



Plan Local d'Urbanisme

Guirras

Modification simplifiée n°1

Approbation : 20/12/2018

Modification simplifiée 1 :
25/03/2022

2. Règlement modifié

Règlement (pièce écrite) 3

BEAUR

Siège Social
10 rue Condorcet
26100 Romans-sur-Isère
04 75 72 42 00

Bureau Secondaire
12 rue Victor-Camille Artige
07200 Aubenas
04 75 89 26 08

avril 22
5.21.117

SOMMAIRE

NOTICE D'UTILISATION	3
TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	5
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS À RISQUES	13
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	17
ZONE UA	19
ZONE UB	27
ZONE UE	35
ZONE UT	39
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER	47
ZONE AUo	49
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	57
ZONE A	59
TITRE VI - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES	67
ZONE N	69
TITRE VII - DEFINITIONS	77
TITRE VIII - ANNEXES	85
Annexe : Emplacements réservés	87
Schéma récapitulatif de la procédure de mise en demeure d'acquérir	88

NOTICE D'UTILISATION

QUE DETERMINE LE RÈGLEMENT DU P.L.U. ?

Le règlement est constitué d'une partie écrite et d'une partie graphique.

Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L. 101-1 à L. 101-3. A ces fins, Le règlement délimite graphiquement les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger.

Le titre I du règlement écrit du P.L.U. (dispositions générales) précise notamment :

- les effets respectifs du règlement P.L.U. et des autres législations et réglementations relatives au droit des sols,
- les divers modes d'occupation et d'utilisation du sol réglementés par le P.L.U.

Il indique sommairement les caractéristiques des grandes divisions par zones et situe les "travaux concernant les constructions existantes".

Le titre II détermine les prescriptions qui s'appliquent dans les secteurs soumis à des risques.

Les titres III, IV, V et VI déterminent les droits des sols respectivement pour les zones urbaines, à urbaniser, agricoles et les zones naturelles et forestières.

COMMENT UTILISER LES DOCUMENTS ?

Pour connaître les droits afférents à un terrain, il faut :

- 1 Consulter les dispositions générales (titre I) qui s'appliquent à toutes les zones.
- 2 Repérer le terrain sur le plan de zonage et le situer par rapport à la zone ou au secteur (désigné par des lettres UA, UAb, UB, UBp, UE, UT, AUo, A, Ap, Ac, Ae, N, NL et NLh).
- 3 Rechercher dans le règlement les dispositions relatives aux zones :
 - UA pour UA et UAb,
 - UB pour UB et UBp,
 - UE pour UE,
 - UT pour UT,
 - AUo pour AUo,
 - A pour A, Ap, Ac et Ae,
 - N pour N, NL et NLh.
- 4 Dans chaque zone, le droit des sols peut être défini par **des prescriptions qui ne sont pas exclusives les unes des autres**. Les limites qu'elles déterminent ont donc un effet cumulatif et **il conviendra dans tous les cas de respecter les dispositions les plus contraignantes**.

5 Pour chacune des zones, le règlement peut fixer des règles concernant :

I- L'affectation des sols et la destination des constructions :

I.1- **en interdisant** certains usages et affectations des sols ainsi que certains types d'activités, les constructions ayant certaines destinations ou sous-destination ;

I.2- **en soumettant à conditions particulières** certains types d'activité ou les constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations ;

I.3- en prévoyant des **règles favorisant la mixité sociale et fonctionnelle** ;

II- Les caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères :

II.1- **volumétrie et d'implantation des constructions** ;

II.2- **qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère** ;

II.3- **traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions** ;

II.4- **stationnement**

III- Les équipements et réseaux :

III.1- **Desserte par les voies publiques ou privées** ;

III.2- **Desserte par les réseaux** ;

6 **Pour une bonne compréhension du texte**, les définitions des termes techniques sont données en annexe ainsi que des indications sur le permis de construire.

7 **Pour déterminer le droit des sols concernant une parcelle et identifier les contraintes** qui lui sont liées, il convient de se reporter en priorité sur les documents suivants du dossier P.L.U. :

- Les documents graphiques du règlement du P.L.U. qui mentionnent d'autres dispositions telles que les Emplacements Réservés, les espaces protégés, les secteurs réservés pour des programmes de logements etc ...
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation qui définissent notamment les principes d'aménagement et d'urbanisme des secteurs concernés.
- L'annexe "Servitudes d'utilité publique" pour connaître d'autres contraintes réglementaires grevant éventuellement le terrain.

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement de plan local d'urbanisme est établi en vertu des articles R 151-9 à R 151-50 du code de l'urbanisme.

1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire de la commune de **GLUIRAS**.

2 - EFFETS RESPECTIFS DU REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS ET REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

- 1 Les dispositions des articles R 111-2, 111-4, 111-26 et 111-27 du code de l'urbanisme demeurent applicables et se superposent à celles du présent règlement :

Article R 111-2 refus ou prescriptions spéciales pour les projets de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Article R 111-4 refus ou prescriptions spéciales pour les constructions de nature à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R 111-26 prescriptions spéciales si le projet est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R 111-27 refus ou prescriptions spéciales pour les constructions 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.

- 2 Les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prévues au titre des législations spécifiques concernant l'occupation ou l'utilisation du sol notamment :
- les servitudes d'utilité publique (annexées au dossier P.L.U.),
 - les installations classées pour la protection de l'environnement.

- 3 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

- 4 Les dispositions de l'article 1er du décret n° 86-192 du 5 février 1986 relatif à la prise en compte de la protection du patrimoine archéologique, sont et demeurent applicables à l'ensemble du territoire communal et plus particulièrement à l'intérieur des périmètres à sensibilité archéologique recensés dans le rapport de présentation.

A l'occasion de tous travaux, toute découverte de quelque ordre qu'elle soit (structure, objet, vestige, monnaie,) doit être signalée immédiatement à la Direction des Antiquités Historiques et Préhistoriques. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes. Tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 257 du code pénal (loi de 1941 réglementant en particulier les découvertes fortuites et la protection des vestiges archéologiques découverts fortuitement).

3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le règlement graphique du P.L.U. partage le territoire de la commune en quatre catégories de zones :

- 1) Les zones urbaines dites “ **zones U** ”, dans lesquelles peuvent être classés les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
- 2) Les zones à urbaniser dites “ **zones AU** ”, dans lesquelles peuvent être classés les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

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

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

- 3) Les zones agricoles dites “ **zones A** ”, dans lesquelles peuvent être classés les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
- 4) Les zones naturelles et forestières dites “ **zones N** ”, dans lesquelles peuvent être classés les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues..

4 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL RÉGLEMENTÉES PAR LE P.L.U.

Il s'agit notamment des occupations et utilisations du sol visées ci-après :

> Destinations et sous-destinations de constructions :

5 Destinations	20 Sous-destinations :
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole, Exploitation forestière
Habitation	Logement Hébergement
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail, Restauration, Commerce de gros, Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, Hébergement hôtelier et touristique, Cinéma
Équipements 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, Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, Salles d'art et de spectacles, Équipements sportifs, Autres équipements recevant du public ;
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie, Entrepôt, Bureau, Centre de congrès et d'exposition.

Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

> Travaux, installations et aménagements :

- les clôtures
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation,
- • aires de jeux et de sports ouvertes au public,
 - golf
 - terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés
 - parcs d'attractions,
 - aires de stationnement ouvertes au public,
 - dépôts de véhicules,
 - garages collectifs de caravanes,
 - affouillements et exhaussements de sol,
 - les carrières,
 - les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs,
 - les aires d'accueil des gens du voyage,
 - le stationnement des caravanes et le camping hors des terrains aménagés,
 - les démolitions,
 - les coupes et abattages d'arbres,
 - les défrichements,

Il faut ajouter à cela les travaux concernant les bâtiments existants (extension, aménagement, reconstruction et changement de destination).

5 - ADAPTATIONS MINEURES DE CERTAINES REGLES

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. (Cf. article L 152-3 du code de l'urbanisme). En outre, ces règles et servitudes ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les articles L.152-4, L.152-5 et L.152-6 du code de l'urbanisme.

6 - TRAVAUX CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

L'aménagement ou l'extension des constructions autorisées dans chaque zone est de droit dans la limite des conditions réglementaires fixées par le règlement de la zone.

7 - RAPPELS

1. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L 341-3 du Code Forestier et interdits dans les espaces boisés classés figurant au règlement graphique, en application des articles L 113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme.
2. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés figurant au plan, en application de l'article L 113-1 du Code de l'Urbanisme.
3. Les démolitions ne sont pas soumises au permis de démolir, à l'exception de celles situées dans le périmètre de protection d'un monument historique (conformément aux articles R 421-26 et suivants du Code de l'Urbanisme).
4. L'implantation et le stationnement des caravanes sont réglementés notamment par les articles R 111-47 à R 111-50 du Code de l'Urbanisme.
5. Les constructions provisoires de chantier sont réglementées notamment par l'article R.421-5 du code de l'urbanisme.

8 – CONSTRUCTION TRADITIONNELLE

Dans le présent règlement sont appelées constructions traditionnelles les édifices réalisés en matériaux nobles (pierres, parpaings, ...), autres que bardages métalliques et recouverts du matériau traditionnellement utilisé depuis des siècles à Gluiras, à savoir la tuile canal en terre cuite.

9 – ELEMENTS IDENTIFIES SUR LES DOCUMENTS GRAPHIQUES EN APPLICATION DES ARTICLES L.153-19 ET L.151-23 COMME PRESENTANT UN INTERÊT PATRIMONIAL ET/OU PAYSAGER ET/OU ECOLOGIQUE

Il s'agit d'une part des éléments du patrimoine local et jardins repérés au titre de l'article L.153-19, et d'autre part des éléments d'intérêt écologique repérés au titre de l'article L.151-23 (cours d'eau et leur ripisylve, boisements associés, zones humides).

Tous travaux ayant pour effet de modifier un de ces éléments sont soumis à déclaration préalable et **les prescriptions suivantes s'appliquent** :

- **Petit patrimoine (fontaines, fours à pains, murets, ...)** : ils ne peuvent être détruits sans l'accord de la mairie. Tous les travaux les concernant doivent faire l'objet d'une déclaration préalable et ne peuvent porter atteinte à leurs caractéristiques architecturales.
- **Jardins** : ils doivent conserver leur vocation d'espace vert, les constructions y sont interdites.
- **Continuités écologiques correspondant à des cours d'eau (bande périphérique de 5 m de part et d'autre) et à leur ripisylve ou boisements associés** : ces éléments remplissent une fonction importante dans le maintien d'une trame verte et bleue fonctionnelle à l'échelle communale. Toute intervention de nature à dégrader cette fonction est interdite. Le caractère boisé des éléments est à préserver. Les plantations et reboisements doivent se faire en recourant aux espèces existantes sur le site ou espèces locales. Les coupes et abattages et ou autres interventions sont autorisés uniquement pour les motifs suivants :

- en cas de risque sanitaire ou de risque pour la sécurité des biens et des personnes.
- pour l'entretien le maintien des berges des cours d'eau et la gestion des risques.
- pour permettre l'aménagement de sentiers ou chemins piétonniers non imperméabilisés.
- **Continuités écologiques correspondant à des zones humides et dans une bande périphérique de 10 m autour** : le caractère humide de ces éléments est à préserver. Leur assèchement ou leur comblement, ainsi que l'imperméabilisation des sols sont donc interdits.
- **Continuités écologiques correspondant à des haies ou bosquets** : l'espace boisé remplit une fonction importante dans le maintien d'une trame verte et bleue fonctionnelle à l'échelle communale. Toute intervention de nature à supprimer ou diminuer de manière significative cette fonction est interdite. Une exploitation raisonnée peut être mise en œuvre afin d'assurer la pérennité dans le temps de la fonction qu'il remplit.
- **Boisements relais de la trame verte** : Le caractère boisé des éléments est à préserver. Les plantations et reboisements doivent se faire en recourant aux espèces existantes sur le site ou espèces locales. Les coupes et abattages et ou autres interventions sont autorisés uniquement pour les motifs suivants :
 - en cas de risque sanitaire ou de risque pour la sécurité des biens et des personnes.
 - pour permettre l'aménagement de sentiers ou chemins piétonniers non imperméabilisés.

10 – PERIMETRES DE PROTECTION DES CAPTAGES D'EAU POTABLE

Les périmètres de protection des captages d'eau potables sont reportés sur le règlement graphique du PLU.

Dans ces périmètres s'appliquent les dispositions suivantes :

- **Pour les captages ayant fait l'objet d'une DUP** (Haut-Vernet et Flacheyre) : se reporter aux prescriptions figurant dans les arrêtés préfectoraux annexés au PLU.

- **Pour les captages sans arrêtés de DUP** les prescriptions suivantes s'appliquent :

- Périmètre de protection rapprochée du captage REMY (en limite avec Beauvène) : y sont interdits toute construction (même provisoire) et création de nouvelle voie de circulation, l'exploitation de carrière, l'ouverture ou le remblaiement d'excavation à ciel ouvert, les dépôts de toute matière susceptible d'altérer la qualité des eaux, le camping. (Selon les prescriptions du rapport hydrogéologique).

- Périmètre de protection rapprochée du captage La Glueyre (en limite avec St-Sauveur-de-Montagut) : y sont interdits les habitations, les bâtiments destinés à des animaux, l'exploitation de carrière, l'ouverture ou le remblaiement d'excavation à ciel ouvert, les dépôts de toute matière susceptible d'altérer la qualité des eaux, le camping, les rejets d'eaux usées, les canalisations d'eaux usées ou d'hydrocarbures ou de produits chimiques, les cimetières. (Selon les prescriptions du rapport hydrogéologique).

- Autres périmètres de protection sans DUP : y sont interdits tout dépôt de matière susceptible d'altérer la qualité des eaux.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS À RISQUES

I – PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES INONDATION DE L'EYRIEUX

Un plan de prévention des risques d'inondation concernant l'Eyrieux a été adopté par arrêté préfectoral le 1^{er} août 2005.

Le zonage réglementaire, le règlement et le rapport de présentation de ce PPRI sont annexés au PLU en tant que servitude d'utilité publique.

Le risque présent sur le territoire communal est classé en zone 1 « fortement exposée ».

Il faut se reporter au document du PPRI lui-même, annexé au PLU, pour disposer des périmètres et du règlement opposables.

Dans les secteurs concernés par ces risques, les prescriptions du PPRI s'appliquent **en plus** du règlement de la zone concernée du P.L.U.

À titre d'information, l'emprise globale du PPRI est reportée dans le règlement graphique du PLU.

II – RISQUE SISMIQUE

La commune de GLUIRAS est située en zone de sismicité 2 (faible) selon le décret du 22 octobre 2010.

Des mesures préventives, notamment des règles de construction, d'aménagement et d'exploitation parasismiques, sont appliquées aux bâtiments, aux équipements et aux installations de la classe dite "à risque normal" situés dans les zones de sismicité 2, 3, 4 et 5.

Des mesures préventives spécifiques doivent en outre être appliquées aux bâtiments, équipements et installations de catégorie IV pour garantir la continuité de leur fonctionnement en cas de séisme.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone urbaine qui correspond au village.

Cette zone a une vocation mixte d'habitat, d'équipements collectifs et d'activités de services non nuisantes.

Elle comprend un secteur UAb, où les règles d'implantation et de hauteur diffèrent.

La zone UA est concernée par :

- des orientations d'aménagement et de programmation (se reporter au document 2b du PLU). Les secteurs concernés sont identifiés sur les documents graphiques.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone UA, sauf stipulations contraires.

I- Affectation des sols et destination des constructions

I.1- Usages et affectations des sols, activités ou constructions interdites :

- Les constructions à destination :
 - d'exploitation agricole et forestière
 - d'industrie
 - d'entrepôt
 - de commerce de gros.
- Les activités présentant des nuisances sonores, visuelles ou olfactives incompatibles avec le voisinage de l'habitat.
- Les installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement ou à déclaration.
- Les dépôts de véhicules.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les terrains de camping et le stationnement des caravanes ou le camping hors des terrains aménagés.
- Les éoliennes.

