d'une large rénovation. La loi AER veut également faciliter les projets en synergie avec une production agricole.

Ces développements peuvent concerner des espaces protégés au titre du patrimoine architectural et paysager qui bénéficient pour certains de protections héritées du XIXe siècle (depuis la loi du 30 mars 1887 sur la conservation des monuments historiques ou le décret du 13 août 1861 sur la protection des « séries artistiques » de Fontainebleau).

La conciliation entre le développement du photovoltaïque et la préservation ou l'amélioration du cadre de vie requiert une vigilance fine dans ces espaces protégés, qu'ils soient bâtis ou non bâtis :

— d'une part, parce que ces protections s'inscrivent dans trois codes : code du patrimoine (abords de monuments historiques – MH, sites patrimoniaux remarquables), code de l'urbanisme (architecture et cadre de vie) et code de l'environnement (sites classés et inscrits). Elles visent ainsi à prévenir toutes atteintes substantielles (destruction, banalisation) sur ce patrimoine national commun.

— d'autre part, parce que la sensibilité patrimoniale de ces lieux conduit à une innovation constante sur la qualité architecturale et permet aux filières concernées de développer le plus souvent des solutions d'intégration. Cette prévention autour des sites patrimoniaux devient un levier d'action qui s'étend au paysage du quotidien. Ainsi, un nombre croissant d'élus, en raison des pressions urbaines, s'inspirent d'exemples issus des espaces protégés pour promouvoir un développement tenant compte des enjeux patrimoniaux et environnementaux et des objectifs d'attractivité et de renforcement des ressources locales.

Les recommandations de ce guide ont donc vocation à s'appliquer sur l'ensemble du territoire national et en particulier au sein des espaces protégés pour leurs qualités patrimoniales et paysagères. Cette prévention repose sur les relations entretenues entre les services de l'État, chargés des protections, et les porteurs de projets. C'est tout l'enjeu de ce guide.

Vézelay – panneaux photovoltaïques sur toiture.
© Jean-François Briand (ABF - Drac BFC)

Clés de lecture

À l'échelle locale, la gestion des espaces protégés patrimoniaux et paysagers incombe aux services déconcentrés du ministère de la Culture – les directions régionales des affaires culturelles (DRAC) – et du ministère de la Transition écologique et de la cohésion des territoires – les directions régionales de l'environnement de l'aménagement et du logement (DREAL).
Ces deux directions régionales coopèrent régulièrement dans l'instruction des dossiers.

Les demandes liées aux installations photovoltaïques sont traitées par les architectes des Bâtiments de France (ABF) en activité dans les unités départementales d'architecture et du patrimoine (UDAP), au sein des DRAC, et, pour un nombre plus restreint de dossiers, par les inspecteurs des sites ou les chargés de mission paysage des DREAL.
Les UDAP interviennent dans le périmètre des sites patrimoniaux remarquables, sur les abords des monuments historiques, et dans les sites inscrits. Les DREAL émettent des avis consultatifs sur les choix de conception des projets dans le cadre de l'étude d'impact rendue systématique pour tous les aménagements d'une puissance égale ou supérieure à 1 mégawatt crête (MWc) et dans les sites classés.

À partir de ce cadre réglementaire, les trois ministres de la Culture, de la Transition écologique et de la cohésion des territoires, et de la Transition énergétique ont signé, le 9 décembre 2022, une instruction commune aux préfets de région pour renforcer la cohérence des avis pour les demandes d'autorisation d'installation de panneaux solaires *(voir l'annexe II du guide)*.

Dans le but de garantir une vision globale sur l'ensemble du territoire, conciliant les enjeux de transition énergétique et la protection du bâti et des paysages, il est apparu nécessaire de préciser les principes s'appliquant à ces installations. Ce guide propose donc des recommandations pour la bonne intégration architecturale et paysagère, des projets photovoltaïques sur bâti et au sol.

Ces recommandations sont issues de nombreux supports didactiques (fiche-conseils, vade-mecum, lignes directrices, etc.) produits depuis une vingtaine d'année par les services territoriaux de l'État, organismes de conseil et établissements publics investis en faveur de la conciliation de ces politiques.

Le guide est structuré en trois parties :

1. Il formule des recommandations générales à destination des porteurs de projets ;

2. Il propose une grille d'analyse thématique des projets, afin de dégager leurs avantages et leurs inconvénients en fonction d'options d'intégration architecturale et paysagère. Cette évaluation s'appuie sur quatre critères d'insertion :

   — Rapport au support
   — Ordonnancement architectural et paysager
   — Adossement
   — Aspect (teinte, texture des panneaux)

Ces critères sont examinés de façon transversale, tant sur le bâti qu'au sol (non bâti). Ce choix méthodologique établi des points communs pour le raisonnement de l'insertion entre espaces ouverts et espaces urbains.

3. Il fournit une synthèse pour les cinq grandes implantations suivantes, en rappelant les priorités du développement de l'énergie photovoltaïque selon la diversité des contextes bâtis ou non bâtis :

   — centres anciens ;
   — faubourgs ;
   — espaces périurbains ;
   — zones d'activités ;
   — grands paysages ruraux et naturels.

Ces typologies sont détaillées sous forme de fiches, permettant d'opérer une gradation par secteurs afin d'en privilégier certains pour le développement des projets photovoltaïques. Les conditions d'implantation d'un projet photovoltaïque sont à apprécier selon la situation, en privilégiant les occasions de réhabilitation et de rénovation du bâti et des terrains dégradés. Pour chaque typologie, des illustrations sont présentées et des recommandations sont faites sur le plan architectural, paysager ou technico-industriel (tuiles solaires, ardoises solaires, vitrages photovoltaïques, capteurs thermiques sous toiture).

En conclusion, cette approche globale de l'insertion des équipements photovoltaïques dans les espaces protégés, bâtis et non bâtis, qui peut d'ailleurs être adoptée au-delà, dans les espaces non protégés, ne consiste pas à décliner des recettes systématiques. Elle vise plutôt à stimuler, au travers du dialogue entre porteurs de projets et acteurs du territoire, la recherche de solutions permettant la production d'une énergie renouvelable, tout en préservant le patrimoine.

Recommandations générales à destination des porteurs de projet

Chaque projet photovoltaïque s'inscrit dans un cadre architectural et paysager et doit être conçu de façon à préserver les qualités du cadre de vie des populations et des sites présentant des caractéristiques architecturales et/ou paysagères remarquables. La localisation et le projet ne peuvent donc résulter des seules opportunités foncières, contraintes techniques ou stratégies d'optimisation des coûts. Afin de favoriser des projets conçus et acceptés par les acteurs locaux, les démarches participatives communales, intercommunales ou centrales coopératives citoyennes ou villageoises sont à encourager.

Tout projet soumis à permis de construire et/ou à évaluation environnementale réalise une justification en trois temps :

→ réaliser le diagnostic de l'état initial du bâti ou du territoire d'implantation ;

→ motiver les choix de conception du projet avec un argumentaire précis sur les partis-pris architecturaux et paysagers ;

→ rechercher les mesures d'évitement, de réduction et de compensation des impacts du projet (séquence dite « ERC », pour « Éviter, Réduire, Compenser ») dans le cas d'une évaluation environnementale).

Anticiper et prendre conseil

Prendre conseil et appréhender les enjeux architecturaux et paysagers auprès :

→ de la mairie ou de la collectivité publique, autorité chargée des autorisations d'urbanisme ;

→ des services de l'État, lorsque le projet est situé dans un espace protégé :
- au titre du code du patrimoine (monuments historiques, abords de monuments historiques, sites patrimoniaux remarquables) : l'UDAP peut apporter son conseil ;
- en site classé ou site inscrit : prendre contact avec l'inspecteur des sites en DREAL et avec l'UDAP ;
- du type parc national ou réserve naturelle : prendre contact avec la DREAL ;
- aux termes des documents d'urbanisme (art. L. 151-19 et L. 151-23 du code de l'urbanisme) : se rapprocher de la commune ;

→ des établissements publics et associations gestionnaires d'espaces protégés (parc naturel régional, parc national, réserve naturelle, Grand Site de France, etc.) ;

→ des organismes conseil (Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement [CAUE], etc.) ;

→ des sources d'information de divers services et organismes telles que les :

- stratégies territoriales des documents de planification : document d'orientations et d'objectifs du schéma de cohérence territoriale (SCOT), projet d'aménagement et de développement durables du plan local d'urbanisme (PLU), plan de gestion de parc national, régional, réserve, etc. ;
- outils de connaissance (atlas des paysages, plan de paysage, etc.) ;
- documents exprimant des valeurs architecturales et paysagères (motifs de classement d'un monument historique, d'un site patrimonial remarquable ou d'un site classé ou inscrit, document de gestion d'un Grand Site de France, charte de PNR, charte architecturale et paysagère, etc.).

Le besoin et la situation : diagnostic de l'état initial

Qualifier et quantifier les besoins de consommation énergétique et de production d'énergie renouvelable

Pour les projets individuels : Les solutions de production d'énergies renouvelables, tels que le solaire thermique

(chauffe-eau solaire) ou les panneaux photovoltaïques, doivent s'inscrire autant que possible dans une démarche globale d'efficacité énergétique. Celle-ci comprend deux volets : l'amélioration des performances thermiques du bâti (isolation des combles et des planchers bas, remplacement des fenêtres, etc.) et celle des équipements énergivores (remplacements de chaudière, chauffe-eau, radiateurs ; installation d'une pompe à chaleur, etc.). Le diagnostic de performance énergétique (DPE) et l'audit énergétique permettent d'orienter les travaux à réaliser, France rénov' accompagne les particuliers dans ces démarches de rénovation, une aide financière pour les résidences principales peut être sollicitée pour ces travaux suivant le dispositif MaPrimeRenov'. Pour obtenir une aide financière, il est nécessaire de recourir à un professionnel Reconnu Garant de l'Environnement (RGE).

Pour les projets de grande ampleur : Tenir compte des ressources du territoire et du patrimoine bâti et paysager, et s'inscrire dans une démarche de sobriété et d'efficacité énergétique. L'évaluation des besoins peut être portée à une échelle collective : les démarches participatives communales, intercommunales ou des centrales coopératives citoyennes ou villageoises[1] sont à encourager pour des projets concertés et répondant aux besoins.

Prendre connaissance des contraintes techniques et rendements de l'installation

En France métropolitaine, les conditions optimales d'implantation d'une installation photovoltaïque sont une orientation sud et une inclinaison de 35 degrés (70 % de pente) par rapport à l'horizontale. À titre indicatif, les pentes d'une toiture en chaume varient de 35 % à 45 %, en tuile de 13 % à 45 %, en zinc de 5 % à 20 %, en ardoise de 26 % et plus.