I.2- Activités ou constructions soumises à conditions particulières :

- Les constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, à condition que le bâtiment soit de type traditionnel et que l'activité ne présente pas de nuisances sonores, visuelles ou olfactives incompatibles avec le voisinage de l'habitat.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics, à condition qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.
- Les affouillements et exhaussements de sols à condition d'être nécessaires à une construction autorisée.

II- Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

II.1- Volumétrie et implantation des constructions

- En dehors du secteur UAb : Les façades sur voies doivent être implantées dans une bande de 0 à 3 m, par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies et places, SAUF :
 - pour l'aménagement, la reconstruction et l'extension d'un volume existant ne respectant pas cette règle, à condition de ne pas aggraver le non-respect.
 - en cas d'impossibilité technique liée aux contraintes d'adaptation de la construction à la pente du terrain.
 - pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

- En dehors du secteur UAb : Le long de la voie, les constructions doivent
 - soit s'implanter d'une limite séparative aboutissant aux voies jusqu'à l'autre limite séparative aboutissant aux voies (ordre continu) ;
 - soit s'implanter au moins sur l'une des limites séparatives aboutissant aux voies. La distance par rapport à une limite sur laquelle la construction n'est pas implantée doit être égale au moins à 3 m.L'aménagement, la reconstruction et l'extension d'un volume existant ne respectant pas ces règles sont admis, à condition de ne pas aggraver le non-respect.

Si l'une des deux limites est déjà occupée par une construction sur le terrain voisin, la nouvelle construction s'implantera sur cette limite, en s'accolant à la construction existante. Dans ce cas même alignement que la maison mitoyenne.

- Si l'annexe doit être détachée du bâtiment principal, elle doit être implantée soit en limite de propriété, soit à une distance minimale de 3 m des limites séparatives.

- Les bassins des piscines doivent être implantés à au moins 2 m par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies et places et à au moins 2 m par rapport aux limites séparatives.

Toute construction et installation sera implantée en retrait minimum de 4 mètres des berges des cours d'eau.

- Les ouvrages techniques d'intérêt collectif (abri bus, ilots propreté, poste de transformation électrique,...) peuvent ne pas respecter les règles définies au-dessus, pour des motifs techniques de sécurité ou de fonctionnement et à condition d'une insertion en harmonie avec le tissu urbain environnant.

- La hauteur des constructions doit s'harmoniser avec le cadre bâti dans lequel elles s'intègrent, sans dépasser 10 m. Cette limite ne s'applique pas à l'aménagement ou l'agrandissement d'une construction existante dépassant cette hauteur : dans ce cas la hauteur initiale ne doit pas être augmentée après travaux. La hauteur des annexes est limitée à 3,5 m.

Dans le secteur UAb : la hauteur maximum des constructions principales ne peut dépasser 8 m.

La hauteur est mesurée par rapport au terrain naturel avant travaux, en tout point de la construction. Les éléments discontinus de superstructure tels que cheminées, appendices techniques en toiture etc., sont exclus du calcul de la hauteur.

- Implantation dans la pente :

La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage :

- > Elle s'adaptera à la pente en s'étageant par niveau suivant le profil du terrain ou avec des terrassements limités.
- > Elle respectera les terrasses existantes.
- > Les différences de niveau seront traitées, soit par des murs (béton brut, moellons enduit, pierres, gabions) soit par des talus végétalisés. Les enrochements sont autorisés à condition qu'ils soient végétalisés et qu'ils ne dépassent pas les hauteurs admises pour les remblais mentionnées ci-dessous.

> La hauteur des remblais ne peut excéder les valeurs suivantes :

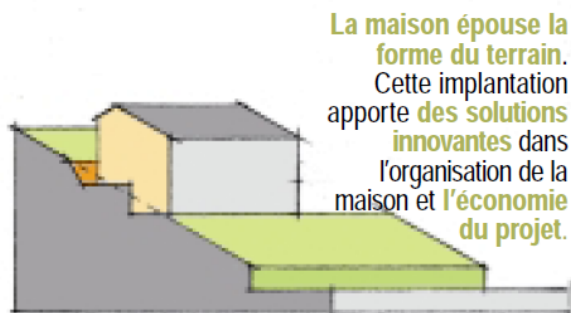
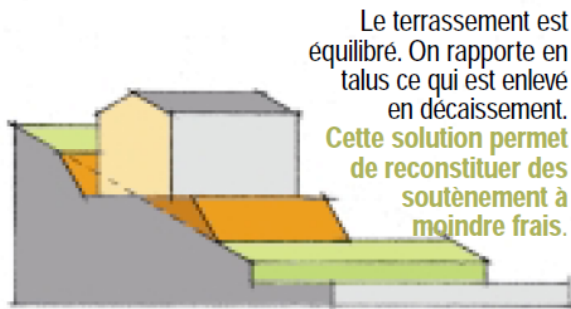
- 1 mètre pour les terrains dont la pente naturelle est inférieure ou égale à 15% ;
- 1,50 mètre pour les terrains dont la pente naturelle est comprise entre 15% et 30%.

Les déblais ou remblais ne pourront excéder 1 mètre sur une distance comprise entre 0 et 4m de la limite de propriété.

Dans aucun cas la pente du talus ne doit dépasser la plus forte des deux valeurs suivantes : 20% ou 1,5 fois la pente naturelle du terrain.

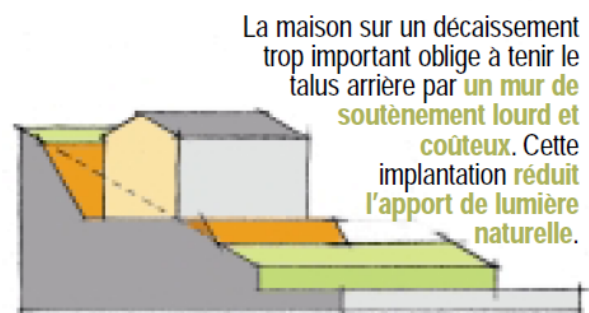
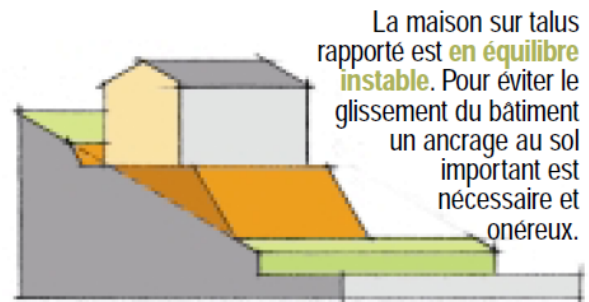
A privilégier :

- Terrassement équilibré déblai/remblai
- Bâtiment épousant la forme du terrain



A proscrire :

- Bâtiment sur talus rapporté
- Bâtiment sur plateforme de décaissement



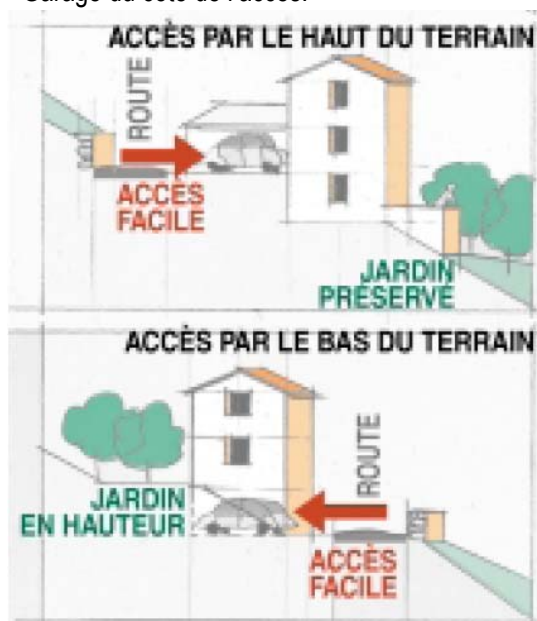
Source : Cahier de recommandations architecturales – Habiter dans les Boutières – CAUE07 – PNR Monts d'Ardèche

▪ Implantation des garages par rapport aux accès :

Les garages seront situés du côté de l'accès routier : en partie haute si accès amont, en partie basse si accès aval.

A privilégier :

- Garage du côté de l'accès.



A proscrire :

- Garage du côté opposé à l'accès.



Source : Cahier de recommandations architecturales – Habiter dans les Boutières – CAUE07 – PNR Monts d'Ardèche

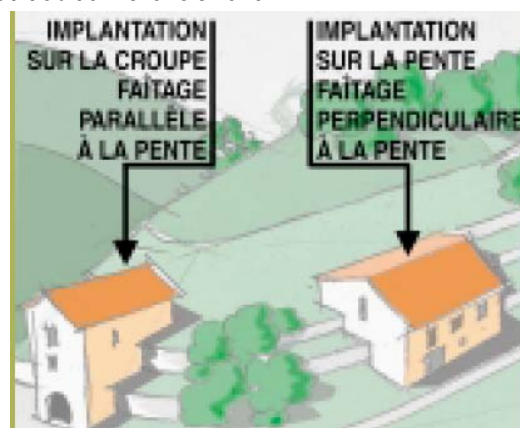
▪ Orientation et sens du faitage :

Orienter la maison en tenant compte :

- du parcours du soleil et des vents dominants,
- de la pente et des vues,
- du parcellaire et du bâti traditionnel avoisinant

Le sens de faitage est toujours dans le sens de la plus grande longueur de la maison.

Il est parallèle ou perpendiculaire à la pente .



Source : Cahier de recommandations architecturales
Habiter dans les Boutières – CAUE07 – PNR Monts d'Ardèche

II.2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Règles alternatives pour adapter la règle au contexte en lien avec les bâtiments contigus :

- La règle d'implantation dans une bande de 0 à 3 m de l'alignement définie au chapitre précédent II.1 peut ne pas être appliquée pour un projet de construction en continuité d'une construction voisine, à condition de s'implanter selon la même implantation que le bâtiment voisin.

- A l'alignement des voies et dans les secteurs présentant une unité d'aspect, l'implantation des constructions vis-à-vis des voies doit être similaire à celle du bâtiment voisin et la hauteur des constructions doit être sensiblement égale (à plus ou moins 1 mètre près) à la hauteur des constructions mitoyennes.

Caractéristiques architecturales des façades, toitures et clôtures :

Les constructions, par leur architecture et l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages urbains.

Les constructions doivent tenir compte des caractéristiques du secteur bâti dans lequel s'insérera la construction : hauteur, volumétrie générale, pente des toits.

Les constructions doivent se référer à l'habitat traditionnel vernaculaire et ne pas imiter ou pasticher le style provençal, savoyard, normand ou autre style étranger à la région.

Des projets ayant recours à des formes architecturales contemporaines pourront être admis, à condition qu'ils soient en harmonie avec les composantes du site dans lequel ils s'inscrivent.

Matériaux :

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc...

Volumes :

Les constructions s'insérant dans un tissu urbain existant, ou prolongeant celui-ci, seront traitées en harmonie de volume adaptée à l'échelle générale du bâti avoisinant, à l'exception des équipements collectifs, qui par leur nature ou leur fonction, peuvent nécessiter des gabarits en rupture avec le contexte urbain environnant.

Les bâtiments présenteront des volumes simples juxtaposés de manière orthogonale.

Pour les constructions de parti architectural traditionnel :

- A privilégier : volumes avec toiture à 2 pentes
- Les toitures 4 pentes sont à réserver pour les volumes les plus importants et présentant au moins 1 étage
- Les toitures 1 pente sont à réserver pour les volumes annexes adossés à un volume principal.

Couleurs :

Tenir compte des teintes des façades du secteur bâti dans lequel s'insérera la construction.

La couleur ne doit pas créer une « tache » dans le paysage en contrastant trop avec les teintes environnantes.

Dans tous les cas : pas de blanc, ni de teinte trop vive ou trop tranchée pour les façades

Les volets sont traditionnellement peints : pas de teinte fluo ou trop vive ou trop tranchée. Les volets seront monochromes.

Couvertures :

Pour les constructions de parti architectural traditionnel, utiliser des tuiles de même aspect que les tuiles traditionnelles (romanes) et de teintes plutôt foncées dans les tons de rouge, brun ou ocre, à l'exclusion du noir et du gris foncé.

Les tuiles ne sont pas obligatoires sur les vérandas.

Pas de tuiles plates, ni de fibrociment, tôles, plastiques ondulés, bardeaux d'asphaltes.

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites

Ouvertures :

Pour les constructions de parti architectural traditionnel, les proportions et formes des ouvertures doivent tenir compte de celles des façades environnant la construction.

Annexes :

Le mode de couverture et la couleur des façades des annexes seront en harmonie avec la construction principale. Les annexes préfabriquées métalliques ou en matières plastiques sont proscrites.

Rénovations – extensions :

L'aménagement, l'extension, la rénovation doivent respecter une continuité de style avec la construction existante et les constructions environnantes anciennes et modifier au minimum les composantes correspondantes de la construction d'origine, toiture, proportions, ouvertures, enduits, teintes, ...Cependant l'utilisation de tuiles plates est admise uniquement en rénovation et sous réserve de réutiliser les tuiles existantes. Toutefois, des extensions de formes architecturales contemporaines pourront être admises, à condition qu'elles soient en harmonie avec les composantes du site et de la construction d'origine.

Éléments techniques :

Pas de caisson de volet roulant faisant saillie en façade.

Les compresseurs ne doivent pas faire saillie en façade sur la voie publique.

Les antennes de réception satellite sont interdites en façade et en avancée de toit

Enseignes à intégrer à la façade : elles ne doivent pas en dépasser.

Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées. Leur implantation sur des volumes annexes plutôt que sur la construction principale sera privilégiée.

Les panneaux solaires sont interdits sur des structures créées uniquement à cet effet.

Toutefois, si les conditions d'intégration ou d'exposition ne sont pas satisfaisantes en toiture ou sur l'enveloppe du bâtiment, les panneaux solaires pourront être implantés en pied de mur de terrasse ou de soutènement aux abords d'une construction, sous réserve d'une bonne intégration au site.

Garde-corps des balcons et terrasses :

Les garde-corps doivent être les plus légers et simples possibles. Les balustrades moulurées sont prosrites. La couleur blanche est interdite pour ces éléments.

Clôtures :

Restaurer les murs de clôture existants en pierres qui pourront être prolongés sous la même forme.

Les clôtures nouvelles seront constituées de haies vives éventuellement doublées par une barrière ou une murette d'une hauteur maximum de 0,2 mètre, surmontée d'un dispositif à claire-voie de conception simple ou d'un grillage.

L'utilisation de panneaux pleins opaques est interdite.

La couleur blanche est interdite pour les clôtures : préférer des teintes neutres et plutôt foncées (gris, vert foncé...).

La hauteur totale maximum des clôtures est fixée à 1,60 m.

II.3- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

Le respect du paysage est impératif, notamment en ce qui concerne :

– La préservation des haies riveraines des cours d'eau, ainsi que les arbres adultes sains et ne causant pas de nuisances pour les constructions.

– La préservation des terrasses et murets en pierres sèches existants, avec leur raccordement aux nouvelles constructions à aménager.

Dans aucun cas, les murets existants ne pourront être surélevés.

– L'échelle des aménagements : les dénivelés et les surfaces aménagées seront à traiter en harmonie avec les définitions environnantes.

Les voies d'accès internes sont à intégrer dans les terrains en pente :

- Desserte latérale à niveau le long d'une terrasse existante ou à créer,

- Desserte à partir de routes d'accès à insérer entre murs de soutènement qui seront traités en pierre locale et dont la hauteur n'excèdera pas 1,50 mètres et comportant au maximum un virage.

– La morphologie du terrain à reconstituer :

- terrains faiblement inclinés : suivant des pentes continues,

- terrains en pente : terrasses étagées suivant des murs en pierre locale.

– Les piscines et sols créés en vue de l'épuration autonome sur terrains en pente seront réalisés sous forme de terrasses nouvelles avec soutènements en pierre locale.

– Des plantations, constituées d'arbres et/ou d'arbustes d'essences locales, peuvent être imposées pour masquer les installations d'activités admises.

– Pour les plantations, utiliser des essences locales en privilégiant les espèces à feuillage caduque. Les haies accompagnant les clôtures ou en limite de parcelles seront composées de plusieurs essences locales. La plantation d'espèces invasives (liste noire du conservatoire botanique national) est interdite.

II.4- Stationnement

Le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol doit être assuré en dehors des voies publiques, sauf en cas d'impossibilité technique démontrée et si du stationnement public existe à proximité.

III- Équipements et réseaux

III.1- Desserte par les voies publiques ou privées :

L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de 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.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

Le long des chemins départementaux, les accès carrossables directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

III.2- Desserte par les réseaux :

Toute occupation du sol doit être raccordée :

- Au réseau public d'eau potable quand une alimentation en eau potable est nécessaire.
- Au réseau collectif d'assainissement aux conditions suivantes :
 - Toute construction ou installation doit être pourvue d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales.
 - Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement au collecteur par dispositif individuel approprié (pompe de refoulement par exemple) est imposé.
 - Les effluents qui, par leur nature ou leur composition (pollution microbienne, acidité, toxicité, matières en suspension,...) ne sont pas assimilables à des eaux usées domestiques, ne peuvent être évacués dans le réseau collectif que dans les conditions fixées dans l'autorisation de déversement émise par le gestionnaire des ouvrages de collecte et de traitement des eaux usées. L'évacuation de ces eaux résiduelles est soumise à autorisation de déversement.
- Aux réseaux électriques et de télécommunications aux conditions suivantes :
 - Dans les opérations d'aménagement et de construction, ces réseaux doivent être enterrés.
 - Les logettes de desserte et de comptage doivent être encastrées dans les murs des constructions ou dans les clôtures.

Gestion des eaux pluviales et de ruissellement :

Les eaux pluviales issues de l'ensemble des surfaces imperméabilisées seront gérées :

- sur l'emprise du projet par un dispositif d'infiltration dans le sol, quand la nature du terrain le permet,
- par l'écoulement des eaux pluviales vers les exutoires naturels ou dans le réseau collectif d'eaux pluviales, s'il existe.

Les eaux pluviales ne doivent pas être rejetées sur la chaussée.

Les constructions ou aménagements ne doivent en aucun cas créer un obstacle à l'écoulement des eaux.

ZONE UB

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone urbaine qui correspond aux principaux hameaux de la commune non desservis par le réseau collectif d'assainissement.

Elle comprend un secteur UBp, de protection architecturale et paysagère renforcée.

Cette zone a une vocation mixte d'habitat, d'équipements collectifs et d'activités de services non nuisantes.

La zone UB est concernée par :

- des éléments d'intérêt patrimonial et paysager, identifiés au titre de l'article L.151-19 par un symbole ou une trame spécifique dans les documents graphiques : pour ces éléments s'appliquent les prescriptions particulières figurant à l'article 9 du titre I (Dispositions générales) du présent règlement.
- des orientations d'aménagement et de programmation (se reporter au document 2b du PLU). Les secteurs concernés sont identifiés sur les documents graphiques.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone UB, sauf stipulations contraires.

I- Affectation des sols et destination des constructions

I.1- Usages et affectations des sols, activités ou constructions interdites :

- Les constructions à destination :
 - d'exploitation agricole et forestière
 - d'industrie
 - d'entrepôt
 - de commerce de gros.
- Les activités présentant des nuisances sonores, visuelles ou olfactives incompatibles avec le voisinage de l'habitat.
- Les installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement ou à déclaration.
- Les dépôts de véhicules.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les terrains de camping et le stationnement des caravanes ou le camping hors des terrains aménagés.
- Les éoliennes.

I.2- Activités ou constructions soumises à conditions particulières :

- Les constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, à condition que le bâtiment soit de type traditionnel et que l'activité ne présente pas de nuisances sonores, visuelles ou olfactives incompatibles avec le voisinage de l'habitat.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics, à condition qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.
- Les affouillements et exhaussements de sols à condition d'être nécessaires à une construction autorisée.

II- Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

II.1- Volumétrie et implantation des constructions

▪ L'intégration des constructions dans l'environnement bâti et paysager qui les entoure est primordiale. L'implantation par rapport à la voie et aux limites séparatives tiendra donc compte de l'implantation des constructions voisines :

- En fonction des contraintes topographiques et architecturales liées à leur bonne intégration, les constructions peuvent donc s'implanter soit à l'alignement des voies, soit en retrait. ;

- En fonction des contraintes topographiques et architecturales liées à leur bonne intégration, les constructions peuvent être implantées :

– soit en façade d'une limite séparative aboutissant aux voies, à l'autre limite séparative aboutissant également aux voies (ordre continu),

– soit s'implanter en façade à partir d'une seule limite séparative aboutissant aux voies (ordre semi-continu),

– soit s'implanter en retrait des deux limites séparatives.

La distance par rapport à une limite sur laquelle la construction n'est pas implantée doit être égale au moins à 3 m.

L'aménagement, la reconstruction et l'extension d'un volume existant ne respectant pas ces règles sont admis, à condition de ne pas aggraver le non-respect.

- Les bassins des piscines doivent être implantés à au moins 2 m par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies et places et à au moins 2 m par rapport aux limites séparatives.

- Les ouvrages techniques d'intérêt collectif (abri bus, ilots propreté, poste de transformation électrique,...) peuvent ne pas respecter les règles définies au-dessus pour des motifs techniques de sécurité ou de fonctionnement et à condition d'une insertion en harmonie avec le tissu urbain environnant.

Toute construction et installation sera implantée en retrait minimum de 4 mètres des berges des cours d'eau. L'extension des constructions ne respectant pas le recul imposé pourra être autorisée sous réserve que l'extension n'ait pas pour effet de réduire le recul existant.

- La hauteur des constructions est limitée à 8 m. Cette limite ne s'applique pas à l'aménagement ou l'agrandissement d'une construction existante dépassant cette hauteur : dans ce cas la hauteur initiale ne doit pas être augmentée après travaux. La hauteur des annexes est limitée à 3,5 m.

La hauteur est mesurée par rapport au terrain naturel avant travaux, en tout point de la construction. Les éléments discontinus de superstructure tels que cheminées, appendices techniques en toiture etc., sont exclus du calcul de la hauteur.

▪ Implantation dans la pente :

La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage :

> Elle s'adaptera à la pente en s'étageant par niveau suivant le profil du terrain ou avec des terrassements limités.

> Elle respectera les terrasses existantes.

> Les différences de niveau seront traitées, soit par des murs (béton brut, moellons enduit, pierres, gabions) soit par des talus végétalisés. Les enrochements sont autorisés à condition qu'ils soient végétalisés et qu'ils ne dépassent pas les hauteurs admises pour les remblais mentionnées ci-dessous.

> La hauteur des remblais ne peut excéder les valeurs suivantes :

- 1 mètre pour les terrains dont la pente naturelle est inférieure ou égale à 15% ;

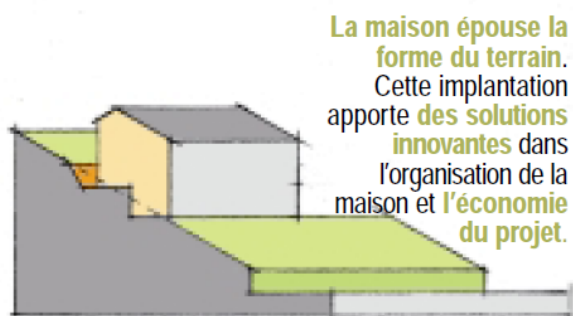
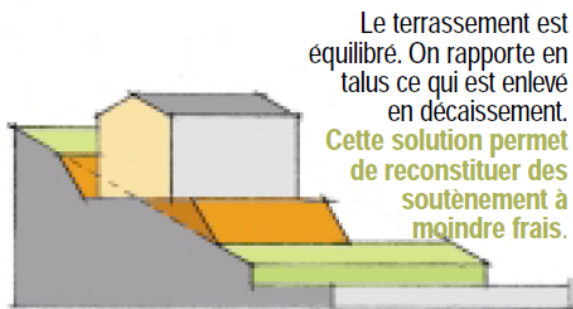
- 1,50 mètre pour les terrains dont la pente naturelle est comprise entre 15% et 30%.

Les déblais ou remblais ne pourront excéder 1 mètre sur une distance comprise entre 0 et 4m de la limite de propriété.

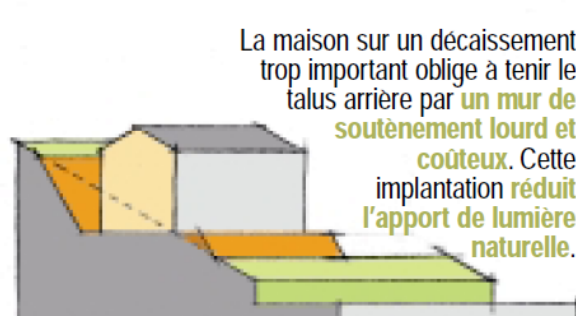
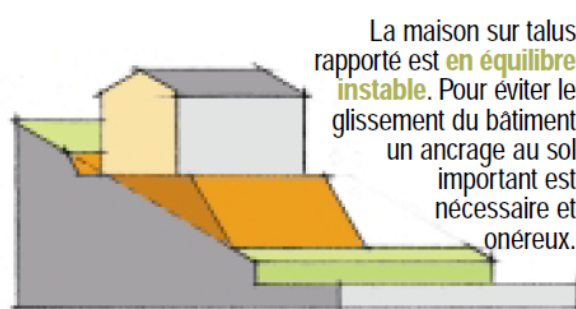
Dans aucun cas la pente du talus ne doit dépasser la plus forte des deux valeurs suivantes : 20% ou 1,5 fois la pente naturelle du terrain.

A privilégier :

- Terrassement équilibré déblai/remblai
- Bâtiment épousant la forme du terrain

**A proscrire :**

- Bâtiment sur talus rapporté
- Bâtiment sur plateforme de décaissement



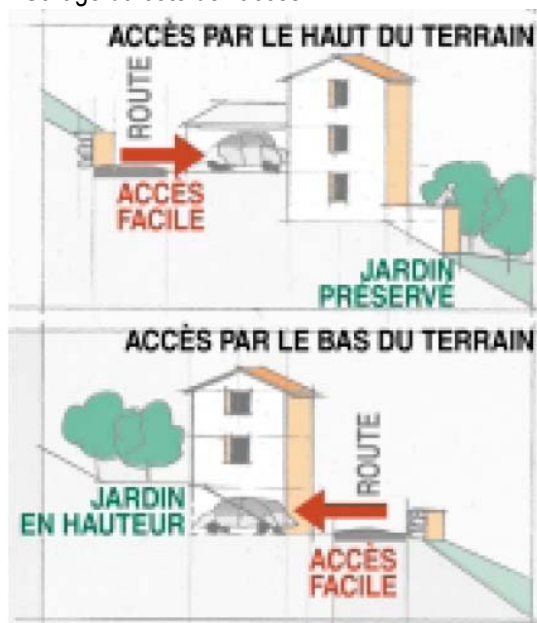
Source : Cahier de recommandations architecturales - Habiter dans les Boutières – CAUE07 – PNR Monts d'Ardèche

- Implantation des garages par rapport aux accès :

Les garages seront situés du côté de l'accès routier : en partie haute si accès amont, en partie basse si accès aval.

A privilégier :

- Garage du côté de l'accès.

**A proscrire :**

- Garage du côté opposé à l'accès.



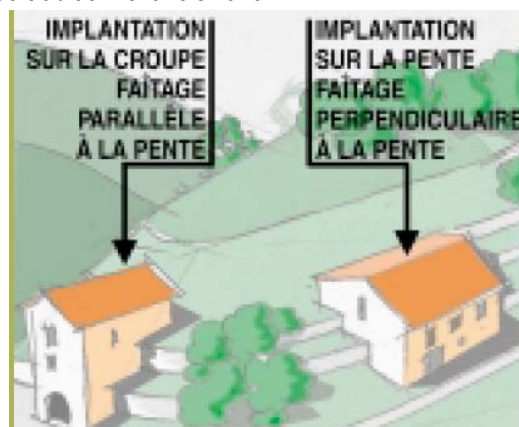
Source : Cahier de recommandations architecturales - Habiter dans les Boutières – CAUE07 – PNR Monts d'Ardèche

▪ Orientation et sens du faîtage :

Orienter la maison en tenant compte :
 - du parcours du soleil et des vents dominants,
 - de la pente et des vues,
 - du parcellaire et du bâti traditionnel avoisinant

Le sens de faîtage est toujours dans le sens de la plus grande longueur de la maison.

Il est parallèle ou perpendiculaire à la pente .



Source : Cahier de recommandations architecturales - Habiter dans les Boutières – CAUE07 – PNR Monts d'Ardèche

II.2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Règles alternatives pour adapter la règle au contexte en lien avec les bâtiments contigus :

- A l'alignement des voies et dans les secteurs présentant une unité d'aspect, la hauteur des constructions ne doit pas être supérieure ou inférieure (à 1 m près) à la hauteur des constructions mitoyennes ou situées en vis-à-vis, cette hauteur peut être conditionnée à des conditions particulières afin d'intégrer les nouveaux bâtiments en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Caractéristiques architecturales des façades, toitures et clôtures :

Les constructions, par leur architecture et l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages urbains.

Les constructions doivent tenir compte des caractéristiques du secteur bâti dans lequel s'insérera la construction : hauteur, volumétrie générale, pente des toits.

Les constructions doivent se référer à l'habitat traditionnel vernaculaire et ne pas imiter ou pasticher le style provençal, savoyard, normand ou autre style étranger à la région.

Des projets ayant recours à des formes architecturales contemporaines pourront être admis à condition qu'ils soient en harmonie avec les composantes du site dans lequel ils s'inscrivent.

Matériaux :

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc...

Dans le secteur UBp : toute construction doit être réalisée en pierres et matériaux de même nature que ceux des constructions voisines.

Volumes :

Les constructions s'insérant dans un tissu urbain existant, ou prolongeant celui-ci, seront traitées en harmonie de volume adaptée à l'échelle générale du bâti avoisinant, à l'exception des équipements collectifs, qui par leur nature ou leur fonction, peuvent nécessiter des gabarits en rupture avec le contexte urbain environnant.

Les bâtiments présenteront des volumes simples juxtaposés de manière orthogonale.

Pour les constructions de parti architectural traditionnel :

- A privilégier : volumes avec toiture à 2 pentes
- Les toitures 4 pentes sont à réserver pour les volumes les plus importants et présentant au moins 1 étage
- Les toitures 1 pente sont à réserver pour les volumes annexes adossés à un volume principal.

Couleurs :

Tenir compte des teintes des façades du secteur bâti dans lequel s'insérera la construction.

Pour les constructions isolées : chercher une teinte neutre et soutenue (relativement foncée).

La couleur ne doit pas créer une « tache » dans le paysage en contrastant trop avec les teintes environnantes.

Dans tous les cas : pas de blanc, ni de teinte trop vive ou trop tranchée pour les façades

Les volets sont traditionnellement peints : pas de teinte fluo ou trop vive ou trop tranchée. Les volets seront monochromes.

Couvertures :

Pour les constructions de parti architectural traditionnel, utiliser des tuiles de même aspect que les tuiles traditionnelles (romanes) et de teintes plutôt foncées dans les tons de rouge, brun ou ocre, à l'exclusion du noir et du gris foncé.