Il convient de relever les « masques solaires » : ce sont les ombrages proches (tels que cheminées, arbres, lampadaires, bâtiments) mais aussi lointains (tels que montage) qui risquent de réduire l'éclairement de l'installation. Certaines collectivités disposent pour cela d'un « cadastre solaire » indiquant le potentiel de production d'énergie solaire d'une toiture (KWh/m²/an).

Il faut vérifier la présence, à proximité, d'activités émettrices de poussières ou résidus susceptibles de se déposer sur le procédé photovoltaïque.

L'éloignement éventuel du bâtiment ou du site d'accueil vis-à-vis du point de raccordement au réseau de distribution, peut amener des surcoûts irrémédiables au projet.

Concevoir son projet en prenant en compte les enjeux architecturaux et paysagers

La configuration d'un projet doit assumer une ambition qualitative afin de limiter au mieux les impacts sur l'architecture, les ensembles bâtis et le paysage. Ce principe s'applique à l'ensemble du territoire, que le projet soit situé ou non en espace protégé, ou que le contexte soit un centre ancien, un faubourg, un espace péri-urbain, une zone d'activités, un espace agricole, forestier ou naturel.
Pour les projets de grande ampleur (parcs photovoltaïques), il est recommandé aux porteurs d'un projet d'être accompagnés par un architecte et/ou un paysagiste concepteur qui apportent une expertise dans le diagnostic initial de l'environnement du projet et sur les solutions d'implantation, de conception et d'intégration.

Le travail de conception comprend deux temps :

→ Situer le projet (pour les collectivités et développeurs qui recherchent un lieu d'implantation adapté) :

— Prospecter en priorité : sites dégradés, parkings, bâtiments industriels et commerciaux, etc. ;
— Pour les projets d'ampleur : éviter les zones particulièrement sensibles, en particulier les espaces protégés : abords de monument historique, sites patrimoniaux remarquables, sites classés, sites inscrits, biens inscrits sur la liste du Patrimoine mondial ;
— Rechercher des possibilités d'implantation sur bâti ou au sol les plus discrètes possibles, en tenant compte des structures et des éléments constitutifs de l'architecture, de l'ensemble urbain ou du paysage, et des perspectives visuelles depuis et vers des éléments remarquables ou d'intérêt local.

→ Composer son projet avec l'existant (pour tous les porteurs de projets) : faire des choix architecturaux et paysagers pour s'adapter, ou requalifier le bâti ou l'environnement d'accueil du projet :

— Identifier les solutions de conception ayant le moins de conséquences sur les trames architecturales et paysagères existantes, et rechercher une intégration harmonieuse avec l'existant ;
— La dissimulation ou le camouflage par des dispositifs paysagers permettent une réduction d'impact d'un projet. Toutefois, ces solutions ne peuvent être mises en œuvre que si elles sont cohérentes avec le paysage environnant ;
— Les projets de panneaux photovoltaïques au sol sont particulièrement susceptibles d'avoir des impacts importants sur le paysage, notamment en espace naturel ou agricole, et du fait de la consommation d'espaces. Pour ce type de projet, la recherche des terrains devra composer avec l'esthétique et les caractéristiques physiques du paysage, et respecter les usages,

1. Les centrales villageoises sont **des sociétés locales à gouvernance citoyenne, qui portent des projets en faveur de la transition énergétique** en s'inscrivant dans une logique de territoire.
Elles associent citoyens, collectivités et entreprises locales et **contribuent aux objectifs énergétiques en tenant compte d'enjeux** transverses (développement économique local, intégration paysagère, lien social, etc.).

le parcellaire et le réseau viaire. Les différentes échelles du projet devront être prises en compte : gestion des co-visibilités et adaptation au grand paysage, d'une part, et gestion des transitions avec l'environnement immédiat et installations techniques associées (clôtures, citernes, voies d'accès, postes techniques, etc.), d'autre part.

Élaborer un dossier complet

Le contenu d'un dossier de déclaration préalable de travaux ou d'un permis de construire est précisé au sein des formulaires CERFA correspondants pour les projets sur « maison individuelle et/ou ses annexes » et les projets sur habitat collectif ou au sol soit « autre que portant sur une maison individuelle ou ses annexes » *(voir le rappel sur la réglementation au titre du code de l'urbanisme en annexe I du guide)*.

Pour les projets de grande ampleur, le dossier devrait distinguer clairement (R122-4 et R122-5 du code de l'environnement) : 1/ l'état initial ; 2/ l'argumentaire des partis-pris architecturaux et paysagers au regard des incidences du projet ; 3/ le cas échéant, l'exposé des mesures d'évitement, réduction, compensation, voire des mesures d'accompagnement

L'analyse fournie au sein du dossier devra répondre aux principes de pertinence, de sincérité et de proportionnalité :

Pertinence : Les partis-pris architecturaux et paysagers doivent être argumentés par un exposé des objectifs et de la pertinence des choix opérés. Le dossier devra s'attacher à rendre compte du projet et de son insertion à différentes échelles et selon différents points de vue. Cette démonstration devra s'appuyer sur les outils de représentation pertinents (cartes, plans, coupes, dessins, schémas, bloc-diagramme, photomontages, etc.) ;

Sincérité : Le pétitionnaire est encouragé à fournir une justification des points de vue choisis et à assurer une qualité des supports photographiques (cadrage adapté à hauteur et angle de vue de l'œil humain, format, résolution, conditions météorologiques, etc.) La prise en compte des perceptions et des usages associés au bâti et au territoire peut être déterminante dans les mesures d'accompagnement qui pourront être proposées.

Proportionnalité : pour les projets de grande ampleur, *« le contenu de l'étude d'impact est proportionné à la sensibilité environnementale de la zone susceptible d'être affectée, à l'importance et la nature des travaux, installations, ouvrages, ou autres interventions dans le milieu naturel ou le paysage projetés et à leurs incidences prévisibles sur l'environnement ou la santé humaine »* (R122-5 du code de l'environnement).

En phase travaux

Choix de l'installateur : il est recommandé de faire appel à un professionnel qualifié, grâce à la mention RGE (Reconnu garant de l'environnement) et aux certifications Qualibat, Qualit'ENR, Qualisol ;

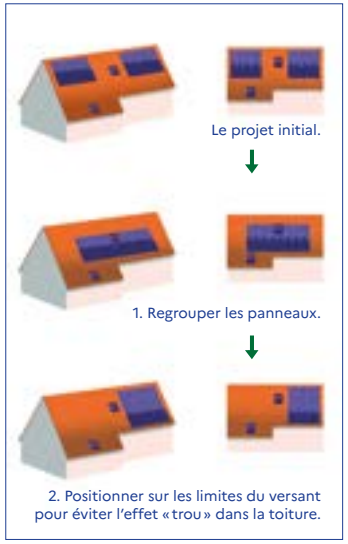
Soigner la mise en œuvre du projet.

Recommandations par critère d'insertion – Grille d'analyse des projets –

	SUR LE BÂTI	AU SOL (NON BÂTI)
RAPPORT AU SUPPORT	Le projet est installé en pose affleurante de la surface de base.	
	Les modules s'encastrent à la place d'éléments du bâti existant. © Shank Ali/GettyImages © Sébastien Plassard	**Les modules sont fixés sur des supports proches du sol.** © Peter Muller/GettyImages Abbaye de Fontevraud, emplacement opportun derrière un mur d'enclos des panneaux évitant toute covisibilité. © Gabriel Turquet de Beauregard
	+ L'encastrement permet un effet de continuité. − L'encastrement génère de nombreuses sujétions sur l'étanchéité des couvertures, la matérialité du bâti, les risques incendie.	+ En zones de faible altitude et de faible pente, un travail sur la superficie et l'implantation des panneaux peut permettre une intégration du projet dans son environnement. − Infrastructure technique potentiellement visible dans le paysage proche et lointain ; changement de la nature de l'occupation du sol ; risque « d'effet de nappe » pour les installations sur de grandes surfaces ; intégration complexe des équipements associés (voies d'accès, clôtures, citernes, etc.), avec impacts paysagers dans le périmètre immédiat.
	Recommandation : → Le choix d'une solution d'encastrement n'est pas à mettre en œuvre en toutes circonstances. Cette option implique une cohérence des teintes entre les panneaux et le matériaux support.	**Recommandations :** → Adapter la taille du projet et composer avec l'organisation spatiale existante, en respectant les structures paysagères. → Adapter la hauteur des panneaux à la trame végétale existante. → Anticiper la réversibilité de l'installation et l'adaptation aux usages (itinéraires techniques agricoles, accès et cheminements, loisirs, etc.).

RAPPORT AU SUPPORT	SUR LE BÂTI	AU SOL (NON BÂTI)
	Les éléments photovoltaïques sont détachés par rapport au support.	
	Les modules sont surimposés à la surface porteuse. Panneaux solaires sur les toits des logements résidentiels aux Pays-Bas. © Lorado/GettyImages © Sébastien Plassard	**Les modules sont ancrés au sol sur des structures hautes.** © Koiguo/GettyImages © Oscar Martin/GettyImages
	⊕ Installation réversible, la structure bâtie est relativement préservée. ⊖ L'installation apparaît en saillie, comme un élément.	⊕ Bonne adaptation aux grandes surfaces planes imperméabilisées comme les parkings. ⊕ Installation de faible emprise au sol pouvant permettre le maintien d'une activité agricole suivant une adaptation aux itinéraires techniques de l'exploitation. ⊖ Position émergente des panneaux du fait de leur élévation, avec fort impact potentiel sur le paysage. ⊖ Peu de mesures de réduction des impacts paysagers et d'accompagnement possibles.
	Recommandations : ⟶ Un travail sur le châssis (cadre des panneaux) et sur les rives de toitures (capotage) permet une meilleure intégration des panneaux. ⟶ En cas de perception globale disgracieuse (effet « post-it »), il existe des alternatives de conversion de l'énergie solaire sur toitures, tels que les capteurs solaires thermiques (tuiles ou ardoises solaires thermiques).	**Recommandations :** ⟶ En espaces naturels ou forestiers : ne pas implanter ce type de dispositif. En espace agricole : limiter ce type de dispositif à des surfaces réduites, à des localisations ponctuelles et, autant que possible, à une implantation proximité de bâtiments existants (éviter leur implantation dans des espaces ouverts). ⟶ L'installation d'ombrières est obligatoire sur les parkings de plus de 1 500 m² (art. 40 de la loi n° 2023-175 du 10 mars 2023), sauf contrainte technique, de sécurité, architecturale, patrimoniale ou environnementale.