Les tuiles ne sont pas obligatoires sur les vérandas.

Pas de tuiles plates, ni de fibrociment, tôles, plastiques ondulés, bardeaux d'asphaltes.

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites

Ouvertures :

Pour les constructions de parti architectural traditionnel, les proportions et formes des ouvertures doivent tenir compte de celles des façades environnant la construction.

Annexes :

Le mode de couverture et la couleur des façades des annexes seront en harmonie avec la construction principale. Les annexes préfabriquées métalliques ou en matières plastiques sont proscrites.

Rénovations – extensions :

L'aménagement, l'extension, la rénovation doivent respecter une continuité de style avec la construction existante et les constructions environnantes anciennes et modifier au minimum les composantes correspondantes de la construction d'origine, toiture, proportions, ouvertures, enduits, teintes, ...Cependant, l'utilisation de tuiles plates est admise uniquement sous réserve de réutiliser les tuiles existantes. Toutefois, des projets ayant recours à des formes architecturales contemporaines pourront être admis à condition qu'ils soient en harmonie avec les composantes du site dans lequel ils s'inscrivent.

Éléments techniques :

Pas de caisson de volet roulant faisant saillie en façade ou apparents dans le tableau

Les compresseurs ne doivent pas faire saillie en façade sur la voie publique.

Les antennes de réception satellite sont interdites en façade et en avancée de toit

Enseignes à intégrer à la façade : elles ne doivent pas en dépasser.

Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées. Leur implantation sur des volumes annexes plutôt que sur la construction principale sera privilégiée.

Les panneaux solaires sont interdits sur des structures créées uniquement à cet effet.

Toutefois, si les conditions d'intégration ou d'exposition ne sont pas satisfaisantes en toiture ou sur l'enveloppe du bâtiment, les panneaux solaires pourront être implantés en pied de mur de terrasse ou de soutènement aux abords d'une construction, sous réserve d'une bonne intégration au site.

Garde-corps des balcons et terrasses :

Les garde-corps doivent être les plus légers et simples possibles. Les balustrades moulurées sont proscrites. La couleur blanche est interdite pour ces éléments.

Clôtures :

Restaurer les murs de clôture existants en pierres qui pourront être prolongés sous la même forme.

Les clôtures nouvelles seront constituées de haies vives éventuellement doublées par une barrière ou une murette d'une hauteur maximum de 0,2 mètre, surmontée d'un dispositif à claire-voie de conception simple ou d'un grillage.

L'utilisation de panneaux pleins opaques est interdite.

La couleur blanche est interdite pour les clôtures : préférer des teintes neutres et plutôt foncées (gris, vert foncé...).

La hauteur totale maximum des clôtures est fixée à 1,60 m.

Dans le secteur UBp : les clôtures seront constituées de murs de clôtures de même aspect que les murs de clôture voisins.

II.3- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

Les éléments de patrimoines répertoriés sur les plans de zonage comme éléments à protéger au titre du paysage (fontaines, fours à pains, murets, etc ...) ne peuvent être détruits ou modifiés sans l'accord de la mairie, en application des articles L.151-19 et R.421-23 h) du code de l'urbanisme. Tous travaux les concernant doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Le respect du paysage est impératif, notamment en ce qui concerne :

- La préservation des haies riveraines des cours d'eau, ainsi que les arbres adultes sains et ne causant pas de nuisances pour les constructions.
- La préservation des terrasses et murets en pierres sèches existants, avec leur raccordement aux nouvelles constructions à aménager.

Dans aucun cas, les murets existants ne pourront être surélevés.

- L'échelle des aménagements : les dénivelés et les surfaces aménagées seront à traiter en harmonie avec les définitions environnantes.

Les voies d'accès internes sont à intégrer dans les terrains en pente :

- Desserte latérale à niveau le long d'une terrasse existante ou à créer,
- Desserte à partir de routes d'accès à insérer entre murs de soutènement qui seront traités en pierre locale et dont la hauteur n'excèdera pas 1,50 mètres et comportant au maximum un virage. Cette dernière disposition n'est pas exigée pour les constructions à usage agricole.
- La morphologie du terrain à reconstituer :
 - terrains faiblement inclinés : suivant des pentes continues,
 - terrains en pente : terrasses étagées suivant des murs en pierre locale.
- Les piscines et sols créés en vue de l'épuration autonome sur terrains en pente seront réalisés sous forme de terrasses nouvelles avec soutènements en pierre locale.
- Des plantations, constituées d'arbres et/ou d'arbustes d'essences locales, peuvent être imposées pour masquer les installations d'activités admises.
- Pour les plantations, utiliser des essences locales en privilégiant les espèces à feuillage caduque. Les haies accompagnant les clôtures ou en limite de parcelles seront composées de plusieurs essences locales.

La plantation d'espèces invasives (liste noire du conservatoire botanique national) est interdite.

II.4- Stationnement

Le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol doit être assuré en dehors des voies publiques, sauf en cas d'impossibilité technique démontrée et si du stationnement public existe à proximité.

III- Équipements et réseaux

III.1- Desserte par les voies publiques ou privées :

L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de 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.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

Le long des chemins départementaux, les accès carrossables directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies en impasse* doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

III.2- Desserte par les réseaux :

Toute occupation du sol doit être raccordée :

- au réseau public d'eau potable quand une alimentation en eau potable est nécessaire.
- au réseau collectif d'assainissement quand il existe, aux conditions suivantes :
 - Toute construction ou installation doit être pourvue d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales.
 - Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement au collecteur par dispositif individuel approprié (pompe de refoulement par exemple) est imposé.
 - Les effluents qui, par leur nature ou leur composition (pollution microbienne, acidité, toxicité, matières en suspension,...) ne sont pas assimilables à des eaux usées domestiques ne peuvent être évacués dans le réseau collectif que dans les conditions fixées dans l'autorisation de déversement émise par le gestionnaire des ouvrages de collecte et de traitement des eaux usées. L'évacuation de ces eaux résiduaires est soumise à autorisation de déversement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif autonome conforme à la réglementation en vigueur.

- aux réseaux électriques et de télécommunications aux conditions suivantes :
 - Dans les opérations d'aménagement et de construction, ces réseaux doivent être enterrés.
 - Les logettes de desserte et de comptage doivent être encastrées dans les murs des constructions ou dans les clôtures.

Gestion des eaux pluviales et de ruissellement :

Les eaux pluviales issues de l'ensemble des surfaces imperméabilisées seront gérées :

- sur l'emprise du projet par un dispositif d'infiltration dans le sol, quand la nature du terrain le permet,
 - par l'écoulement des eaux pluviales vers les exutoires naturels ou dans le réseau collectif d'eaux pluviales, s'il existe.
- Les eaux pluviales ne doivent pas être rejetées sur la chaussée.

Les constructions ou aménagements ne doivent en aucun cas créer un obstacle à l'écoulement des eaux.

ZONE UE

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone urbaine à vocation d'activités artisanales.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone Ue, sauf stipulations contraires.

I- Affectation des sols et destination des constructions

I.1- Usages et affectations des sols, activités ou constructions interdites :

- Les constructions à destination :
 - d'exploitation agricole et forestière
 - d'habitation,
 - de commerce de gros,
 - d'activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle,
 - de restauration,
 - d'hébergement hôtelier et touristique,
 - équipements d'intérêt collectif et services publics,
- Les installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement.
- Les dépôts de véhicules.
- Les éoliennes.
- Les panneaux solaires au sol ou implantés sur des structures créées uniquement à cet effet.

I.2- Activités ou constructions soumises à conditions particulières :

- Les constructions à destination d'artisanat et commerce de détails, d'industrie et de bureau à condition d'une bonne intégration paysagère.
- Les constructions à destination d'entrepôt sous réserve d'être liées à une activité présente sur la zone et à condition d'une bonne intégration paysagère.
- Les affouillements et exhaussements de sols à condition d'être nécessaires à un aménagement ou une construction autorisée.

II- Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

II.1- Volumétrie et implantation des constructions

- Sauf indication contraire figurant sur le règlement graphique, les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies.

- La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à 5 mètres.

- Les ouvrages techniques d'intérêt collectif (abri bus, ilots propreté, poste de transformation électrique,...) peuvent ne pas respecter les règles définies ci-dessus, pour des motifs techniques de sécurité ou de fonctionnement et à condition d'une insertion en harmonie avec l'environnement.

- La hauteur des constructions est limitée à 5,5 m.

La hauteur est mesurée par rapport au terrain naturel avant travaux, en tout point de la construction. Les éléments discontinus de superstructure tels que cheminées, appendices techniques en toiture etc., sont exclus du calcul de la hauteur.

- Implantation dans le terrain : la construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage :

II.2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Caractéristiques architecturales des façades, toitures et clôtures :

Les constructions, par leur architecture et l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages urbains.

Traitement des façades :

Les façades seront traitées avec soin. Les façades des annexes seront traitées en harmonie avec les façades du bâtiment principale.

Aspect des constructions

L'aspect extérieur des constructions pourra être contemporain.

Les toitures devront avoir des pentes entre 0 et 30 %. Les volumes devront être simples.

La publicité et les enseignes seront intégrées dans la façade (bandeau supérieur de 1m de hauteur maximum) et ne devront pas dépasser la hauteur du volume bâti.

Les matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques...) ne pourront être utilisés à nu et devront être enduits.

Les couleurs des façades et des toitures devront être neutres et soutenues (relativement foncées).

La couleur ne doit pas créer une « tache » dans le paysage en contrastant trop avec les teintes environnantes.

Dans tous les cas : pas de blanc, ni de teinte trop claire, vive ou trop tranchée pour les façades

Les menuiseries blanches sont interdites pour les éléments de grande surface (portail ou porte de garage) visibles depuis les voies.

Aires de stockage :

Les aires de stockage seront implantées de manière à être le moins visibles possibles depuis la voie départementale.

Clôtures :

Les clôtures nouvelles seront constituées de haies vives éventuellement doublées par une barrière ou une murette d'une hauteur maximum de 0,2 mètre, surmontée d'un dispositif à claire-voie de conception simple ou d'un grillage.

L'utilisation de panneaux pleins opaques est interdite.

La couleur blanche est interdite pour les clôtures : préférer des teintes neutres et plutôt foncées (gris, vert foncé...).

La hauteur totale maximum des clôtures est fixée à 1,60 m.

Éléments techniques :

Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées. Les panneaux solaires sont interdits sur des structures créées uniquement à cet effet.

II.3- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

Les limites doivent être traitées sous forme de plantations accompagnant les éventuelles clôtures : haies arbustives d'au moins 1,5 m de largeur de chaque côté de la parcelle comprenant quelques arbres. Ces haies ne devront pas être constituées d'une seule et même essence.

Pour les plantations, utiliser des essences locales en privilégiant les espèces à feuillage caduque.

La plantation d'espèces invasives (liste noire du conservatoire botanique national) est interdite.

Les surfaces perméables seront privilégiées pour les espaces non bâtis : les secteurs inoccupés seront obligatoirement végétalisés, les espaces de stockage seront réalisés en stabilisé, sauf contrainte technique particulière. Pour les espaces de stationnement des dispositifs non imperméables seront également privilégiés (dalles alvéolées,...)

II.4- Stationnement

Le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol doit être assuré en dehors des voies publiques.

III- Équipements et réseaux

III.1- Desserte par les voies publiques ou privées :

L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de 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.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

Le long des chemins départementaux, les accès carrossables directs sont limités à un seul par propriété.

Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies en impasse* doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

III.2- Desserte par les réseaux :

Toute occupation du sol doit être raccordée :

- Au réseau public d'eau potable et quand une alimentation en eau potable est nécessaire.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement : les eaux usées doivent être traitées par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.

- Aux réseaux électriques et de télécommunications aux conditions suivantes :

Dans les opérations d'aménagement et de construction, ces réseaux doivent être enterrés.

Gestion des eaux pluviales et de ruissellement :

Les eaux pluviales issues de l'ensemble des surfaces imperméabilisées seront gérées :

- sur l'emprise du projet par un dispositif d'infiltration dans le sol, quand la nature du terrain le permet,
- par l'écoulement des eaux pluviales vers les exutoires naturels ou dans le réseau collectif d'eaux pluviales, s'il existe.

Les eaux pluviales ne doivent pas être rejetées sur la chaussée.

Les constructions ou aménagements ne doivent en aucun cas créer un obstacle à l'écoulement des eaux.

ZONE UT

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone urbaine à vocation d'accueil touristique correspondant au camping le long de la Gluyère.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone UT, sauf stipulations contraires.

I- Affectation des sols et destination des constructions

I.1- Usages et affectations des sols, activités ou constructions interdites :

- Les constructions à destination :
 - d'exploitation agricole et forestière
 - d'habitation,
 - d'artisanat et commerce de détails,
 - de commerce de gros,
 - d'activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle,
 - d'autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires,
- Les installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement ou à déclaration.
- Les dépôts de véhicules.
- Les éoliennes.

I.2- Activités ou constructions soumises à conditions particulières :

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics, à condition qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone et soient intégrés au paysage et à l'environnement.
- L'aménagement et l'extension des constructions existantes sous réserve qu'elles n'aient pas pour objet un changement de destination contraire au règlement de la zone.
- Les annexes aux habitations existantes dans la limite de 40 m² au total.
- Les affouillements et exhaussements de sols à condition d'être nécessaires à une construction autorisée.

II- Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

II.1- Volumétrie et implantation des constructions

▪ Sauf indication contraire figurant sur le règlement graphique, les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies, SAUF :

- pour l'aménagement, la reconstruction ou l'extension d'une construction ne respectant pas ces règles, à condition de ne pas aggraver le non-respect.

▪ La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à 5 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas :

- pour l'aménagement, la reconstruction ou l'extension d'une construction ne respectant pas ces règles, à condition de ne pas aggraver le non-respect.

- pour les constructions et installations à caractère technique nécessaires à des équipements collectifs.

- Les ouvrages techniques d'intérêt collectif (abri bus, ilots propreté, poste de transformation électrique,...) peuvent ne pas respecter les règles définies ci-dessus, pour des motifs techniques de sécurité ou de fonctionnement et à condition d'une insertion en harmonie avec l'environnement.

Toute construction et installation sera implantée en retrait minimum de 4 mètres des berges des cours d'eau.

▪ La hauteur des constructions est limitée à 8 m. Cette limite ne s'applique pas à l'aménagement ou l'agrandissement d'une construction existante dépassant cette hauteur : dans ce cas la hauteur initiale ne doit pas être augmentée après travaux. La hauteur des annexes est limitée à 4 m.

La hauteur est mesurée par rapport au terrain naturel avant travaux, en tout point de la construction. Les éléments discontinus de superstructure tels que cheminées, appendices techniques en toiture etc., sont exclus du calcul de la hauteur.

▪ Implantation dans la pente :

La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage :

> Elle s'adaptera à la pente en s'étageant par niveau suivant le profil du terrain ou avec des terrassements limités.

> Elle respectera les terrasses existantes.

> Les différences de niveau seront traitées, soit par des murs (béton brut, moellons enduit, pierres, gabions) soit par des talus végétalisés. Les enrochements sont autorisés à condition qu'ils soient végétalisés et qu'ils ne dépassent pas les hauteurs admises pour les remblais mentionnées ci-dessous.

> La hauteur des remblais ne peut excéder les valeurs suivantes :

- 1 mètre pour les terrains dont la pente naturelle est inférieure ou égale à 15% ;

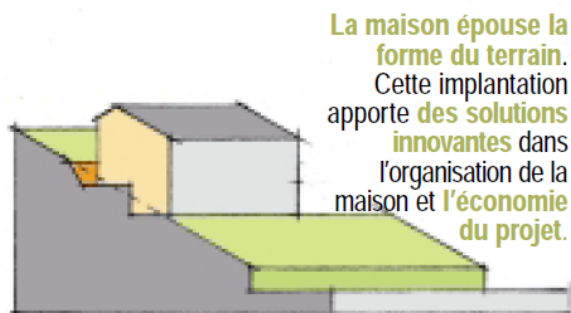
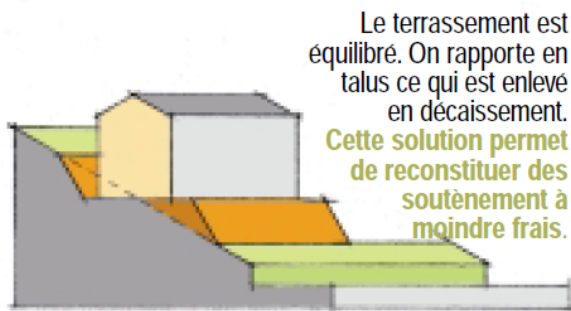
- 1,50 mètre pour les terrains dont la pente naturelle est comprise entre 15% et 30%.

Les déblais ou remblais ne pourront excéder 1 mètre sur une distance comprise entre 0 et 4m de la limite de propriété.

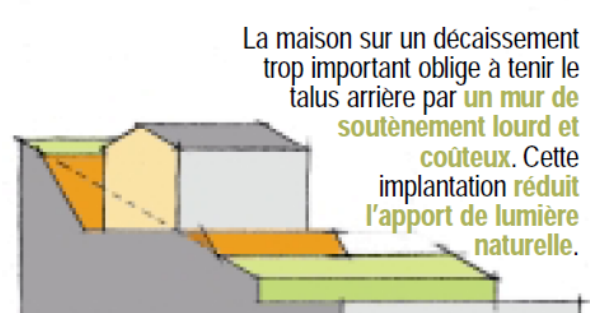
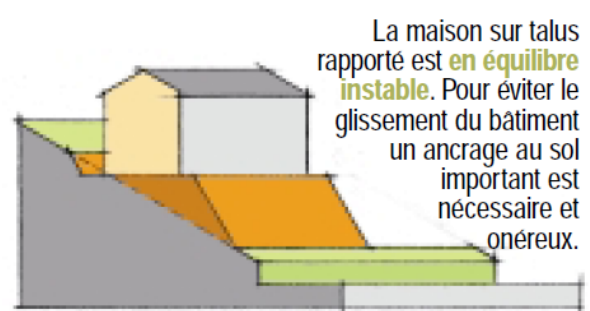
Dans aucun cas la pente du talus ne doit dépasser la plus forte des deux valeurs suivantes : 20% ou 1,5 fois la pente naturelle du terrain.

A privilégier :

- Terrassement équilibré déblai/remblai
- Bâtiment épousant la forme du terrain

**A proscrire :**

- Bâtiment sur talus rapporté
- Bâtiment sur plateforme de décaissement



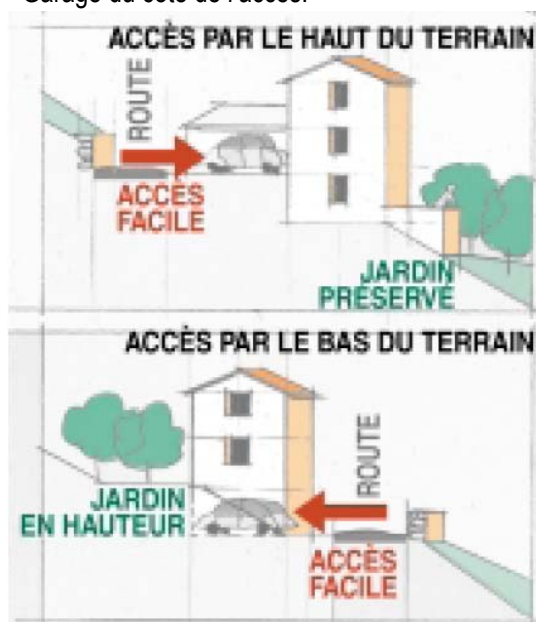
Source : Cahier de recommandations architecturales - Habiter dans les Boutières – CAUE07 – PNR Monts d'Ardèche

- Implantation des garages par rapport aux accès :

Les garages seront situés du côté de l'accès routier : en partie haute si accès amont, en partie basse si accès aval.

A privilégier :

- Garage du côté de l'accès.

**A proscrire :**

- Garage du côté opposé à l'accès.



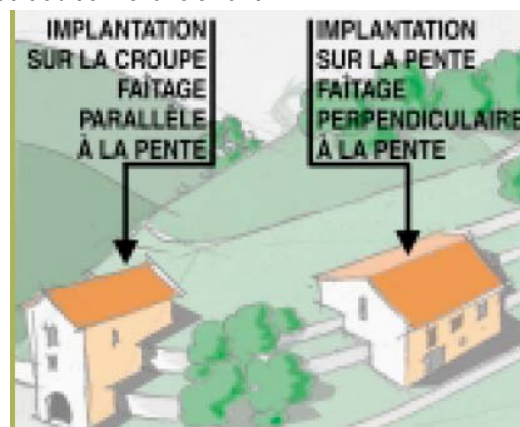
Source : Cahier de recommandations architecturales - Habiter dans les Boutières – CAUE07 – PNR Monts d'Ardèche

▪ Orientation et sens du faîtage :

Orienter la maison en tenant compte :
 - du parcours du soleil et des vents dominants,
 - de la pente et des vues,
 - du parcellaire et du bâti traditionnel avoisinant

Le sens de faîtage est toujours dans le sens de la plus grande longueur de la maison.

Il est parallèle ou perpendiculaire à la pente .



Source : Cahier de recommandations architecturales - Habiter dans les Boutières – CAUE07 – PNR Monts d'Ardèche

II.2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Caractéristiques architecturales des façades, toitures et clôtures :

Les constructions, par leur architecture et l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages urbains.

Les constructions doivent se référer à l'habitat traditionnel vernaculaire et ne pas imiter ou pasticher le style provençal, savoyard, normand ou autre style étranger à la région.

Des projets ayant recours à des formes architecturales contemporaines pourront être admis à condition qu'ils soient en harmonie avec les composantes du site dans lequel ils s'inscrivent.

Matériaux :

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc...

Volumes :

Les bâtiments présenteront des volumes simples juxtaposés de manière orthogonale.

Pour les constructions de parti architectural traditionnel :

- A privilégier : volumes avec toiture à 2 pentes
- Les toitures 4 pentes sont à réserver pour les volumes les plus importants et présentant au moins 1 étage
- Les toitures 1 pente sont à réserver pour les volumes annexes adossés à un volume principal.

Couleurs :

Tenir compte des teintes des façades du secteur bâti dans lequel s'insérera la construction.

Pour les constructions isolées : chercher une teinte neutre et soutenue (relativement foncée).

La couleur ne doit pas créer une « tache » dans le paysage en contrastant trop avec les teintes environnantes.

Dans tous les cas : pas de blanc, ni de teinte trop vive ou trop tranchée pour les façades

Les volets sont traditionnellement peints : pas de teinte fluo ou trop vive ou trop tranchée. Les volets seront monochromes.

Couvertures :

Pour les constructions traditionnelles, utiliser des tuiles de même aspect que les tuiles traditionnelles (romanes) et de teintes plutôt foncées dans les tons de rouge, brun ou ocre, à l'exclusion du noir et du gris foncé.

Les tuiles ne sont pas obligatoires sur les vérandas.

Pas de tuiles plates, ni de fibrociment, tôles, plastiques ondulés, bardeaux d'asphaltes.

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites

HLL : quel que soit le matériau, il devra être d'une couleur neutre et foncée (pas de blanc).

Annexes :

Le mode de couverture et la couleur des façades des annexes seront en harmonie avec la construction principale. Les annexes préfabriquées métalliques ou en matières plastiques sont proscrites.

Rénovations – extensions :

L'aménagement, l'extension, la rénovation doivent respecter une continuité de style avec la construction existante et les constructions environnantes anciennes et modifier au minimum les composantes correspondantes de la construction d'origine, toiture, proportions, ouvertures, enduits, teintes, ...Cependant l'utilisation de tuiles plates est admise uniquement sous réserve de réutiliser les tuiles existantes. Toutefois, des extensions de formes architecturales contemporaines pourront être admises à condition qu'elles soient en harmonie avec les composantes du site et de la construction d'origine.

Éléments techniques :

Pas de caisson de volet roulant faisant saillie en façade ou apparents dans le tableau

Les compresseurs ne doivent pas faire saillie en façade sur la voie publique.

Les antennes de réception satellite sont interdites en façade et en avancée de toit

Enseignes à intégrer à la façade : elles ne doivent pas en dépasser.

Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées. Leur implantation sur des volumes annexes plutôt que sur la construction principale sera privilégiée.

Les panneaux solaires sont interdits sur des structures créées uniquement à cet effet.

Toutefois, si les conditions d'intégration ou d'exposition ne sont pas satisfaisantes en toiture ou sur l'enveloppe du bâtiment, les panneaux solaires pourront être implantés en pied de mur de terrasse ou de soutènement aux abords d'une construction, sous réserve d'une bonne intégration au site.

Garde-corps des balcons et terrasses :

Les garde-corps doivent être les plus légers et simples possibles. Les balustrades moulurées sont proscrites. La couleur blanche est interdite pour ces éléments.

Clôtures :

Restaurer les murs de clôture existants en pierres qui pourront être prolongés sous la même forme.

Les clôtures nouvelles seront constituées de haies vives éventuellement doublées par une barrière ou une murette d'une hauteur maximum de 0,2 mètre, surmontée d'un dispositif à claire-voie de conception simple ou d'un grillage.

L'utilisation de panneaux pleins opaques est interdite.

La couleur blanche est interdite pour les clôtures : préférer des teintes neutres et plutôt foncée (gris, vert foncé...).

La hauteur totale maximum des clôtures est fixée à 1,60 m.

II.3- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

Le respect du paysage est impératif, notamment en ce qui concerne :

- La préservation des haies riveraines des cours d'eau, ainsi que les arbres adultes sains et ne causant pas de nuisances pour les constructions.
- La préservation des terrasses et murets en pierres sèches existants, avec leur raccordement aux nouvelles constructions à aménager.
- Dans aucun cas, les murets existants ne pourront être surélevés.
- L'échelle des aménagements : les dénivelés et les surfaces aménagées seront à traiter en harmonie avec les définitions environnantes.
- Les voies d'accès internes sont à intégrer dans les terrains en pente :
 - Desserte latérale à niveau le long d'une terrasse existante ou à créer,
 - Desserte à partir de routes d'accès à insérer entre murs de soutènement qui seront traités en pierre locale et dont la hauteur n'excèdera pas 1,50 mètres et comportant au maximum un virage. Cette dernière disposition n'est pas exigée pour les constructions à usage agricole.
- La morphologie du terrain à reconstituer :
 - terrains faiblement inclinés : suivant des pentes continues,
 - terrains en pente : terrasses étagées suivant des murs en pierre locale.
- Les piscines et sols créés en vue de l'épuration autonome sur terrains en pente seront réalisés sous forme de terrasses nouvelles avec soutènements en pierre locale.
- Des plantations, constituées d'arbres et/ou d'arbustes d'essences locales, peuvent être imposées pour masquer les installations d'activités admises.

Pour les plantations, utiliser des essences locales en privilégiant les espèces à feuillage caduque. Les haies accompagnant les clôtures ou en limite de parcelles seront composées de plusieurs essences locales.

La plantation d'espèces invasives (liste noire du conservatoire botanique national) est interdite.

II.4- Stationnement

Le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol doit être assuré en dehors des voies publiques.

III- Équipements et réseaux

III.1- Desserte par les voies publiques ou privées :

L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de 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.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

Le long des chemins départementaux, les accès carrossables directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies en impasse* doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

III.2- Desserte par les réseaux :

Toute occupation du sol doit être raccordée :

- Au réseau public d'eau potable s'il existe et quand une alimentation en eau potable est nécessaire.

En l'absence de réseau d'eau potable, Il est admis que les constructions assurent leur alimentation en eau potable par l'intermédiaire de sources, captages ou puits privés, dans le cadre de la réglementation en vigueur

En l'absence de réseau collectif d'assainissement : les eaux usées doivent être traitées par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.

- Aux réseaux électriques et de télécommunications aux conditions suivantes :

Dans les opérations d'aménagement et de construction, ces réseaux doivent être enterrés.

Gestion des eaux pluviales et de ruissellement :

Les eaux pluviales issues de l'ensemble des surfaces imperméabilisées seront gérées :

- sur l'emprise du projet par un dispositif d'infiltration dans le sol, quand la nature du terrain le permet,
- par l'écoulement des eaux pluviales vers les exutoires naturels ou dans le réseau collectif d'eaux pluviales, s'il existe.

Les eaux pluviales ne doivent pas être rejetées sur la chaussée.

Les constructions ou aménagements ne doivent en aucun cas créer un obstacle à l'écoulement des eaux.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

ZONE AUo

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone à urbaniser qui correspond aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation, pour lesquels les voies publiques et les réseaux d'eau, d'assainissement, de télécommunication et d'électricité, existants à proximité, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter à l'intérieur du secteur.

Cette zone a une vocation mixte d'habitat, d'équipements collectifs et d'activités de services non nuisantes. Elle comprend 3 secteurs AUo1, AUo2 et AUo3.

La zone AUo est concernée par :

- des orientations d'aménagement et de programmation (se reporter au document 2b du PLU). Les secteurs concernés sont identifiés sur les documents graphiques.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone AUo, sauf stipulations contraires.

I- Affectation des sols et destination des constructions

I.1- Usages et affectations des sols, activités ou constructions interdites :

- Les constructions à destination :
 - d'exploitation agricole et forestière
 - d'industrie
 - d'entrepôt
 - de commerce de gros,
- Les activités présentant des nuisances sonores, visuelles ou olfactives incompatibles avec le voisinage de l'habitat.
- Les installations classées soumises à autorisation, à enregistrement ou à déclaration.
- Les dépôts de véhicules.
- Les habitations légères de loisirs,
- Les terrains de camping et le stationnement des caravanes ou le camping hors des terrains aménagés.
- Les éoliennes.

I.2- Activités ou constructions soumises à conditions particulières :

- a)- L'urbanisation des secteurs AUo est conditionnée :
- à la réalisation des équipements internes nécessaires à l'opération pour les secteurs AUo1 et AUo3,
 - à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble pour le secteur AUo2,
 - à la compatibilité de l'opération avec les principes définis dans les « Orientations d'aménagement et de programmation » (Pièce 2b du PLU).
- b)- Sous réserve du respect des conditions figurant au a) sont autorisées :
- Les constructions à destination d'habitation, de restauration, d'activités de services, d'hébergement hôtelier et touristique, de locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, de bureau.
 - Les constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, à condition que le bâtiment soit de type traditionnel (maçonnerie enduite) et que l'activité ne présente pas des nuisances sonores, visuelles ou olfactives incompatibles avec le voisinage de l'habitat.
 - Les équipements d'intérêt collectif et services publics à condition qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.
 - Les affouillements et exhaussements de sols à condition d'être nécessaires à une construction autorisée.

II- Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

II.1- Volumétrie et implantation des constructions

- Si l'annexe doit être détachée du bâtiment principal, elle doit être implantée soit en limite de propriété, soit à une distance minimale de 3 m des limites séparatives.

- Les bassins des piscines doivent être implantés à au moins 2 m par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies et places et à au moins 2 m par rapport aux limites séparatives.

▪ La hauteur des constructions doit s'harmoniser avec le cadre bâti dans lequel elles s'intègrent, sans dépasser 8 m. La hauteur des annexes est limitée à 3,5 m.

La hauteur est mesurée par rapport au terrain naturel avant travaux, en tout point de la construction. Les éléments discontinus de superstructure tels que cheminées, appendices techniques en toiture etc., sont exclus du calcul de la hauteur.

▪ Implantation dans la pente :

La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage :

> Elle s'adaptera à la pente en s'étageant par niveau suivant le profil du terrain ou avec des terrassements limités.