	SUR LE BÂTI	AU SOL (NON BÂTI)
ORDONNANCEMENT	Le projet est composé en harmonie avec les lignes de force de l'architecture et/ou du paysage.	
	Les panneaux s'inscrivent dans les lignes du bâtiment.	**La centrale photovoltaïque s'adapte à la topographie du terrain.**



© Sébastien Plassard

Toiture photovoltaïque, Douarnenez.
© Fabien Sénéchal (ANABF)

Façade de bâtiment durable avec un mur végétal et des panneaux solaires dans le parc public de la ville de Barcelone
© Arthur Debat/GettyImages

Perception rapprochée : respect de la topographie, les panneaux ne sont pas installés sur les terrains en forte pente, aménageant ainsi un retrait des panneaux de part et d'autre de la cassure de pente. La préservation des bosquets arbustifs permet une intégration harmonieuse.
© Françoise Gaillard, paysagiste conseil de l'État

© wenty47studio/GettyImage

SUR LE BÂTI

⊕ L'insertion reprend les modénatures, s'inscrit dans les axes de percements ou de trumeaux de façade et épouse les contours. Une toiture solaire intégrale permet une composition architecturale.

⊖ La toiture solaire partielle fait ressortir le caractère rajouté de l'élément.

Recommandations :

→ Prioriser les emplacements moins visibles depuis l'espace public.

→ Privilégier les formes générales simples et rectangulaires.

→ Préserver l'aspect des faîtages, placer les panneaux en bas de toiture.

AU SOL (NON BÂTI)

⊕ Le découpage et l'orientation des panneaux permettent d'améliorer la perception du projet en vues lointaines.

⊕ Un travail sur l'implantation et l'orientation des panneaux peut permettre une intégration du projet dans son environnement.

⊖ Le découpage et l'orientation des panneaux peuvent réduire le rendement de l'installation.

Recommandations :

→ Éviter une implantation sur les pentes importantes et tenir compte des événements topographiques majeurs, en travaillant sur un découpage.

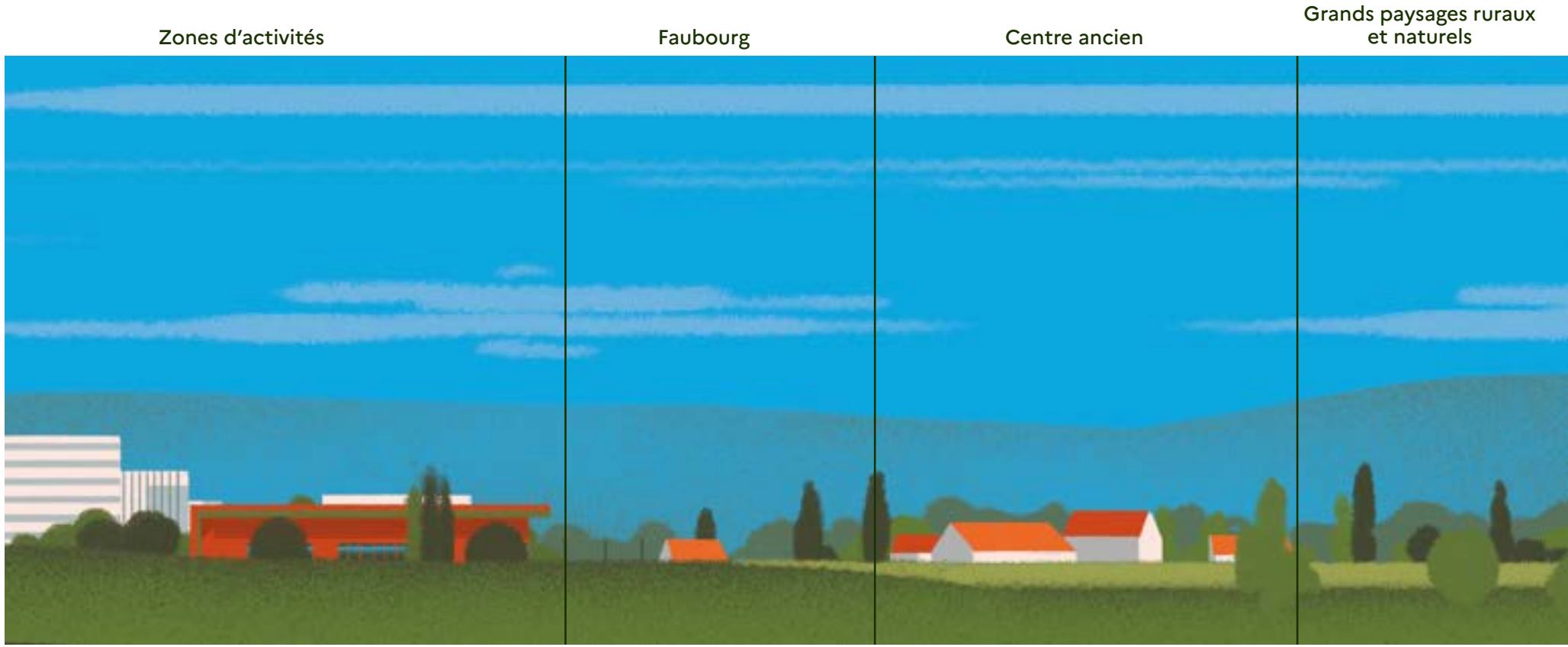
→ Privilégier l'implantation des panneaux selon une pente et une orientation uniques et étudier l'orientation des équipements associés.

	SUR LE BÂTI	AU SOL (NON BÂTI)
ORDONNANCEMENT	Le projet s'insère en mimétisme avec l'architecture et le paysage.	
	L'intégration des panneaux est pensée comme partie prenante de l'architecture de l'édifice. Panneaux en verrière de toiture, musée des Beaux-Arts et d'Archéologie de Vienne (38). © Société 2es Encastrement en embrasure de baies, hôtel industriel Le Losserand, Paris – E. Saadi, architecte. © Roland Peltekian	**Le projet photovoltaïque est implanté au sein d'un parcellaire et de paysages agricoles.** Éviter les morphologies de projet trop denses, très présentes dans le grand paysage, et privilégier un découpage qui ménage les perspectives et des espaces de respirations à l'échelle du grand paysage. © Deyan Georgiev/GettyImages La taille de la centrale installée sur une parcelle de friche respecte la taille du parcellaire sans perturber l'équilibre du paysage. Ce projet aurait pu être également cerné par une clôture de taillis caractéristique du bocage environnant. © Wolfgang Borst
	⊕ Permet des éléments d'analogie (verrières, marquise, vérandas, auvents, oriels, brise-soleil, etc.) et procède d'un rassemblement des panneaux. Offre l'opportunité d'utilisation de techniques photovoltaïques innovantes. ⊖ La position la plus favorable (sud et 30°) est rarement disponible.	⊕ Le projet peut participer à structurer un plan du paysage et/ou mettre en évidence un parcellaire. ⊖ Le projet comporte un risque de multiplication des impacts visuels, dû au morcellement ou en raison des équipements connexes. ⊖ Changement de la nature de l'occupation du sol.
	Recommandation : → La construction photovoltaïque à part entière ne doit pas donner le sentiment d'être rapportée. Elle devrait faire partie intégrante de la facture du bâti sur lequel elle se greffe.	**Recommandations :** → Éviter les projets fragmentés, conduisant au mitage des espaces agricoles et naturels. → Adapter la taille du projet et composer avec l'organisation spatiale existante, en respectant les structures paysagères. → Travailler la qualité architecturale et l'intégration paysagère des dépendances et des équipements associés.

	SUR LE BÂTI	AU SOL (NON BÂTI)
ADOSSEMENT	Le projet est composé en harmonie avec les lignes de force de l'architecture et/ou du paysage.	
	Les panneaux s'inscrivent sur des constructions annexes, dépendances, toitures secondaires, en accroche avec l'existant. © Westend61/GettyImages © Sébastien Plassard	**La centrale est implantée au sein d'un site dégradé.** Centrale installée sur une friche : les vues plongeantes sur le site depuis la route voisine sont préservées par un merlon végétalisé préexistant (à gauche de la vue). © Wolfgang Borst Centrale installée sur un terrain enclavé de friche industrielle sous une ligne à haute tension : les perceptions de la centrale sont limitées, néanmoins la désimperméabilisation des sols et l'évacuation des déchets du site auraient certainement amélioré le projet. © Wolfgang Borst
	⊕ Moindre visibilité depuis l'espace public, priorisation côté cour. L'intégration architecturale propre à l'échelle du bâtiment annexe est satisfaisante dans la mesure où son ampleur limitée n'impacte pas la construction sur laquelle elle est érigée. ⊖ Nécessite une vigilance sur les vues lointaines.	⊕ Le projet optimise l'espace disponible et peut participer à la réhabilitation du site (délaissés d'infrastructures, friches, carrières, etc.). ⊖ Le projet peut nécessiter des travaux de terrassement, généralement déconseillés.
	Recommandation : → Privilégier des implantations sur des annexes contemporaines neuves, en évitant la confrontation avec le bâti ancien (garage, abris, atelier…).	**Recommandations :** → Éviter ou limiter les travaux de terrassement. → Éviter les morphologies complexes (formes découpées, décrochés, etc.). → Porter une attention particulière au traitement des lisières du projet.

	SUR LE BÂTI	AU SOL (NON BÂTI)
ASPECT	L'insertion du projet est favorisée par la teinte et par la texture des modules photovoltaïques.	
	Nuancer la couleur en fonction des teintes locales traditionnelles (tuiles photovoltaïques, panneau monocristallin, châssis contrastés…). © Iparraguirre Recio/GettyImages © Ashley Cooper	**Les choix de matière, de teinte, de châssis et d'ancrage des panneaux favorise l'insertion dans le paysage.** Centrale solaire avec des moutons. © Karl-Friedrich Hohl/GettyImages Parc photovoltaïque en bordure de l'A75, La Cavalerie (12). L'impact visuel d'une centrale est important aux abords immédiats de la voirie. Le choix de châssis légers améliore les perceptions à moyenne distance. © Étienne Louyriac
	⊕ S'incorporer à la texture du bâtiment : tuiles solaires thermiques, cellules solaires colorées. ⊖ L'option d'une imitation n'est pas en toutes circonstances souhaitable : il est ainsi plus simple d'envisager la pose de panneaux solaires sur une couverture en ardoise plutôt qu'en chaume.	⊕ L'impact visuel du projet peut être limité par le choix de teintes en cohérence avec celles du support, ou de l'environnement immédiat, par la finesse des structures porteuses, etc. ⊖ Les panneaux noirs, la brillance augmentent la visibilité de l'installation.
	Recommandation : ⟶ L'installation de teintes contrastées en fonction de la configuration des lieux est parfois préférable. Dans tous les cas, éviter les finitions brillantes.	**Recommandations :** ⟶ Favoriser les teintes foncées ou à finitions mat afin de réduire la perception visuelle et la brillance. ⟶ Éviter châssis émergeant ou d'une teinte différente de celle des panneaux. ⟶ Accorder les couleurs et l'aspect aux matériaux traditionnels locaux, notamment pour les dépendances et équipements associés. *(cf. cahiers de recommandations architecturales et paysagères).*

Recommandations selon le contexte d'implantation du projet



© Sébastien Plassard

Tableau synoptique

	FICHE N° 1	FICHE N° 2	FICHE N° 3	FICHE N° 4	FICHE N° 5
CONTEXTE	Centres anciens	Faubourgs	Espaces péri-urbains	Zones d'activités	Grands paysages ruraux et naturels
ENJEUX	Centre ancien présentant un enjeu patrimonial fort. Bâti traditionnel, à forte densité. Concerne moins de 1% du territoire national.	Faubourgs, quartier XIXe siècle en continuité avec le centre ancien. Quartiers d'immeubles, de grandes maisons de ville et villas avec enjeux patrimoniaux.	Quartiers de maisons individuelles, quartiers pavillonnaires formant l'essentiel du développement urbain depuis la seconde moitié du XXe siècle.	Zones d'activités commerciales, industrielles, tertiaires. Délaissés urbains et autoroutiers. Friches dépourvues de protections architecturales, archéologiques ou paysagères.	Zones et bâtis agricoles : exploitations, fermes agricoles ou domaines viticoles. Petits hameaux, habitations isolées en milieu rural. Forêts de plantation. Espaces et habitats naturels.

	FICHE N° 1	FICHE N° 2	FICHE N° 3	FICHE N° 4	FICHE N° 5
PROTECTIONS USUELLES	Abords d'un monument historique, ou cœur d'un ensemble urbain protégé par un site patrimonial remarquable ou village au sein d'un site inscrit ou classé au titre du code de l'environnement. Secteur bâti ou non bâti protégé par le PLU (art. L-151-19 du code de l'urbanisme). Dispositions de l'art. R.111-27 du code de l'urbanisme.	Abords d'un monument historique, ensemble urbain protégé par un site patrimonial remarquable, site inscrit ou classé au titre du code de l'environnement. Secteur bâti ou non bâti protégé par le PLU (art. L-151-19 du code de l'urbanisme). Dispositions de l'art. R.111-27 du code de l'urbanisme.	Sites inscrits au titre du code de l'environnement. Secteur bâti ou non bâti protégé par le PLU (art. L-151-19 du code de l'urbanisme). Dispositions de l'art. R.111-27 du code de l'urbanisme.	Secteur protégé pour des motifs d'ordre écologique par le PLU (art. L-151-23 du code de l'urbanisme). Dispositions de l'art. R.111-27 du code de l'urbanisme.	Site inscrit ou classé, réserves naturelles et espaces naturels sensibles au titre du code de l'environnement. Espaces boisés au titre du code forestier. Espace boisé classé du PLU. Secteur protégé pour des motifs d'ordre écologique par le PLU (art. L-151-23 du code de l'urbanisme). Dispositions de l'art. R.111-27 du code de l'urbanisme.
ACCEPTABILITÉ	**Sous réserve d'interdictions formelles**	**Envisageable**	**À renforcer**	**Expansion souhaitable**	**Envisageable au cas par cas sous réserve de compatibilité et d'intégration paysagère**
RECOMMANDATIONS GÉNÉRALES	Conserver la cohérence et l'esthétique des ensembles bâtis et du patrimoine architectural. Éviter les interventions et limiter leur emprise sur les toitures patrimoniales. Intégrer les panneaux dans des structures (annexe, véranda, lanterneaux, baies, etc.). Exclure les panneaux qui dénaturent la perception du toit depuis les espaces accessibles au publics. Organiser la mise en œuvre des panneaux de façon cohérente par rapport à la composition architecturale. Privilégier les bâtiments postérieurs à 1948.	S'insérer dans le bâti existant avec exigence. Concevoir une implantation qui présente une visibilité réduite depuis le domaine public. Implanter les capteurs solaires hors du champ de visibilité d'un monument protégé ou des perspectives principales, monumentales ou d'entrée de ville. Ordonnancer des panneaux dans la composition architecturale du bâtiment. Privilégier les implantations sur des bâtiments, tels des appentis, ou des pans de toiture peu visibles. Privilégier les bâtiments postérieurs à 1948.	Moduler l'implantation en fonction des enjeux et opportunités offertes par le bâti et le site. Organiser la mise en œuvre des panneaux de façon cohérente et ordonnancée dans la composition architecturale du bâtiment concerné.	Prioriser les grandes surfaces de toiture ou les parkings (au sol ou en toiture), délaissés et terrains abandonnés. Optimiser les toits et les sols pour équiper de panneaux solaires photovoltaïques toute surface consommée. Systématiser les toitures photovoltaïques sur les nouveaux bâtiments. Créer des ombrières photovoltaïques sur les aires de stationnement. Maîtriser certains impacts en entrée de ville, dans le grand paysage ou au sein des sites à grande valeur paysagère ou patrimoniale.	Identifier les secteurs protégés et recommandations associées. Rechercher une intégration harmonieuse avec l'existant, éviter les co-visibilités avec les éléments remarquables. Préserver le bâti vernaculaire. Éviter la construction de nouveaux hangars si le besoin agricole n'est pas confirmé. Pour les projets au sol : éviter les implantations en site protégé, donner une priorité absolue aux sites dégradés. Justifier les choix d'implantation, de composition et de forme au regard des enjeux paysagers.

Centres anciens

Maisons ou immeubles de cœur de ville ou de village

Panneaux sur la rive d'égoût, Haute-Marne.
© Agathe Lukasek (Drac Grand-Est)

Un contraste de teinte excessif/une segmentation des panneaux non adaptée. © Roland Peltekian

SITUATION

Centre ancien présentant un enjeu patrimonial fort avec un bâti traditionnel, prédominant, en grande densité.
En abords de monuments historiques au cœur d'un ensemble urbain protégé par un site patrimonial remarquable (règlements des plans de sauvegarde et de mise en valeur-PSMV, des plans de valorisation de l'architecture et du patrimoine-PVAP, des zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager-ex-ZPPAUP, ou des aires de valorisation de l'architecture et du patrimoine-ex-AVAP) ou bourg au cœur d'un site inscrit ou classé au titre du code de l'environnement.

FORME URBAINE ET ENJEUX

- Rue avec alignement continu des façades
- Maison sur parcellaire de petite taille
- Maison à un ou deux étages
- Alignements urbains XIXe siècle et immeubles de rapport
- Places urbaines et perspectives monumentales

PRINCIPES

— Préserver les toitures traditionnelles, en particulier celles constituées de matériaux anciens, de toute intervention qui modifierait leur identité architecturale. Exclure les panneaux photovoltaïques qui mitent la toiture et dénaturent la perception du toit dans ces ensembles remarquables, depuis les espaces publics ou normalement accessibles au public, depuis des lieux où le relief induit des vues plongeantes. Orienter les demandeurs vers des dispositifs de solaire thermique (capteur sous toiture).

— Développer des projets collectifs comme les centrales communales ou villageoises qui tiennent compte des enjeux territoriaux et favorisent des implantations respectueuses de l'environnement urbain, architectural et patrimonial.

Façade photovoltaïque, Paris – E. Saadi, architecte. © Roland Peltekian

PROPOSITIONS

Les dispositifs solaires thermiques sous toiture ou à affleurement peuvent être une alternative, sous réserve qu'il soit d'une surface réduite (entre 2 m² et 4 m² selon l'ensoleillement, correspondant aux besoins en eau chaude sanitaire d'une famille de 4 personnes).

- Éviter les pans de toiture donnant sur la rue.
- Évaluer l'impact de la toiture depuis les vues lointaines sur le centre ancien.
- Faire correspondre l'emplacement du panneau solaire avec la composition de façade : organiser la mise en œuvre des panneaux de façon cohérente et ordonnancée dans la composition architecturale du bâtiment concerné.

Afin de maîtriser l'effet de mitage, le panneau peut se substituer à d'autres éléments déjà présents en toiture qui ne remplissent plus ou mal leur fonction, tels qu'un châssis de toiture, une ancienne souche de cheminée, des lanterneaux, etc.

La pose sur cour (si les masques le permettent), sur des appentis, sur des volumes secondaires non visibles depuis l'espace public, est à privilégier.

Enfin, il convient de rechercher des panneaux aux caractéristiques plus discrètes (cadre en métal laqué mat, capteurs teintés rouge-brun pour les toitures en terre cuite…).

Panneaux photovoltaïques en toiture de la gare maritime de l'île de Sein.
© Marie-Paule Peyrard

© Koiguo/GettyImages

Faubourgs

Maisons de ville et immeubles de rapport

SITUATION

Faubourgs, quartiers du XIXe siècle en continuité avec le centre ancien.
Quartier de grandes maisons de ville et villas avec enjeux patrimoniaux : abords d'un monument historique, ensemble urbain protégé en SPR, ensemble urbain remarquable protégé au titre de l'art. L. 151-19 du code de l'urbanisme dans un PLU.

FORME URBAINE ET ENJEUX

— Rue avec alignement continu des façades
— « Maison de ville » : maison à 2 ou 3 étages sur une grande parcelle avec un jardin clos à l'arrière
— « Immeuble de rapport » : immeubles bas de 3 à 4 étages formant îlots ou fronts bâtis continus, souvent articulés autour d'une cour intérieure

PRINCIPES

— Concevoir une implantation qui ne soit pas visible ou présente une visibilité réduite depuis le domaine public, depuis les monuments historiques ou les perspectives principales, monumentales ou d'entrée de ville.

— Organiser la mise en œuvre des panneaux de façon cohérente et ordonnancée dans la composition architecturale du bâtiment concerné.

— Envisager une implantation au sol en cœur d'îlot autant que possible.

PROPOSITIONS

— Profiter du jardin ou éventuellement de la cour pour envisager une implantation sur une annexe (abri, local technique…), épargnée par les ombres portées et bien orientée.

— Adosser à un élément d'architecture, si c'est la meilleure orientation au soleil : verrière photovoltaïque au rez-de-chaussée, qui abritera une terrasse contre la maison, ou structure légère en acier, ou treille en bois brut pour porter des panneaux. Un tel dispositif devrait s'inspirer des treilles métalliques que l'on trouve traditionnellement dans les jardins de ces périodes.

En cas d'exposition sur rue, s'inscrire dans la mesure du possible dans la gamme des matériaux locaux de couverture : tuiles solaires rouges, cellules solaires simili-ardoises, etc.

Faire du photovoltaïque dans le contexte faubourien un élément intégré à l'acte de rénover et de bâtir.

Nota bene : Les propositions de la fiche n° 1 sur les centres anciens sont applicables sur les maisons de ville pour poser un panneau solaire thermique d'une dimension réduite.