> Elle respectera les terrasses existantes.

> Les différences de niveau seront traitées, soit par des murs (béton brut, moellons enduit, pierres, gabions) soit par des talus végétalisés. Les enrochements sont autorisés à condition qu'ils soient végétalisés et qu'ils ne dépassent pas les hauteurs admises pour les remblais mentionnées ci-dessous.

> La hauteur des remblais ne peut excéder les valeurs suivantes :

- 1 mètre pour les terrains dont la pente naturelle est inférieure ou égale à 15% ;

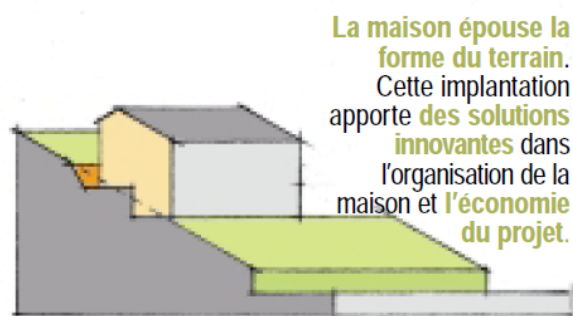
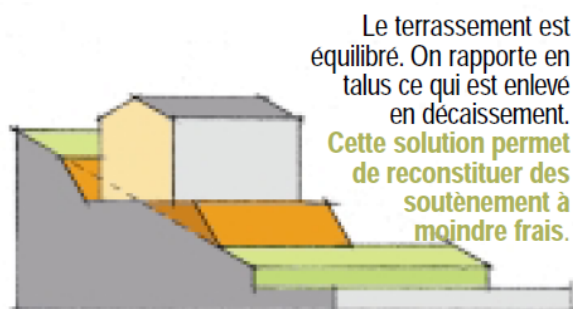
- 1,50 mètre pour les terrains dont la pente naturelle est comprise entre 15% et 30%.

Les déblais ou remblais ne pourront excéder 1 mètre sur une distance comprise entre 0 et 4m de la limite de propriété.

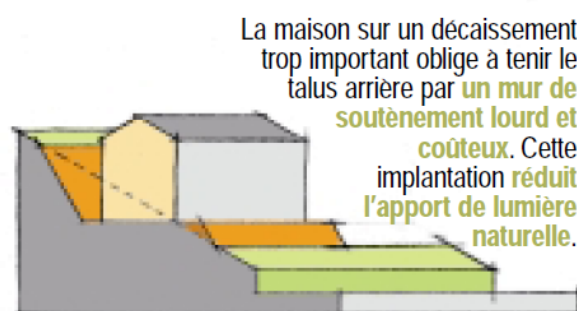
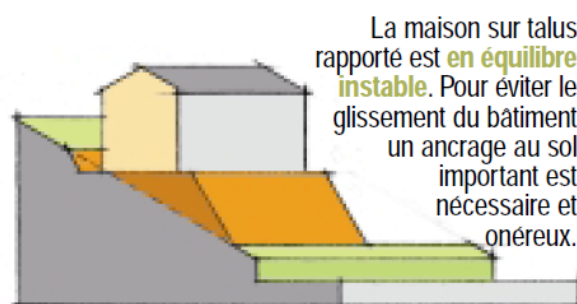
Dans aucun cas la pente du talus ne doit dépasser la plus forte des deux valeurs suivantes : 20% ou 1,5 fois la pente naturelle du terrain.

A privilégier :

- Terrassement équilibré déblai/remblai
- Bâtiment épousant la forme du terrain

**A proscrire :**

- Bâtiment sur talus rapporté
- Bâtiment sur plateforme de décaissement



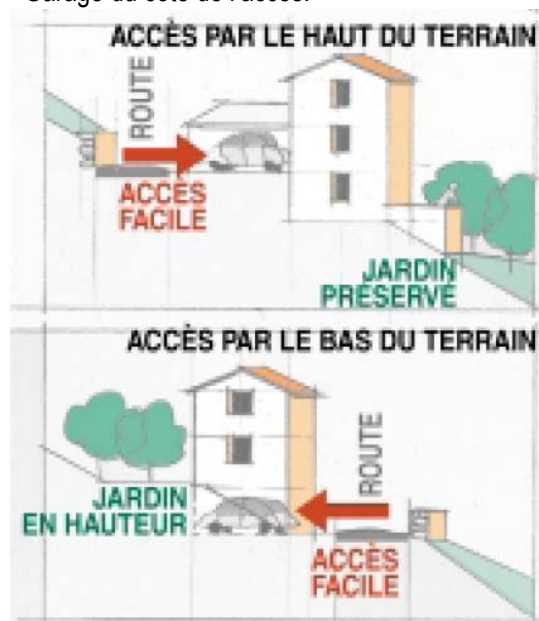
Source : Cahier de recommandations architecturales - Habiter dans les Boutières – CAUE07 – PNR Monts d'Ardèche

- Implantation des garages par rapport aux accès :

Les garages seront situés du côté de l'accès routier : en partie haute si accès amont, en partie basse si accès aval.

A privilégier :

- Garage du côté de l'accès.

**A proscrire :**

- Garage du côté opposé à l'accès.

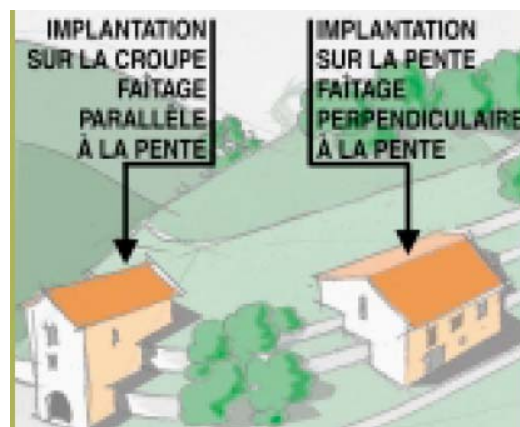


Source : Cahier de recommandations architecturales - Habiter dans les Boutières – CAUE07 – PNR Monts d'Ardèche

▪ Orientation et sens du faîtage :

Le sens de faîtage est toujours dans le sens de la plus grande longueur de la maison.

Il est parallèle ou perpendiculaire à la pente .



Source : Cahier de recommandations architecturales - Habiter dans les Boutières – CAUE07 – PNR Monts d'Ardèche

II.2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Caractéristiques architecturales des façades, toitures et clôtures :

Les constructions, par leur architecture et l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages urbains.

Les constructions doivent tenir compte des caractéristiques du secteur bâti dans lequel s'insérera la construction : hauteur, volumétrie générale, pente des toits.

Les constructions doivent se référer à l'habitat traditionnel vernaculaire et ne pas imiter ou pasticher le style provençal, savoyard, normand ou autre style étranger à la région.

Des projets ayant recours à des formes architecturales contemporaines pourront être admis, à condition qu'ils soient en harmonie avec les composantes du site dans lequel ils s'inscrivent.

Matériaux :

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc...

Volumes :

Les constructions seront traitées en harmonie de volume adaptée à l'échelle générale du bâti avoisinant, à l'exception des équipements collectifs, qui par leur nature ou leur fonction, peuvent nécessiter des gabarits en rupture avec le contexte urbain environnant.

Les bâtiments présenteront des volumes simples juxtaposés de manière orthogonale.

Pour les constructions de parti architectural traditionnel :

- A privilégier : volumes avec toiture à 2 pentes
- Les toitures 4 pentes sont à réserver pour les volumes les plus importants et présentant au moins 1 étage
- Les toitures 1 pente sont à réserver pour les volumes annexes adossés à un volume principal.

Couleurs :

Tenir compte des teintes des façades du secteur bâti dans lequel s'insérera la construction.

La couleur ne doit pas créer une « tache » dans le paysage en contrastant trop avec les teintes environnantes.

Dans tous les cas : pas de blanc, ni de teinte trop vive ou trop tranchée pour les façades

Les volets sont traditionnellement peints : pas de teinte fluo ou trop vive ou trop tranchée. Les volets seront monochromes.

Couvertures :

Pour les constructions de parti architectural traditionnel, utiliser des tuiles de même aspect que les tuiles traditionnelles (romanes) et de teintes plutôt foncées dans les tons de rouge, brun ou ocre, à l'exclusion du noir et du gris foncé.

Les tuiles ne sont pas obligatoires sur les vérandas.

Pas de tuiles plates, ni de fibrociment, tôles, plastiques ondulés, bardeaux d'asphaltes.

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites

Ouvertures :

Pour les constructions de parti architectural traditionnel, les proportions et formes des ouvertures doivent tenir compte de celles des façades environnant la construction.

Annexes :

Le mode de couverture et la couleur des façades des annexes seront en harmonie avec la construction principale. Les annexes préfabriquées métalliques ou en matières plastiques sont proscrites.

Rénovations – extensions :

L'aménagement, l'extension, la rénovation doivent respecter une continuité de style avec la construction existante et les constructions environnantes anciennes et modifier au minimum les composantes correspondantes de la construction d'origine, toiture, proportions, ouvertures, enduits, teintes, ...Cependant l'utilisation de tuiles plates est admise uniquement en rénovation et sous réserve de réutiliser les tuiles existantes. Toutefois, des extensions de formes architecturales contemporaines pourront être admises, à condition qu'elles soient en harmonie avec les composantes du site et de la construction d'origine.

Éléments techniques :

Pas de caisson de volet roulant faisant saillie en façade.

Les compresseurs ne doivent pas faire saillie en façade sur la voie publique.

Les antennes de réception satellite sont interdites en façade et en avancée de toit

Enseignes à intégrer à la façade : elles ne doivent pas en dépasser.

Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées. Leur implantation sur des volumes annexes plutôt que sur la construction principale sera privilégiée.

Les panneaux solaires sont interdits sur des structures créées uniquement à cet effet.

Toutefois, si les conditions d'intégration ou d'exposition ne sont pas satisfaisantes en toiture ou sur l'enveloppe du bâtiment, les panneaux solaires pourront être implantés en pied de mur de terrasse ou de soutènement aux abords d'une construction, sous réserve d'une bonne intégration au site.

Garde-corps des balcons et terrasses :

Les garde-corps doivent être les plus légers et simples possibles. Les balustrades moulurées sont proscrites. La couleur blanche est interdite pour ces éléments.

Clôtures :

Restaurer les murs de clôture existants en pierres qui pourront être prolongés sous la même forme.

Les clôtures nouvelles seront constituées de haies vives éventuellement doublées par une barrière ou une murette d'une hauteur maximum de 0,2 mètre, surmontée d'un dispositif à claire-voie de conception simple ou d'un grillage.

L'utilisation de panneaux pleins opaques est interdite.

La couleur blanche est interdite pour les clôtures : préférer des teintes neutres et plutôt foncées (gris, vert foncé...).

La hauteur totale maximum des clôtures est fixée à 1,60 m.

II.3- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

Le respect du paysage est impératif, notamment en ce qui concerne :

- La préservation des haies, ainsi que les arbres adultes sains et ne causant pas de nuisances pour les constructions.
- La préservation des terrasses et murets en pierres sèches existants, avec leur raccordement aux nouvelles constructions à aménager.

Dans aucun cas, les murets existants ne pourront être surélevés.

- L'échelle des aménagements : les dénivelés et les surfaces aménagées seront à traiter en harmonie avec les définitions environnantes.

Les voies d'accès internes sont à intégrer dans les terrains en pente :

- Desserte latérale à niveau le long d'une terrasse existante ou à créer,
- Desserte à partir de routes d'accès à insérer entre murs de soutènement qui seront traités en pierre locale et dont la hauteur n'excèdera pas 1,50 mètres et comportant au maximum un virage.
- La morphologie du terrain à reconstituer :
 - terrains faiblement inclinés : suivant des pentes continues,
 - terrains en pente : terrasses étagées suivant des murs en pierre locale.
- Les piscines et sols créés en vue de l'épuration autonome sur terrains en pente seront réalisés sous forme de terrasses nouvelles avec soutènements en pierre locale.
- Des plantations, constituées d'arbres et/ou d'arbustes d'essences locales, peuvent être imposées pour masquer les installations d'activités admises.

Pour les plantations, utiliser des essences locales en privilégiant les espèces à feuillage caduque. Les haies accompagnant les clôtures ou en limite de parcelles seront composées de plusieurs essences locales.

La plantation d'espèces invasives (liste noire du conservatoire botanique national) est interdite.

II.4- Stationnement

Le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol doit être assuré en dehors des voies publiques.

III- Équipements et réseaux

III.1- Desserte par les voies publiques ou privées :

L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de 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.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

III.2- Desserte par les réseaux :

Toute occupation du sol doit être raccordée :

- Au réseau public d'eau potable quand une alimentation en eau potable est nécessaire.
- Au réseau collectif d'assainissement aux conditions suivantes :
 - Toute construction ou installation doit être pourvue d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales.
 - Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement au collecteur par dispositif individuel approprié (pompe de refoulement par exemple) est imposé.
 - Les effluents qui, par leur nature ou leur composition (pollution microbienne, acidité, toxicité, matières en suspension,...) ne sont pas assimilables à des eaux usées domestiques, ne peuvent être évacués dans le réseau collectif que dans les conditions fixées dans l'autorisation de déversement émise par le gestionnaire des ouvrages de collecte et de traitement des eaux usées. L'évacuation de ces eaux résiduelles est soumise à autorisation de déversement.
- Aux réseaux électriques et de télécommunications aux conditions suivantes :
 - Dans les opérations d'aménagement et de construction, ces réseaux doivent être enterrés.
 - Les logettes de desserte et de comptage doivent être encastrées dans les murs des constructions ou dans les clôtures.

Gestion des eaux pluviales et de ruissellement :

Les eaux pluviales issues de l'ensemble des surfaces imperméabilisées seront gérées :

- sur l'emprise du projet par un dispositif d'infiltration dans le sol, quand la nature du terrain le permet,
- par l'écoulement des eaux pluviales vers les exutoires naturels ou dans le réseau collectif d'eaux pluviales, s'il existe.

Les eaux pluviales ne doivent pas être rejetées sur la chaussée.

Les constructions ou aménagements ne doivent en aucun cas créer un obstacle à l'écoulement des eaux.

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle comprend les secteurs :

- Ap correspondant aux espaces agricoles à constructibilité limitée en raison de leur intérêt paysager
- Ae correspondant aux secteurs où sont aussi implantées des activités artisanales.
- Ac correspondant à un secteur de camping « à la ferme »

La zone A est en partie concernée par :

- des éléments d'intérêt patrimonial, paysager et/ou écologique, identifiés au titre de l'article L.151-19 ou L.151-23 par une trame ou un symbole spécifique dans les documents graphiques : pour ces éléments s'appliquent les prescriptions particulières figurant au chapitre 8 du titre I du présent règlement,
- la zone de risque du plan de prévention des risques inondation soumise à disposition particulière,
- des périmètres de protection des ressources collectives d'eau potable : sur chaque périmètre concerné s'applique les prescriptions particulières édictées par l'arrêté préfectoral instaurant la servitude d'utilité publique. Il y a donc lieu de se reporter à ces arrêtés préfectoraux pour connaître précisément les prescriptions à respecter.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone A, sauf stipulations contraires.

I- Affectation des sols et destination des constructions

I.1- Usages et affectations des sols, activités ou constructions interdites :

Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées au chapitre I.2 ci-après, sont interdites.

En outre, **dans les secteurs concernés par le plan de prévention des risques inondation** s'appliquent les prescriptions du règlement de ce plan, figurant en annexe au PLU.

I.2- Activités ou constructions soumises à conditions particulières :

Dans l'ensemble de la zone, y compris dans les secteurs Ap et Ae, sont autorisés :

- 1- Les constructions et installations à caractère technique **nécessaires à des équipements collectifs** dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- 2- L'aménagement et l'extension limitée des bâtiments agricoles existants.
- 3- En application de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme : les anciens bâtiments repérés sur le document graphique en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination pour l'habitation ou l'hébergement touristique ou des activités de service compatibles avec l'habitat et l'activité agricole avoisinante, dans le volume existant.
- 4- La réfection des bâtiments existants.