Espaces péri-urbains

Quartiers pavillonnaires et maisons individuelles en ordre discontinu

Construction photovoltaïque rapportée, mairie de Raillencourt-Sainte-Olle.
© Mairie de Raillencourt

Reconstruction d'un bâtiment d'école avec recherche d'efficacité énergétique.
© Wensten61/GettyImages

Gros plan de panneaux solaires sur le toit d'une villa. © Koiguo/GettyImages

SITUATION

Quartiers de maisons individuelles, quartiers pavillonnaires formant l'essentiel du développement urbain depuis la seconde moitié du XXe siècle.

FORME URBAINE ET ENJEUX

Maisons en lotissement, maisons individuelles, maisons mitoyennes, villas « 4 faces » sur un terrain libre dans un quartier résidentiel formant les extensions urbaines autour de l'ancien bourg. Certaines maisons et ensembles de maisons peuvent être concernés par des enjeux patrimoniaux :

— Si la toiture est très visible dans le point de vue majeur ou dans une perspective monumentale sur un monument historique ou un bien du Patrimoine mondial ;

— Si la toiture est très visible dans un ensemble bâti remarquable protégé au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme ou dans un espace protégé (abords de monument historique, SPR…).

PRINCIPES

— Organiser la mise en œuvre des panneaux de façon cohérente et ordonnancée dans la composition architecturale du bâtiment concerné.

PROPOSITIONS

— Profiter d'une extension adossée à la maison pour y placer l'installation photovoltaïque.

— Adosser à la maison, si le terrain et l'exposition le permettent, une treille abritant la terrasse ou la voiture, dont les brise-soleil sont des lames en panneaux photovoltaïques : le sens et l'inclinaison des panneaux peuvent s'adapter au meilleur rendement souhaitable.

Nota bene : Les propositions abordées dans la fiche n° 2 sur les maisons de ville sont applicables aux maisons individuelles.

Zones d'activités

Centres commerciaux, hangars industriels ou délaissés industriels

Ombrière de parking, Creissels (12).
© Étienne Louyriac

© Fei Yang/GettyImages

SITUATION

Zones d'activités commerciales, industrielles, tertiaires.
Délaissés urbains et friches urbaines.

FORME URBAINE ET ENJEUX

Urbanisme très diffus en périphérie urbaine avec des équipements bâtis de grande échelle, hangars, entrepôts, grandes surfaces, sur de très larges espaces peu structurés et très imperméabilisés.
Les enjeux patrimoniaux sont faibles dans ces secteurs souvent soumis à des mutations successives rapides. Il en résulte un tissu peu cohérent, porteur d'opportunités pour des projets qui accompagnent des réhabilitations ou des rénovations de qualité urbaine, paysagère et architecturale.
Ces installations peuvent néanmoins avoir un impact visuel, auquel il est nécessaire de porter attention, depuis les grands axes de circulation et aux entrées de villes. Des relations fonctionnelles et visuelles avec des architectures et des ensembles remarquables peuvent exister. L'installation de structures photovoltaïques nécessite donc une conception architecturale et paysagère, qui recherche des implantations permettant de minimiser la visibilité du projet ou compose avec les formes de l'environnement, afin de proposer un parti cohérent avec le contexte.

PRINCIPES

— Optimiser les toits et les sols pour équiper de panneaux solaires photovoltaïques toute surface consommée.

— Prioriser la massification du photovoltaïque sur les bâtiments disposant de grandes surfaces de toiture et de foncier et/ou pour des porteurs de projets ayant de forts besoins en électricité et présentant des facilités de raccordement, dans le respect des exigences afférentes à ces bâtiments.

— Systématiser les toitures photovoltaïques sur les nouveaux bâtiments.

— Réduire l'impact visuel en entrée de ville ou au sein des sites à grande valeur paysagère ou patrimoniale.

— Faire connaître les projets innovants (photovoltaïque flottant sur bassin de rétention, modules souples sur façade, vitrage photovoltaïque, etc.).

Usine EDF sur la Durance.
© Sébastien Thébault

PROPOSITIONS

— Organiser la mise en œuvre des panneaux de façon cohérente et ordonnancée dans la composition architecturale du bâtiment concerné.

— Densifier les zones d'activité de façon à permettre une meilleure gestion de l'utilisation des sols, d'éviter les effets de masque et de multiplier les possibilités de déploiement de parcs photovoltaïques.

— Utiliser les zones de stationnement et de stockage pour développer des couvertures photovoltaïques

— Encourager les couvertures à 100 % en panneaux photovoltaïques et les géométries simples.

Nota bene : Dans la construction neuve d'un bâtiment d'activité, l'expression architecturale qui intègre le panneau solaire trouvera une multitude d'orientations possibles.

Grands paysages ruraux et naturels

Petits hameaux, habitations isolées en milieu rural, domaines et bâtis agricoles, coteaux boisés, espaces et habitats naturels

Hangar à Roche (38).
© Wolfgang Borst

© Henglein and Steets/GettyImage

SITUATION

Zones et bâtis agricoles : exploitations, fermes agricoles ou domaines viticoles.
Petits hameaux, habitations isolées en milieu rural.
Forêts de plantation.
Espaces et habitats naturels.

ENJEUX

L'installation d'objets nouveaux de grande ampleur est susceptible de perturber la lecture du paysage et l'équilibre entre ses différentes composantes : bâti traditionnel, espaces agricoles et espaces naturels.

Les paysages ruraux sont marqués par la culture et par l'élevage. Leur construction est le résultat d'une organisation ou d'une spécialisation agricole et d'usages traditionnels qui se traduisent par un agencement et des structures paysagères caractéristiques (paysages horticoles et maraîchers, paysages viticoles, cultures en terrasses, bocages, champs ouverts, prairies, estives, etc.).

Les espaces agricoles et naturels sont soumis à des pressions multiples, qui conduisent à la consommation des terres dédiées aux activités agricoles, à la foresterie ou à la conservation de la nature. L'objectif de zéro artificialisation nette (ZAN) (Loi climat et résilience du 24 août 2021) vise à la préservation de ces espaces dédiés aux activités agricoles et aux espaces naturels.

Ces espaces peuvent faire l'objet de dispositifs de protection et/ou de valorisation au titre des paysages, en particulier : paysage protégé en tant que site classé ou site inscrit au titre du code de l'environnement, biens du Patrimoine mondial et zone tampon, parc naturel régional, ensemble paysager protégé au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme dans un plan local d'urbanisme (PLU). La protection des espaces naturels peut prendre en compte des caractéristiques remarquables ou exceptionnelles au titre des qualités scéniques, esthétiques ou de naturalité d'un espace. Les plans ou chartes de gestion existants sur ces espaces protégés peuvent comprendre des objectifs de qualité paysagère.

PRINCIPES

— Identifier les espaces protégés et les recommandations architecturales et paysagères associées (patrimoine architectural, paysager, agricole et naturel).

— Identifier les solutions de composition et de forme ayant le moins de conséquences sur les trames architecturales et paysagères existantes et rechercher une intégration harmonieuse avec l'existant, éviter les co-visibilités avec les éléments remarquables.

Panneaux photovoltaïques sur la maison d'accueil du Grand Site de France, Aven d'Orgnac.
© Françoise Prud'hommet

Sur bâti :

— Préserver le bâti vernaculaire présentant un intérêt architectural de toute installation de panneaux solaires, en particulier lorsque les toitures présentent encore des dispositions anciennes (matériaux, mis en œuvre, ouvertures…)

— Éviter la construction de nouveaux hangars ou de nouvelles serres, si le besoin agricole n'est pas avéré (le développement des projets agrivoltaïques en milieu agricole doit être en adéquation avec un objectif de pérennisation d'une activité agricole principale).

Au sol :

— Donner une priorité absolue aux sites dégradés.

— Vérifier l'opportunité d'implantation selon les enjeux de protection des paysages et de la biodiversité.

— En particulier, éviter les implantations dans les sites patrimoniaux remarquables, dans les abords de monument historique, dans les sites classés et inscrits ou dans les biens du Patrimoine mondial.

— Justifier les choix d'implantation, de composition et de forme au regard des enjeux paysagers :

- éviter une implantation sur les pentes importantes et les événements topographiques majeurs
- adapter la taille du projet et composer avec l'organisation spatiale existante en respectant les structures paysagères
- éviter les projets trop fragmentés, conduisant au mitage des espaces agricoles et naturels
- privilégier une pente et une orientation uniques pour les panneaux
- caractériser les impacts paysagers du projet selon des points de vues proches et lointains

— Les équipements associés (postes, citernes, clôtures, voies d'accès, etc.) peuvent avoir des impacts visuels significatifs. Le choix de leurs implantations, orientations, tracé, volumétrie, modèles, matériaux et teintes sont donc essentiels.

— Lorsque le projet présente des impacts significatifs sur le paysage, justifier qu'aucun site alternatif n'a pu être identifié à l'échelle intercommunale.

— Pour les projets agrivoltaïques : anticiper la réversibilité et l'adaptabilité aux chemins d'exploitation.

— Afin de favoriser des projets acceptés par les habitants qui valorisent les ressources et richesses du territoire et du patrimoine bâti et paysager, les démarches participatives communales, intercommunales ou centrales coopératives citoyennes ou villageoises sont à encourager.

Annexes

Annexe I – Rappel des procédures administratives dans les espaces protégés

Par « espace protégé », on entend *« le périmètre des sites patrimoniaux remarquables, dans les abords des monuments historiques, dans un site classé ou en instance de classement, dans les sites inscrits, dans les réserves naturelles, dans les espaces ayant vocation à être classés dans le cœur d'un futur parc national dont la création a été prise en considération en application de l'article R. 331-4 du code de l'environnement et à l'intérieur du cœur des parcs nationaux délimités en application de l'article L. 331-2 du même code »* (art. R.421-11 du code de l'urbanisme).

Les panneaux solaires, dès lors qu'ils sont implantés sur du bâti ou au sol avec une hauteur supérieure à 1,80 m, sont soumis à une demande d'autorisation administrative. Ces installations sont encadrées par le code de l'urbanisme, le code du patrimoine et le code de l'environnement. L'autorisation est délivrée par les autorités compétentes après étude d'une demande préalable, d'un permis de construire et d'une évaluation environnementale le cas échéant.

Réglementation

L'article R.111-27 du code de l'urbanisme s'applique à toutes les situations : *« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».*

Les abords d'un monument historique, un site patrimonial remarquable, un site inscrit, un site classé, un bien du Patrimoine mondial constituent des espaces protégés selon les codes du patrimoine ou de l'environnement. Il s'agit de servitudes d'utilité publique et, à ce titre, elles sont reportées sur le document d'urbanisme de la commune, si elle en est dotée.

Les sites inscrits et classés

Textes réglementaires

Code de l'environnement : articles L. 341-1 à L. 341-22 et R. 341-1 à R. 341-31.

Principes

Les sites sont des paysages ou monuments naturels, dont le caractère exceptionnel a justifié une protection de niveau national. Leur conservation ou leur préservation présente un intérêt général au point de vue pittoresque, historique, artistique, scientifique ou légendaire. L'objectif est de conserver les caractéristiques des sites et l'esprit des lieux, de les préserver de toute atteinte. Il s'agit de protéger, au bénéfice de tous, les paysages les plus remarquables, lieux de beauté ou de mémoire, que la nature et nos ancêtres ont façonné. Cette protection a été instituée par la loi du 21 avril 1906, qui a fondé la protection des sites et monuments naturels, et par la loi du 2 mai 1930, qui lui a donné sa forme définitive.

Procédure d'autorisation de travaux

En site classé, toute modification de l'état ou de l'aspect du site est soumise à une autorisation spéciale du préfet ou du ministre chargé des sites après consultation de la commission départementale, préalablement à la délivrance des autorisations de droit commun.

En site inscrit, les demandes d'autorisation de travaux susceptibles d'affecter l'espace sont soumis à l'architecte des Bâtiments de France qui émet un avis simple, sauf pour les travaux de démolition, soumis à un avis « conforme » (accord).

Recommandations

En amont du dépôt d'une autorisation de travaux, le service des sites de la DREAL et l'UDAP sont à la disposition des demandeurs afin de les conseiller et de les orienter dans la conception de leur projet.

Les biens du Patrimoine mondial

Références réglementaires

Code du patrimoine : articles R. 612-1 à R. 612-2

Convention pour la protection du patrimoine mondial culturel et naturel

Principes

Les biens du Patrimoine mondial sont reconnus, en vertu de la Convention de l'UNESCO de 1972, pour leur importance culturelle et/ou naturelle exceptionnelle, qui transcende les frontières nationales et présente le même caractère inestimable pour les générations actuelles et futures de l'humanité. La déclaration de *valeur universelle exceptionnelle* (VUE) d'un bien constitue la justification de sa reconnaissance internationale, pour laquelle le bien est protégé. Un bien du Patrimoine mondial s'appuie sur la reconnaissance de sa VUE, un périmètre de préservation et sa zone tampon ainsi qu'un plan de gestion.

Procédure d'autorisation de travaux

Pour tous travaux
Pour les biens du Patrimoine mondial, les autorisations de travaux qui s'appliquent sont soit celles en vigueur pour les espaces protégés (sites patrimoniaux remarquables, abords de monument historique…), soit celles relevant du régime commun, prévues par le droit de l'urbanisme.

Pour l'installation de panneaux photovoltaïques
L'installation de panneaux photovoltaïques dans un bien du Patrimoine mondial est soumise au régime des autorisations selon les protections en vigueur.

Recommandations

Certains biens disposent de chartes pour le développement des énergies renouvelables précisant les critères de compatibilité avec la préservation du bien. Il convient de consulter la documentation existante auprès des services de l'État (DREAL et DRAC) et collectivités et établissements publics compétents.

Les sites patrimoniaux remarquables (SPR)

Références réglementaires

Code du patrimoine : articles L. 621-1 à L. 633-1

Principes

Les SPR ont été créés par la loi du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine. Ce dispositif a pour objectif de protéger et mettre en valeur le patrimoine architectural, urbain et paysager de nos territoires. Les SPR sont *« les villes, villages ou quartiers dont la conservation, la restauration, la réhabilitation ou la mise en valeur présente, au point de vue historique, architectural, archéologique, artistique ou paysager, un intérêt public »*. Les espaces ruraux et les paysages qui forment avec ces villes, villages ou quartiers un ensemble cohérent ou qui sont susceptibles de contribuer à leur conservation ou à leur mise en valeur peuvent être classés au même titre.

Ces enjeux sont retranscrits dans un plan de gestion qui peut prendre plusieurs formes :

— soit un **plan de sauvegarde et de mise en valeur** (PSMV), qui fait office de document d'urbanisme dans le périmètre du SPR ;
— soit un **plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine** (PVAP), qui est une servitude d'utilité publique ;
— soit le **règlement** de l'ancienne aire de valorisation de l'architecture et du patrimoine (AVAP) ou de l'ancienne zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP)

Procédure d'autorisation de travaux

Pour tous travaux
Les travaux sur un immeuble situé dans un site patrimonial remarquable doivent faire l'objet d'une **autorisation préalable** (code de l'urbanisme). Elle passe dans la plupart des cas par le dépôt d'un permis de construire ou une **déclaration préalable (DP).**

Ces travaux sont soumis dans leur grande majorité à **l'accord de l'architecte des Bâtiments de France** (avis « conforme »), qui doit s'assurer du respect du règlement applicable au site ou, dans l'hypothèse où le site patrimonial remarquable ne serait pas doté d'un règlement, de la conservation ou de la mise en valeur du site patrimonial remarquable.

Pour l'installation de panneaux photovoltaïques
L'installation de panneaux photovoltaïques dans un site patrimonial remarquable (sur un immeuble bâti ou sur le sol) doit faire l'objet d'une **déclaration préalable (DP),** pour laquelle l'architecte des Bâtiments de France donnera son accord.

Recommandations

Le **règlement du site patrimonial remarquable** (PSMV, PVAP ou règlements d'anciennes ZPPAUP ou AVAP) encadre dans la plupart des cas l'installation de panneaux photovoltaïques. Il convient donc de consulter ce document en amont du projet, afin de vérifier sa compatibilité avec les règles de conservation du patrimoine s'appliquant dans le site patrimonial remarquable.

Les abords des monuments historiques

Textes réglementaires

Code du patrimoine : articles L. 621-30 à L. 621-32 – articles R. 621-91-1 à R. 621-96-17

Principes

Issue de la loi de 1913, la législation sur les monuments historiques (MH) constitue un fondement de la protection et de la conservation du patrimoine. La notion de protection du patrimoine s'est étendue par la suite au territoire (sites, abords de monuments historiques, etc.). La législation actuelle considère ainsi que les immeubles qui forment avec un monument historique **un ensemble cohérent ou qui sont susceptibles de contribuer à sa conservation ou à sa mise en valeur** sont protégés au titre des abords. La protection au titre des abords s'applique aux immeubles situés en « co-visibilité » avec un monument historique et à moins de 500 mètres de celui-ci. Ce périmètre de protection est appelé communément le « rayon des 500 mètres ».

Ces périmètres ont vocation à être remplacés progressivement par des périmètres délimités des abords (PDA). Le PDA est un périmètre adapté aux enjeux spécifiques de chaque monument historique et de chaque territoire. Ces périmètres concertés et raisonnés permettent une plus grande lisibilité des enjeux patrimoniaux et une meilleure appropriation et compréhension des abords par les habitants.

Procédure d'autorisation

Pour tous travaux
Les demandes d'autorisation de travaux en abords de monuments historiques et dans les sites patrimoniaux remarquables sont soumises dans leur grande majorité à l'accord de l'architecte des Bâtiments de France, qui *« s'assure du respect de l'intérêt public attaché au patrimoine, à l'architecture, au paysage naturel ou urbain, à la qualité des constructions et à leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant »*. (article L. 632-2 du code du patrimoine).

Dans le périmètre de 500 mètres autour d'un monument historique, les travaux sur un immeuble, bâti ou non bâti, sont soumis à l'accord de l'architecte des Bâtiments de France, lorsque cet immeuble est situé en co-visibilité avec le monument historique. Les travaux situés hors co-visibilité d'un monument historique ne sont pas soumis à l'accord de l'architecte des Bâtiments de France. Ce dernier peut, cependant, en fonction du projet et des enjeux, formuler des observations ou des recommandations sur le projet présenté.

Au sein d'un périmètre délimité des abords, le critère de co-visibilité ne s'applique pas : tous les travaux sur un immeuble, bâti ou non bâti, protégé au titre des périmètres délimités des abords, sont soumis à **l'accord de l'architecte des Bâtiments de France.**

Pour l'installation de panneaux photovoltaïques
Les travaux qui modifient l'aspect extérieur d'un immeuble (bâti ou non bâti) protégé au titre des abords sont soumis, selon le code de l'urbanisme, à une autorisation préalable. En abord de monument historique, selon leur situation (co-visibilité ou non depuis le monument), l'installation de panneaux photovoltaïques sur le bâti et sur le sol **peut faire l'objet d'un accord (avis « conforme ») de l'architecte des Bâtiments de France. En périmètre délimité des abords, l'installation fait l'objet d'un accord de l'architecte des Bâtiments de France.** L'appréciation se fait au cas par cas : il n'existe pas d'interdiction générale d'installation de ces dispositifs.

Recommandations

En amont du dépôt d'une autorisation de travaux, et notamment l'installation de panneaux photovoltaïques, l'architecte des Bâtiments de France et son service sont à la disposition des demandeurs afin de les conseiller et de les orienter dans la conception de leur projet.

Tableau récapitulatif de la règlementation s'appliquant à l'installation de panneaux photovoltaïques en modification de façade sur bâtiment	
Hors espace protégé	**Déclaration préalable** (article R. 421-17 du code de l'urbanisme)
En espace protégé	**Déclaration préalable avec avis des autorités compétentes** (articles L. 341-1 à L. 341-10 du code de l'environnement, articles L. 621-1 à L. 633-1 du code du patrimoine)
	Demande de permis de construire avec avis des autorités compétentes si modification de bâtiment inscrit au titre des monuments historiques (article R. 421-16 du code de l'urbanisme)

Tableau récapitulatif de la règlementation s'appliquant à l'installation de panneaux photovoltaïques (sauf ombrières situées sur aire)				
Puissance de l'installation photovoltaïque	**P ≤ 3 kWc**	**3 kWc ≤ P < 300 kWc**	**P ≥ 300 kWc**	**P ≥ 1 MWc**
Hors espace protégé	**Sans formalité** si H < 1,80 m (article R. 421-2 du code de l'urbanisme)	**Déclaration préalable** (article R. 421-9 du code de l'urbanisme)	**Déclaration préalable** (article R. 421-9 du code de l'urbanisme) et **Évaluation environnementale au cas par cas** (annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement)	**Permis de construire** (article R. 421-1 du code de l'urbanisme) et **Évaluation environnementale systématique** (annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement)
	Déclaration préalable Si H > 1,80 m (article R. 421-9 du code de l'urbanisme)			
En espace protégé	**Déclaration préalable** (article R. 421-11 du code de l'urbanisme)	**Permis de construire** (article R. 421-1 du code de l'urbanisme)	**Permis de construire** (article R. 421-1 du code de l'urbanisme) et **Évaluation environnementale au cas par cas**	**Permis de construire** (article R. 421-1 du code de l'urbanisme) et **Évaluation environnementale systématique**

Tableau récapitulatif des pièces réglementaires à l'appui d'une demande d'une déclaration préalable

PIECES	DESCRIPTION	OBSERVATIONS
DP1	**PLAN DE SITUATION DU TERRAIN**	**SITUER LE PROJET DANS SON CONTEXTE**
DP2	**PLAN-MASSE DE LA CONSTRUCTION**	Plan cadastral récupérable sur www.cadastre.gouv.fr
DP3	Plan en coupe du terrain de construction	Représenter par un dessin à l'échelle l'implantation des panneaux photovoltaïques sur le bâtiment. Indiquer les pentes de toitures. Préciser les sens d'implantation des capteurs, leurs dimensions.
DP4	Façades et toitures	
DP5	Représentation de l'aspect extérieur	
DP6	Insertion du projet	Simulation sur des vues aériennes disponibles sur Internet. Matérialiser et repérer les points de vue sur un plan-masse.
DP7	Clichés dans l'environnement proche avec des photomontages	
DP8	Clichés dans l'environnement lointain avec des photomontage	

Annexe II – Instruction interministérielle du 9 décembre 2022 relative à l'accélération de la production des énergies renouvelables : instruction des demandes d'autorisation et suivi des travaux d'implantation de panneaux solaires dans les espaces protégés

Note à l'attention de mesdames et messieurs les préfets de régions, directions régionales des affaires culturelles, directions régionales de l'environnement, de l'aménagement et du logement.