5- L'évolution des **habitations existantes**, sans changement de destination, sous réserve de respecter les conditions suivantes :

- la création de surface de plancher dans le volume existant n'est pas règlementée,
- l'extension est autorisée à condition que la surface totale initiale de l'habitation soit supérieure à 50 m² et dans la limite de 33% de la surface totale initiale à l'approbation du PLU et la surface de plancher totale après travaux ne doit pas excéder 250 m² (existant + extension) ;
- les annexes non accolées aux habitations existantes, sous réserve que ces annexes soient implantées à une distance maximale de 20 m du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent et dans la limite de 40 m² d'emprise au sol et de surface de plancher (total des annexes hors piscine) et de 4 m de hauteur au sommet. La superficie du bassin de la piscine est limitée à 50 m².

En dehors du secteur Ap, sont autorisés :

1- Les constructions et installations, y compris classées, **nécessaires à l'exploitation agricole**.

- L'habitation peut être autorisée à condition d'être nécessaire à l'exploitation agricole. Dans ce cas, elle sera implantée à proximité immédiate du siège d'exploitation de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation, sauf contrainte technique ou réglementaire ou cas exceptionnels dûment justifiés. L'emplacement devra par ailleurs minimiser les impacts sur les conditions d'exploitation de la parcelle.

2- Les constructions et installations **nécessaires au stockage et à l'entretien du matériel agricole par les coopératives d'utilisation du matériel agricole** agréées au titre de l'article L.525-1 du code rural et de la pêche maritime.

Dans le secteur Ae uniquement, sont en outre autorisées :

- Les constructions nécessaires aux activités artisanales existantes.

Dans le secteur Ac uniquement, sont en outre autorisées :

- L'aménagement de terrain de camping dans la limite de 6 emplacements.

En outre, **dans les secteurs concernés par le plan de prévention des risques inondation** s'appliquent les prescriptions du règlement de ce plan, figurant en annexe au PLU.

II- Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

II.1- Volumétrie et implantation des constructions

▪ Sauf indication contraire figurant sur le règlement graphique, les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 10 m par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies, SAUF :

- pour l'aménagement, la reconstruction ou l'extension d'une construction ne respectant pas ces règles, à condition de ne pas aggraver le non-respect.

▪ Les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à 3 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas :

- pour l'aménagement, la reconstruction ou l'extension d'une construction ne respectant pas ces règles, à condition de ne pas aggraver le non-respect.

- pour les constructions et installations à caractère technique nécessaires à des équipements collectifs.

- Les ouvrages techniques d'intérêt collectif (abri bus, ilots propreté, poste de transformation électrique,...) peuvent ne pas respecter les règles définies ci-dessus, pour des motifs techniques de sécurité ou de fonctionnement et à condition d'une insertion en harmonie avec l'environnement.

- Toute construction et installation sera implantée en retrait minimum de 4 mètres des berges des cours d'eau. L'extension des constructions ne respectant pas le recul imposé pourra être autorisée sous réserve que l'extension n'ait pas pour effet de réduire le recul existant.

▪ La hauteur des constructions est limitée à :

- 8 m au sommet pour les constructions à destination d'habitation et 3,5 m pour les annexes non accolées.

- 10 m au sommet pour les constructions à destination d'exploitation agricole.

- 4 m au sommet **dans le secteur Ac.**

SAUF pour la réfection ou l'extension d'un bâtiment existant dépassant ces hauteurs, à condition de ne pas excéder la hauteur existante.

La hauteur est mesurée par rapport au terrain naturel avant travaux, en tout point de la construction. Les éléments discontinus de superstructure tels que cheminées, appendices techniques en toiture etc., sont exclus du calcul de la hauteur.

▪ Implantation dans la pente :

La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage :

> Elle s'adaptera à la pente en s'étagant par niveau suivant le profil du terrain ou avec des terrassements limités.

> Elle respectera les terrasses existantes.

> Les différences de niveau seront traitées, soit par des murs (béton brut, moellons enduit, pierres, gabions) soit par des talus végétalisés. Les enrochements sont autorisés à condition qu'ils soient végétalisés et qu'ils ne dépassent pas les hauteurs admises pour les remblais mentionnées ci-dessous.

> La hauteur des remblais ne peut excéder les valeurs suivantes :

- 1 mètre pour les terrains dont la pente naturelle est inférieure ou égale à 15% ;

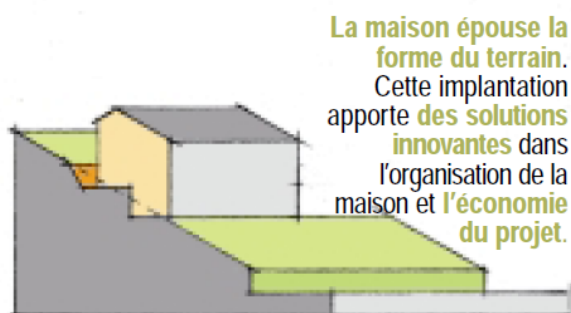
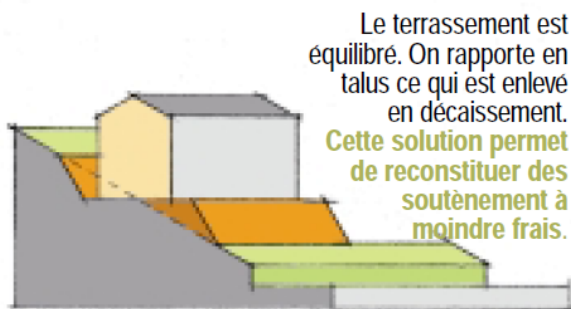
- 1,50 mètre pour les terrains dont la pente naturelle est comprise entre 15% et 30%.

Les déblais ou remblais ne pourront excéder 1 mètre sur une distance comprise entre 0 et 4m de la limite de propriété.

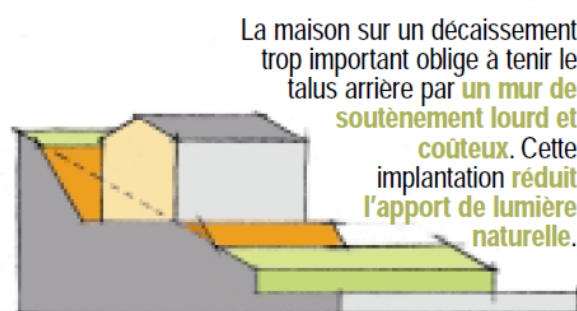
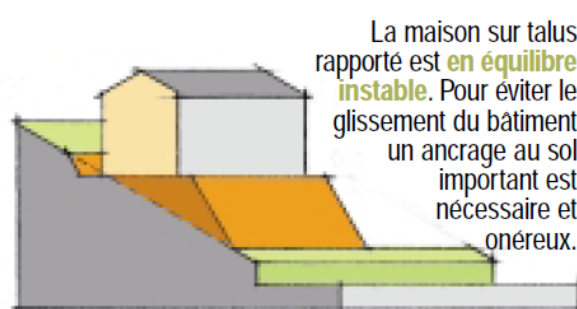
Dans aucun cas la pente du talus ne doit dépasser la plus forte des deux valeurs suivantes : 20% ou 1,5 fois la pente naturelle du terrain.

A privilégier :

- Terrassement équilibré déblai/remblai
- Bâtiment épousant la forme du terrain

**A proscrire :**

- Bâtiment sur talus rapporté
- Bâtiment sur plateforme de décaissement



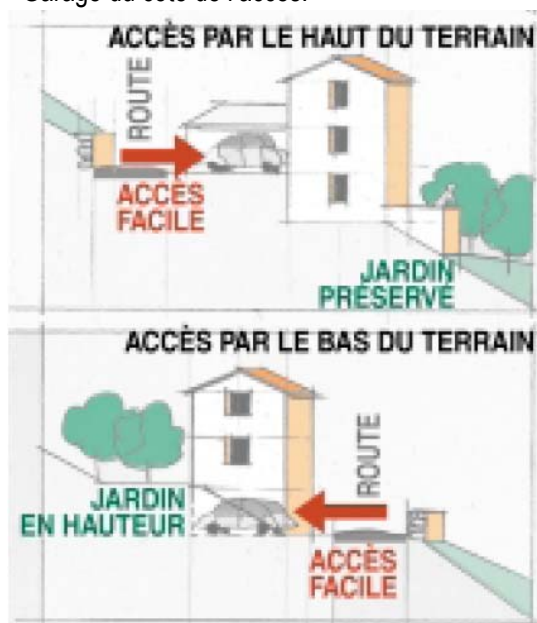
Source : Cahier de recommandations architecturales - Habiter dans les Boutières – CAUE07 – PNR Monts d'Ardèche

- Implantation des garages par rapport aux accès :

Les garages seront situés du côté de l'accès routier : en partie haute si accès amont, en partie basse si accès aval.

A privilégier :

- Garage du côté de l'accès.

**A proscrire :**

- Garage du côté opposé à l'accès.



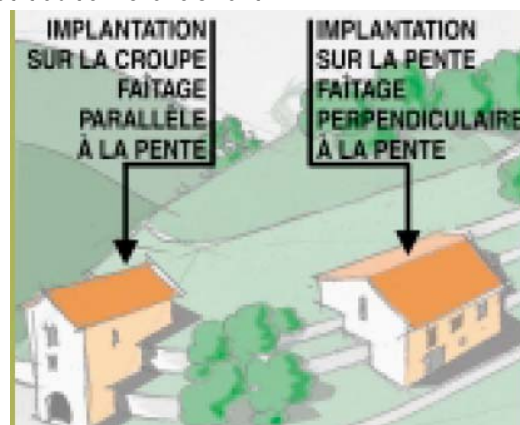
Source : Cahier de recommandations architecturales - Habiter dans les Boutières – CAUE07 – PNR Monts d'Ardèche

▪ Orientation et sens du faîtage :

Orienter la maison en tenant compte :
 - du parcours du soleil et des vents dominants,
 - de la pente et des vues,
 - du parcellaire et du bâti traditionnel avoisinant

Le sens de faîtage est toujours dans le sens de la plus grande longueur de la maison.

Il est parallèle ou perpendiculaire à la pente .



Source : Cahier de recommandations architecturales - Habiter dans les Boutières – CAUE07 – PNR Monts d'Ardèche

II.2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Caractéristiques architecturales des façades, toitures et clôtures :

Les constructions, par leur architecture et l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages urbains.

Le cas échéant, les constructions doivent tenir compte des caractéristiques du secteur bâti dans lequel s'insérera la construction : hauteur, volumétrie générale, pente des toits.

Les constructions doivent se référer à l'habitat traditionnel vernaculaire et ne pas imiter ou pasticher le style provençal, savoyard, normand ou autre style étranger à la région.

Des projets ayant recours à des formes architecturales contemporaines pourront être admis, à condition qu'ils soient en harmonie avec les composantes du site dans lequel ils s'inscrivent.

Matériaux :

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc...

Pour les constructions agricoles, le bois est fortement conseillé ; sinon les façades devront être réalisées en bardages métalliques d'une couleur proche de celle du bois ou suffisamment foncée. Les toitures auront une couleur la plus proche possible de celle des façades.

Volumes :

Les constructions s'insérant dans un tissu urbain existant, ou prolongeant celui-ci, seront traitées en harmonie de volume adaptée à l'échelle générale du bâti avoisinant, à l'exception des équipements collectifs, qui par leur nature ou leur fonction, peuvent nécessiter des gabarits en rupture avec le contexte urbain environnant.

Les bâtiments présenteront des volumes simples juxtaposés de manière orthogonale.

Pour les constructions de parti architectural traditionnel :

- A privilégier : volumes avec toiture à 2 pentes
- Les toitures 4 pentes sont à réserver pour les volumes les plus importants et présentant au moins 1 étage
- Les toitures 1 pente sont à réserver pour les volumes annexes adossés à un volume principal.

Couleurs :

Le cas échéant, tenir compte des teintes des façades du secteur bâti dans lequel s'insérera la construction.

Pour les constructions isolées : chercher une teinte neutre et soutenue (relativement foncée).

La couleur ne doit pas créer une « tache » dans le paysage en contrastant trop avec les teintes environnantes.

Dans tous les cas : pas de blanc, ni de teinte trop vive ou trop tranchée pour les façades

Les volets sont traditionnellement peints : pas de teinte fluo ou trop vive ou trop tranchée. Les volets seront monochromes.

Couvertures :

Pour les constructions de parti architectural traditionnel, utiliser des tuiles de même aspect que les tuiles traditionnelles (romanes) et de teintes plutôt foncées dans les tons de rouge, brun ou ocre, à l'exclusion du noir et du gris foncé.

Les tuiles ne sont pas obligatoires sur les vérandas.

Sont interdits : les tuiles plates, le fibrociment non recouvert, les tôles, plastiques ondulés, bardeaux d'asphaltes.

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites

Constructions à usage agricole ou d'activité : tôles laquées, bacs aciers, fibrociment ou autres autorisés à condition d'être d'une couleur neutre et foncée (pas de blanc). Pas de plastiques ondulés, bardeaux d'asphaltes.

Ouvertures :

Pour les constructions de parti architectural traditionnel, les proportions et formes des ouvertures doivent tenir compte de celles des façades environnant la construction.

Annexes :

Le mode de couverture et la couleur des façades des annexes seront en harmonie avec la construction principale. Les annexes préfabriquées métalliques ou en matières plastiques sont proscrites.

Rénovations – extensions :

L'aménagement, l'extension, la rénovation doivent respecter une continuité de style avec la construction existante et les constructions environnantes anciennes et modifier au minimum les composantes correspondantes de la construction d'origine, toiture, proportions, ouvertures, enduits, teintes, ... Cependant, l'utilisation de tuiles plates est admise uniquement sous réserve de réutiliser les tuiles existantes. Toutefois, des extensions de formes architecturales contemporaines pourront être admises à condition qu'elles soient en harmonie avec les composantes du site et de la construction d'origine.

Éléments techniques :

Pas de caisson de volet roulant faisant saillie en façade ou apparents dans le tableau

Les compresseurs ne doivent pas faire saillie en façade sur la voie publique.

Les antennes de réception satellite sont interdites en façade et en avancée de toit

Enseignes à intégrer à la façade : elles ne doivent pas en dépasser.

Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées. Leur implantation sur des volumes annexes plutôt que sur la construction principale sera privilégiée.

Les panneaux solaires sont interdits sur des structures créées uniquement à cet effet.

Toutefois, si les conditions d'intégration ou d'exposition ne sont pas satisfaisantes en toiture ou sur l'enveloppe du bâtiment, les panneaux solaires pourront être implantés en pied de mur de terrasse ou de soutènement aux abords d'une construction, sous réserve d'une bonne intégration au site.

Garde-corps des balcons et terrasses :

Les garde-corps doivent être les plus légers et simples possibles. Les balustrades moulurées sont proscrites. La couleur blanche est interdite pour ces éléments.

Clôtures :

Restaurer les murs de clôture existants en pierres qui pourront être prolongés sous la même forme.

Les clôtures nouvelles seront constituées de haies vives éventuellement doublées par une barrière ou une murette d'une hauteur maximum de 0,2 mètre, surmontée d'un dispositif à claire-voie de conception simple ou d'un grillage.

L'utilisation de panneaux pleins opaques est interdite.

La couleur blanche est interdite pour les clôtures : préférer des teintes neutres et plutôt foncées (gris, vert foncé...).

La hauteur totale maximum des clôtures est fixée à 1,60 m.