Le parc photovoltaïque français a permis d'éviter, en 2019, l'émission de 7 millions de tonnes de CO_2 en se substituant aux sources d'énergie fossiles. Pour les prochaines années, le Gouvernement souhaite donc favoriser le développement des projets photovoltaïques, en ciblant en priorité les zones déjà artificialisées. La hausse prévue est de 14,7 GW d'installations photovoltaïque en 2022 à 20,1 GW en 2023, puis à 44 GW pour 2028 et le président de la République a annoncé à Belfort, le 10 février 2022, une capacité photovoltaïque-cible de 100 GW en 2050.

La présente instruction a pour objet de contribuer au développement de l'énergie photovoltaïque en garantissant la préservation du patrimoine, en apportant une meilleure prévisibilité aux porteurs de projets dans l'instruction de leurs demandes d'autorisation et en assurant une instruction cohérente des demandes sur l'ensemble du territoire. Proposant une doctrine nationale dans ce domaine, elle doit concourir à l'aide à la décision et faciliter les missions quotidiennes des services patrimoniaux.

1. Contexte : un plan d'actions pour accélérer le développement des panneaux solaires, et en particulier de l'énergie photovoltaïque

La loi « Climat et résilience » du 22 août 2021, qui a créé l'article L. 171-4 du code de la construction et de l'habitation et l'article L. 111-19-1 du code de l'urbanisme, a introduit l'obligation, pour les propriétaires de nouveaux entrepôts, hangars et parkings couverts et extérieurs de plus de 500 m² ainsi que de nouveaux immeubles de bureaux de plus de 1000 m², d'installer des panneaux photovoltaïques ou des toitures végétalisées.
Cette obligation vise à améliorer l'exploitation du potentiel des toitures pour développer l'énergie photovoltaïque sans consommer d'espace. L'obligation concerne aussi les rénovations lourdes de ces bâtiments. Ces mesures prendront effet le 1er juillet 2023.

Le ministère de la Transition écologique a publié, depuis l'été 2021, des nouvelles périodes d'appels d'offres pour l'installation de capteurs photovoltaïques, incluant des enveloppes dédiées aux projets sur toiture et favorisant les projets au sol sur terrains dégradés. Le seuil de l'évaluation environnementale est relevé pour les petits projets. Les collectivités seront accompagnées par des conseillers pour l'éolien et le photovoltaïque, financés par le ministère de la Transition énergétique et l'ADEME à hauteur de 5 M€ sur 3 ans.

Outre ces premières mesures, le titre II du projet de loi en cours, relatif à l'accélération de la production d'énergies renouvelables, concernera l'équipement du foncier disponible ne présentant pas d'enjeux environnementaux majeurs, tels que les parkings extérieurs (dispositifs d'ombrières), notamment ceux de plus de 2 500 m², les délaissés routiers et autoroutiers ou les terrains dégradés.

Dans ce contexte, la conciliation entre le développement des énergies renouvelables et la préservation du patrimoine et des paysages, sujet de sensibilité particulière et d'acceptabilité pour la plupart de nos concitoyens, est un objectif du Gouvernement. La feuille de route « Transition écologique de la culture » du ministère de la Culture (septembre 2022) la prend en compte dans ses deux thèmes d'action « Inventer les territoires et paysages de demain » et « Préserver et conserver pour demain ».

2. Rôle des architectes des Bâtiments de France et de leurs services

La conciliation des principes de la transition écologique et de la préservation du patrimoine repose en particulier sur la qualité de la relation instaurée entre les services de l'État, notamment les architectes des Bâtiments de France (ABF), et les porteurs de projets.

En 2021, les ABF ont instruit, toutes demandes confondues et pour l'ensemble du territoire, plus de 515 400 dossiers, dont près de 12 800 portaient sur des installations photovoltaïques (panneaux et parcs), soit 2,5 % de la totalité des dossiers ayant fait l'objet d'une expertise de l'ABF. Sur ces 12 800 dossiers à l'échelle de l'ensemble du territoire, environ 2 300 ont fait l'objet d'un premier avis défavorable, accompagné dans certains cas de recommandations en termes d'emplacement et de teinte, qui ont permis, très souvent, le dépôt par le demandeur d'un projet modifié et accepté *in fine* par l'ABF.

En outre, les ABF fournissent quelque 200 000 conseils, chaque année, sur les différents types de projets qui leur sont soumis. Ces conseils, dispensés à l'occasion de rendez-vous ou d'échanges écrits, généralement en amont de la demande d'autorisation de travaux, visent à préserver l'intégrité matérielle du patrimoine et, en évitant le caractère disparate des installations photovoltaïques, à assurer le maintien de la qualité du cadre de vie urbain et paysager. La mission d'accompagnement de l'ABF, qui permet aux porteurs de projets d'améliorer leurs propositions, constitue l'un des axes de la stratégie pluriannuelle en faveur du patrimoine déployée au ministère de la Culture depuis 2018.

3. Préconisations dans les sites patrimoniaux remarquables et les abords de monuments historiques

Vous encouragerez l'implantation des panneaux solaires dans les zones logistiques, les zones d'activités et les zones industrielles, sur les parkings (au sol ou en toiture), hangars, grandes surfaces commerciales, bâtiments couverts en terrasse, délaissés et terrains abandonnés et infrastructures autoroutières.

Vous accueillerez favorablement l'implantation de panneaux solaires sur les toitures des bâtiments construits après la Seconde Guerre mondiale (en particulier à partir de 1948) non protégés au titre des monuments historiques, en veillant à leur bonne intégration architecturale et paysagère. Vous ne refuserez ces projets que s'ils portent atteinte à l'architecture de bâtiments remarquables (labélisés ou non), au paysage, ou dans les cas où l'implantation de panneaux solaires serait proscrite par le règlement du site patrimonial remarquable (règlement du PSMV, du PVAP, de la ZPPAUP ou de l'AVAP).

Les projets d'implantation de panneaux solaires sur les bâtiments anciens (construits avant 1948) pourront être acceptés dans les sites patrimoniaux remarquables et les abords de monuments historiques s'ils sont compatibles avec la conservation et la mise en valeur du patrimoine et du paysage et s'ils ne sont pas proscrits par le règlement du site patrimonial remarquable. Ces projets pourront faire l'objet de prescriptions pour garantir leur bonne intégration architecturale et paysagère.

Vous veillerez à ce que l'implantation des panneaux solaires soit prévue et encadrée dans les nouveaux règlements des sites patrimoniaux remarquables : plans de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) et plans de valorisation de l'architecture et du patrimoine (PVAP), lors de leur élaboration ou de leur révision.

4. Préconisations pour les monuments historiques

L'implantation de panneaux solaires (au sol ou en toiture) est, de manière générale, à éviter sur les monuments historiques classés ou inscrits.

Toutefois, de nombreuses avancées ont été réalisées ces dernières années, avec la création de dispositifs de production d'énergie photovoltaïque qui peuvent s'intégrer au bâti de façon harmonieuse (en particulier des tuiles solaires). Le Gouvernement a, à cet effet, mis en place une prime spécifique pour favoriser le développement de ces procédés dans les dispositifs de soutien.

Des exceptions sont toutefois possibles, justifiées par exemple par le caractère discret du lieu d'implantation ou par la nature technique des bâtiments considérés. Des implantations ne portant aucune atteinte au monument pourront également être proposées pour des installations au sol.

5. Autres préconisations

Pour les immeubles labélisés « architecture contemporaine remarquable », vous ne refuserez les projets d'installation de panneaux photovoltaïques que s'ils sont contraires aux objectifs de qualité architecturale.

Pour les sites classés et inscrits au titre du code de l'environnement, vous veillerez à ce que les projets de panneaux photovoltaïques en toiture prennent en compte et respectent les valeurs patrimoniales et les caractéristiques du site dans leur conception, implantation et composition. Vous travaillerez en lien avec le service des sites de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement.

Pour les biens inscrits sur la Liste du patrimoine mondial, vous veillerez à la bonne prise en compte des valeurs paysagères et à leur préservation dans la conception, l'implantation et la composition des projets photovoltaïques à proximité ou au sein des biens inscrits. En particulier pour les projets soumis à évaluation environnementale, celle-ci devra inclure au sein du volet « patrimoine et paysage » une évaluation de l'impact du projet photovoltaïque et de ses dépendances sur la Valeur Universelle Exceptionnelle des biens.

La consultation des architectes des Bâtiments de France n'est pas prévue en dehors des espaces protégés au titre du code du patrimoine ou du code de l'environnement. Je vous invite néanmoins à diffuser les « bonnes pratiques » en matière d'implantation de panneaux solaires, notamment auprès des autorités compétentes en matière de PLU et d'autorisation de travaux, pour favoriser la cohérence des règlements d'urbanisme et des modalités d'instruction des projets dans ce domaine.

Enfin, pour l'implantation d'équipements au sol, vous rappellerez que l'accord de l'ABF ou des services de l'État chargés des monuments historiques, le cas échéant, ne préjuge pas de l'application des règles relatives à l'archéologie préventive.

6. L'enrichissement et l'harmonisation des conseils dispensés aux porteurs de projets

Dans le cadre du dialogue avec les porteurs de projets, vous veillerez à explorer les différentes solutions qui favoriseront l'implantation des équipements photovoltaïques dans le respect du patrimoine et du paysage :

— intégration aux toitures à pentes (respect de la géométrie des toitures, de leur aspect, etc.) ou installation sur les toitures terrasses ;
— ordonnancement par rapport à l'architecture de l'édifice (emplacement « axé » par rapport aux percements des façades, regroupement des panneaux, etc.) ;
— emplacements peu visibles depuis l'espace public (implantation sur des bâtiments, tels des appentis, ou des pans de toiture peu visibles, notamment les toits plats) ;
— adaptation à la topographie du terrain, respect des usages et maintien des voies et traversées existantes (pour les panneaux posés au sol).

Par ailleurs, les premiers effets de la dynamique en faveur des énergies renouvelables sur la recherche et le développement d'équipements moins standardisés commencent à se faire ressentir. Des produits d'une plus grande variété (teintes, types de châssis) sont mis sur le marché ; leur performance énergétique s'améliore. Votre capacité à orienter les porteurs de projets vers ces solutions, vers des projets mieux conçus sur le plan de la qualité architecturale ou vers des dispositifs alternatifs, tels que des dispositifs solaires thermiques avec capteurs sous toiture, favorisera l'intégration des équipements photovoltaïques au bâti et son acceptation sociale.

Au cours des dernières années, les unités départementales de l'architecture et du patrimoine, ainsi que leurs partenaires territoriaux, ont produit une importante documentation pratique à l'attention des porteurs de projets (fiches, vade-mecum, lignes directrices, etc.). Un guide national sera élaboré dans les prochains mois, pour proposer une synthèse de ces bonnes pratiques, sans préjuger des déclinaisons régionales ou départementales qui devront continuer d'être produites.

Il appartiendra au directeur régional des affaires culturelles, en lien avec les services compétents de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement :

— de mettre en place, dans son ressort, les conditions de dialogue et de concertation permettant d'éviter les situations de blocage et d'anticiper les éventuels recours, en particulier pour tous les projets d'installation de panneaux solaires d'ampleur ;
— de vérifier la cohérence des recommandations dispensées en matière d'implantation du photovoltaïque par les services patrimoniaux à l'échelle de la région.

Vous veillerez à signaler les difficultés et les questions que la mise en œuvre de cette instruction pourrait poser.

La ministre de la Culture

Le ministre de la Transition écologique
et de la cohésion des territoires

La ministre de la Transition énergétique

Annexe III – Critères techniques

Label du Centre scientifique et technique du Bâtiment (CSTB) : octroi d'une prime pour « intégration paysagère »

L'octroi d'une prime d'intégration paysagère pour les installations constituées de « tuiles » ou « ardoises » photovoltaïques est soumise au respect des critères définis à l'annexe 2 de l'Arrêté tarifaire du 6 octobre 2021 suivants :

Critères d'intégration paysagère

1. Une installation photovoltaïque respecte les critères d'intégration paysagère lorsqu'elle respecte l'ensemble des conditions suivantes :

1.1 Le système photovoltaïque est installé sur la toiture d'un bâtiment ou d'un hangar. Les modules photovoltaïques remplacent les éléments de couverture traditionnel et assurent la fonction d'étanchéité du toit.

1.2 Le système photovoltaïque est installé sur une toiture inclinée de pente comprise entre 10° et 75°.

1.3 Les modules photovoltaïques réalisent l'étanchéité par chevauchement ou emboitement.

1.4 Le système photovoltaïque fait l'objet d'un avis technique favorable délivré par la commission d'experts dédiée aux procédés photovoltaïques adossée au Centre scientifique et technique du bâtiment (CSTB). Celui-ci est en vigueur à la date de demande complète de raccordement.

1.5 Le système photovoltaïque recouvre au moins 80 % de la surface de toiture déduction faite des pénétrations de toiture (cheminées, sorties de toiture, fenêtres de toit, etc).

Suite à nos échanges avec vos services, nous vous présentons ci-dessous la liste des Avis Techniques valides qui se rapprochent de ces critères à ce jour, selon votre compréhension, sachant que :

— les critères de mise en œuvre (type de bâtiment, pente, surface de toiture,...) devront être également vérifiés sur chantier ;
— d'autres Avis Techniques pourraient être actuellement éligibles en fonction de l'interprétation de ces critères.

N° Avis Technique	Procédé photovoltaïque	Titulaire	Date de validité
21/20-70_V1	Sunstyle	SUNSTYLE	31/08/2023
21/15-508V2	Tuiles et Ardoises PV	EDILIANS	31/03/2025
21/20-748V1	FAG 10 Solaire	EDILIANS	31/01/2024
21/16-61_V2	V-SYS intégré	SYSTOVI	28/02/2026

Annexe IV – Lexique

Auvent : petit toit incliné au-dessus d'une porte ou d'une fenêtre.

Brise-soleil : protections solaires requises pour protéger les façades et baies vitrées du rayonnement solaire, et améliorer le confort.

Cellule photovoltaïque : élément photovoltaïque de base, générant de l'électricité en courant continu lorsqu'il est soumis au rayonnement solaire.

Co-visibilité : on parle de co-visibilité lorsqu'un immeuble, bâti ou non bâti, est visible depuis un immeuble protégé au titre des monuments historiques ou en même temps que lui.

Installation photovoltaïque : ensemble constitué du procédé photovoltaïque ainsi que de tous les équipements mécaniques et électriques nécessaires au bon fonctionnement et à la sécurité de l'unité de production d'énergie électrique.

Module photovoltaïque (appelé « panneau photovoltaïque ») : terme générique désignant un assemblage (cadré ou non) de cellules photovoltaïques interconnectées, complètement protégées de l'environnement par un polymère thermoplastique et mécaniquement renforcées par un produit verrier en face avant et par des polymères ou des produits verriers en face arrière. Un cadre (généralement métallique) peut également être présent.

Pose intégrée : les capteurs sont posés en remplacement des éléments de toiture, ils assurent l'étanchéité. Ils entrent dans le cadre d'une garantie décennale.

Pose surimposée : principe de réalisation d'une installation photovoltaïque à l'aide d'un procédé installé sur un support et n'assurant ni la fonction de couverture, ni celle de parement extérieur.

PSMV : plan de sauvegarde et de mise en valeur.

PVAP : plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine. Le PSMV et le PVAP remplacent les règlements des aires de valorisation de l'architecture et du patrimoine (AVAP) et des zones de protection du patrimoine architectural urbain et paysager (ZPPAUP).

SPR : site patrimonial remarquable.

SSC : système solaire combiné (eau chaude sanitaire + chauffage).

Annexe V – Bibliographie méthodologique

Généralités

Les Paysages de l'énergie solaire : recommandations de l'Association des paysagistes-conseils de l'État, 2010

Solaire et Patrimoine classé, FNCCR/Territoire d'Énergie, 2016

L'Instruction des demandes d'autorisations d'urbanisme pour les centrales solaires au sol, Paris, MTES/MCTRCT, 2020

Caractériser les projets photovoltaïques sur terrains agricoles et l'agrivoltaïsme, ADEME, 2021

Dispositifs d'économie ou de production d'énergie dans les espaces protégés : exemples de réussites, DRAC Bourgogne-Franche-Comté, 2022

Transition énergétique : vers des paysages désirables, École nationale supérieure, chaire « Paysage-Énergie », 2022

Ambition Climat : feuille de route bretonne de l'énergie solaire photovoltaïque, Préfecture de région Bretagne/ADEME, 2022

Guides

Guide d'intégration architecturale des capteurs solaires, ADEME/ANABF/MC/ENERPLAN, 2010

Installations photovoltaïques au sol : guide de l'étude d'impact, MTES/MEF, 2011

Guide Capteurs solaires, STAP Aude/CAPEB/CAUE/Pôle énergies Aude, 2012

Guide pour la mise en œuvre de modules photovoltaïques en surimposition sur couverture, PACTE, 2020

Guide illustré des capteurs solaires, Parc naturel régional des Préalpes d'Azur, 2020

Guide d'intégration des installations solaires sur le bâti dans les Hautes-Pyrénées, Préfecture des Hautes-Pyrénées, 2021

Fiches pratiques

Panneaux solaires, fiche-conseil, STAP Côte-d'Or, 2008

Énergie solaire et patrimoine, DRAC Île-de-France, 2012

Capteurs solaires, fiche-conseil, DRAC Lorraine, 2013

Panneaux solaires photovoltaïques, fiche-conseil, DRAC Basse-Normandie, 2013

Intégration des panneaux solaires, fiche-conseil, STAP Bas-Rhin et Haut-Rhin, 2013

Capteurs solaires, fiche-conseil, DRAC Centre, 2014

Fiche-conseil n° 3, Parc naturel régional de la haute-vallée de Chevreuse, 2019

Annexe VI – Contacts et renseignements

Institutions nationales

Ministère de la Culture

→ direction générale de l'architecture et du patrimoine (DGPA) : service du patrimoine (SP) / sous-direction des monuments historiques et des sites patrimoniaux (SDMHSP)

→ directions régionales des affaires culturelles (DRAC) : unités départementales d'architecture et du patrimoine (UDAP)

Ministère de la Transition écologique et de la cohésion des territoires

→ direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature (DGALN) : direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages (DHUP) / sous-direction de la qualité du cadre de vie (SDQCV)

→ directions régionales de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) : direction départementale des territoires (DDT

Ministère de la Transition énergétique

→ direction générale de l'énergie et du climat (DGEC)

Agence de la transition écologique (ADEME)

→ délégations régionales

Organismes professionnels

Association nationale des architectes des Bâtiments de France (ANABF)

Association professionnelle de l'énergie solaire (ENERPLAN)

Confédération de l'artisanat et des petites entreprises du bâtiment (CAPEB)

Fédération nationale des conseils d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement (CAUE)

Sites Internet pratiques

Sur les servitudes d'urbanisme et les espaces protégés (Géoportail et Atlas des patrimoines) : http://atlas.patrimoines.culture.fr/atlas/

Sur les aides ADEME : agirpourlatransition.ademe.fr

Sur la filière du photovoltaïque : https://www.photovoltaique.info/fr/

Couverture : © Sébastien Plassard/Costume3pieces.com

Les vues sans mention de localisation sont proposées uniquement à titre d'illustration du texte.

Réalisation graphique : © Sébastien Plassard/Costume3pieces.com

© Ministère de la Culture/Ministère de la Transition écologique et de la cohésion des territoires/Ministère de la Transition énergétique, 2023.

Croisement entre les zones Apv/Npv avec le PPRi

Zones Npv concernées par le PPRi

- Zone d'Aléa Fort : 7,6 ha
- Zone d'Aléa Moyen : 17,6 ha
- Zone d'Aléa Faible : 15,8 ha

Catégories du PPRi

- Couleur jaune : Aléa Faible
- Couleur orange : Aléa Moyen
- Couleur rouge : Aléa Fort
- Limites communales

0,5 km