II.3- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

Les éléments de patrimoines répertoriés sur les plans de zonage comme éléments à protéger au titre du paysage (fontaines, fours à pains, murets, etc ...) ne peuvent être détruits ou modifiés sans l'accord de la mairie, en application des articles L.151-19 et R.421-23 h) du code de l'urbanisme. Tous travaux les concernant doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Le respect du paysage est impératif, notamment en ce qui concerne :

- La préservation des haies riveraines des cours d'eau, ainsi que les arbres adultes sains et ne causant pas de nuisances pour les constructions.
- La préservation des terrasses et murets en pierres sèches existants, avec leur raccordement aux nouvelles constructions à aménager.

Dans aucun cas, les murets existants ne pourront être surélevés.

- L'échelle des aménagements : les dénivelés et les surfaces aménagées seront à traiter en harmonie avec les définitions environnantes.

Les voies d'accès internes sont à intégrer dans les terrains en pente :

- Desserte latérale à niveau le long d'une terrasse existante ou à créer,
- Desserte à partir de routes d'accès à insérer entre murs de soutènement qui seront traités en pierre locale et dont la hauteur n'excèdera pas 1,50 mètres et comportant au maximum un virage. Cette dernière disposition n'est pas exigée pour les constructions à usage agricole.
- La morphologie du terrain à reconstituer :
 - terrains faiblement inclinés : suivant des pentes continues,
 - terrains en pente : terrasses étagées suivant des murs en pierre locale.
- Les piscines et sols créés en vue de l'épuration autonome sur terrains en pente seront réalisés sous forme de terrasses nouvelles avec soutènements en pierre locale.
- Des plantations, constituées d'arbres et/ou d'arbustes d'essences locales, peuvent être imposées pour masquer les installations d'activités admises.
- Dans le **secteur Ac**, la végétalisation existante doit être maintenue au maximum et la limite sud du secteur doit être accompagnée d'une bordure végétale (essences locales arborées et arbustives mélangées), afin d'assurer l'intégration paysagère du camping.

Pour les plantations, utiliser des essences locales en privilégiant les espèces à feuillage caduque.

II.4- Stationnement

Le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol doit être assuré en dehors des voies publiques, sauf en cas d'impossibilité technique démontrée et si du stationnement public existe à proximité.

III- Équipements et réseaux

III.1- Desserte par les voies publiques ou privées :

L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de 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.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

Le long des chemins départementaux, les accès carrossables directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies en impasse* doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

III.2- Desserte par les réseaux :

Toute occupation du sol doit être raccordée :

- Au réseau public d'eau potable s'il existe et quand une alimentation en eau potable est nécessaire.

En l'absence de réseau d'eau potable, il est admis que les constructions assurent leur alimentation en eau potable par l'intermédiaire de sources, captages ou puits privés, dans le cadre de la réglementation en vigueur

- Au réseau collectif d'assainissement s'il existe il existe aux conditions suivantes :

- Toute construction ou installation doit être pourvue d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales
- Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement par exemple) est imposé.
- Les effluents qui, par leur nature ou leur composition (pollution microbienne, acidité, toxicité, matières en suspension,...) ne sont pas assimilables à des eaux usées domestiques ne peuvent être évacués dans le réseau collectif que dans les conditions fixées dans l'autorisation de déversement émise par le gestionnaire des ouvrages de collecte et de traitement des eaux usées. L'évacuation de ces eaux résiduaires est soumise à autorisation de déversement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement : les eaux usées doivent être traitées par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.

- Aux réseaux électriques et de télécommunications aux conditions suivantes :

Dans les opérations d'aménagement et de construction, ces réseaux doivent être enterrés.

Gestion des eaux pluviales et de ruissellement :

Les eaux pluviales issues de l'ensemble des surfaces imperméabilisées seront gérées :

- sur l'emprise du projet par un dispositif d'infiltration dans le sol, quand la nature du terrain le permet,
- par l'écoulement des eaux pluviales vers les exutoires naturels ou dans le réseau collectif d'eaux pluviales, s'il existe.

Les eaux pluviales ne doivent pas être rejetées sur la chaussée. Les constructions ou aménagements ne doivent en aucun cas créer un obstacle à l'écoulement des eaux.

TITRE VI - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

ZONE N

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone naturelle à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elle comprend le secteur NL où sont autorisées les constructions liées à l'accueil touristique et aux activités sportives et de loisirs, et un secteur NLh destiné à l'habitat léger de loisirs.

La zone N est en partie concernée par :

- des éléments d'intérêt patrimonial et paysager, identifiés au titre de l'article L.151-19 par un symbole spécifique dans les documents graphiques : **pour ces éléments s'appliquent les prescriptions particulières figurant à l'article 9 du titre I (Dispositions générales) du présent règlement.**
- la zone de risque du plan de prévention des risques inondation soumis à disposition particulière,
- des périmètres de protection des ressources collectives d'eau potable : sur chaque périmètre concerné s'applique les prescriptions particulières édictées par l'arrêté préfectoral instaurant la servitude d'utilité publique. Il y a donc lieu de se reporter à ces arrêtés préfectoraux pour connaître précisément les prescriptions à respecter. En l'absence d'arrêté préfectoral, les prescriptions définies à l'article I.1 ci-après s'appliquent.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone N, sauf stipulations contraires.

I- Affectation des sols et destination des constructions

I.1- Usages et affectations des sols, activités ou constructions interdites :

Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées au chapitre I.2 ci-après, sont interdites.

En outre, dans les secteurs de protection de la ressource en eau potable, toutes constructions ou utilisations du sol, autres que celles nécessaires à l'exploitation et l'entretien des captages publics d'eau potable, sont interdites et notamment, les forages ou captages privés.

I.2- Activités ou constructions soumises à conditions particulières :

- 1- Les constructions et installations à caractère technique **nécessaires à des équipements collectifs** dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- 2- En application de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme : les anciens bâtiments repérés sur le document graphique en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination pour l'habitation ou l'hébergement touristique, dans le volume existant.
- 3- La réfection des bâtiments existants.
- 4- Les constructions techniques agricoles nécessaires à la castanéiculture.

5- L'évolution des **habitations existantes**, sans changement de destination, sous réserve de respecter les conditions suivantes :

- la création de surface de plancher dans le volume existant n'est pas règlementée,
- l'extension est autorisée à condition que la surface totale initiale de l'habitation soit supérieure à 50 m² et dans la limite de 33% de la surface totale initiale à l'approbation du PLU et la surface de plancher après travaux ne doit pas excéder 250 m² (existant + extension),
- les annexes non accolées aux habitations existantes, sous réserve que ces annexes soient implantées à une distance maximale de 20 m du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent et dans la limite de 35 m² d'emprise au sol et de surface de plancher (total des annexes hors piscine) et de 3,5 m de hauteur au sommet. La superficie du bassin de la piscine est limitée à 50 m².

6- **Dans le secteur NL, sont en outre autorisés :**

- les habitations légères de loisirs, dans la limite de 4 unités pour une emprise au sol maximum de 40 m² par unité,
- l'aménagement de terrains de camping,
- les aires de stationnement et les aires de jeux et de sport ;
- les constructions et installations à caractère technique nécessaires à des équipements de sports et loisirs (vestiaire...) dans la limite de 60 m² d'emprise au sol.
- l'aménagement et l'extension du local technique communal existant.

7- **Dans le secteur NLh, sont en outre autorisés :**

- les habitations légères de loisirs, à condition d'une bonne intégration paysagère au site et dans la limite de 6 unités pour une emprise au sol maximum de 40 m² par unité,
- l'extension des habitations dans la limite de 33% de la surface totale initiale à l'approbation du PLU (dans ce secteur NLh, la limite de 250 m² de surface de plancher après travaux ne s'applique pas).

II- Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

II.1- Volumétrie et implantation des constructions

▪ Sauf indication contraire figurant sur le règlement graphique, les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies, SAUF :

- pour l'aménagement, la reconstruction ou l'extension d'une construction ne respectant pas ces règles, à condition de ne pas aggraver le non-respect.

▪ Les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à 5 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas :

- pour l'aménagement, la reconstruction ou l'extension d'une construction ne respectant pas ces règles, à condition de ne pas aggraver le non-respect.

- pour les constructions et installations à caractère technique nécessaires à des équipements collectifs.

- Les ouvrages techniques d'intérêt collectif (abri bus, ilots propreté, poste de transformation électrique,...) peuvent ne pas respecter les règles définies ci-dessus, pour des motifs techniques de sécurité ou de fonctionnement et à condition d'une insertion en harmonie avec l'environnement.

- Toute construction et installation sera implantée en retrait minimum de 4 mètres des berges des cours d'eau. L'extension des constructions ne respectant pas le recul imposé pourra être autorisée sous réserve que l'extension n'ait pas pour effet de réduire le recul existant.

▪ La hauteur des constructions est limitée à :

- 8 m au sommet pour les constructions à destination d'habitation et 3,5 m pour les annexes non accolées.

- 6 m au sommet dans le secteur NL

- 4 m au sommet dans le secteur NLh

SAUF pour la réfection ou l'extension d'un bâtiment existant de plus de 8 m, à condition de ne pas dépasser la hauteur existante.

La hauteur est mesurée par rapport au terrain naturel avant travaux, en tout point de la construction. Les éléments discontinus de superstructure tels que cheminées, appendices techniques en toiture etc., sont exclus du calcul de la hauteur.

▪ Implantation dans la pente :

La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage :

> Elle s'adaptera à la pente en s'étageant par niveau suivant le profil du terrain ou avec des terrassements limités.

> Elle respectera les terrasses existantes.

> Les différences de niveau seront traitées, soit par des murs (béton brut, moellons enduit, pierres, gabions) soit par des talus végétalisés. Les enrochements sont interdits.

> La hauteur des remblais ne peut excéder les valeurs suivantes :

- 1 mètre pour les terrains dont la pente naturelle est inférieure ou égale à 15% ;

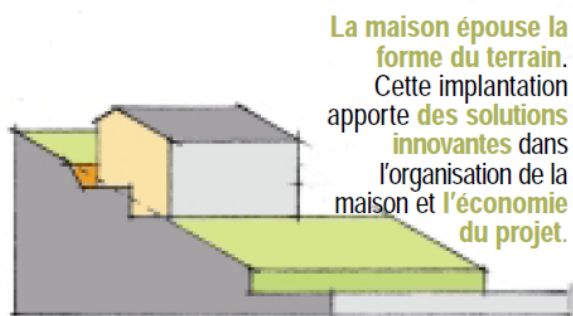
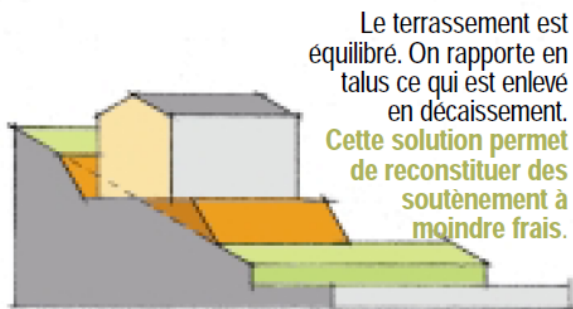
- 1,50 mètre pour les terrains dont la pente naturelle est comprise entre 15% et 30%.

Les déblais ou remblais ne pourront excéder 1 mètre sur une distance comprise entre 0 et 4m de la limite de propriété.

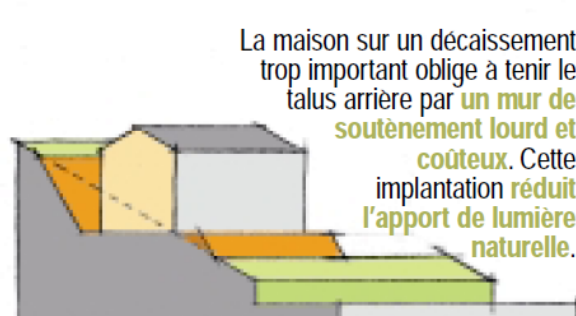
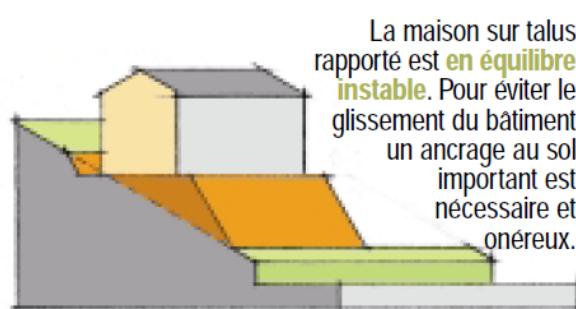
Dans aucun cas la pente du talus ne doit dépasser la plus forte des deux valeurs suivantes : 20% ou 1,5 fois la pente naturelle du terrain.

A privilégier :

- Terrassement équilibré déblai/remblai
- Bâtiment épousant la forme du terrain

**A proscrire :**

- Bâtiment sur talus rapporté
- Bâtiment sur plateforme de décaissement



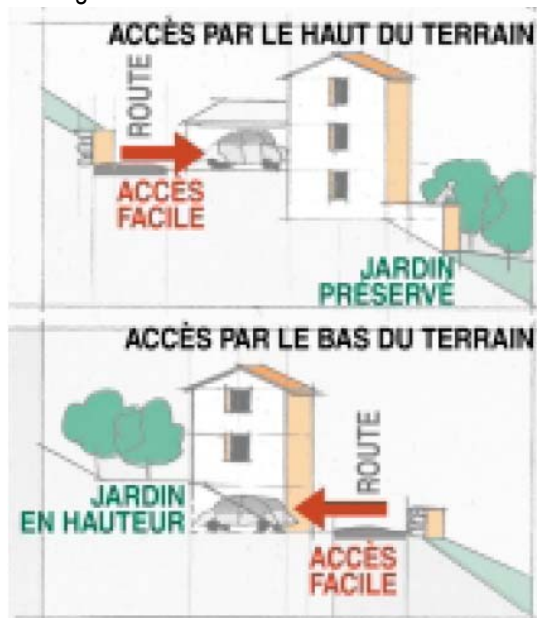
Source : Cahier de recommandations architecturales - Habiter dans les Boutières – CAUE07 – PNR Monts d'Ardèche

- Implantation des garages par rapport aux accès :

Les garages seront situés du côté de l'accès routier : en partie haute si accès amont, en partie basse si accès aval.

A privilégier :

- Garage du côté de l'accès.

**A proscrire :**

- Garage du côté opposé à l'accès.



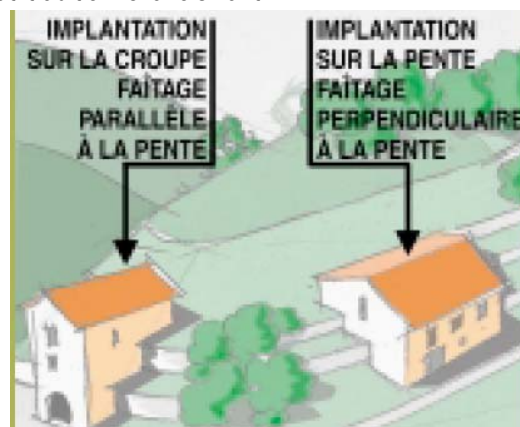
Source : Cahier de recommandations architecturales - Habiter dans les Boutières – CAUE07 – PNR Monts d'Ardèche

▪ Orientation et sens du faîtage :

Orienter la maison en tenant compte :
 - du parcours du soleil et des vents dominants,
 - de la pente et des vues,
 - du parcellaire et du bâti traditionnel avoisinant

Le sens de faîtage est toujours dans le sens de la plus grande longueur de la maison.

Il est parallèle ou perpendiculaire à la pente .



Source : Cahier de recommandations architecturales - Habiter dans les Boutières – CAUE07 – PNR Monts d'Ardèche

II.2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Caractéristiques architecturales des façades, toitures et clôtures :

Les constructions, par leur architecture et l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages urbains.

Le cas échéant, les constructions doivent tenir compte des caractéristiques du secteur bâti dans lequel s'insérera la construction : hauteur, volumétrie générale, pente des toits.

Les constructions doivent se référer à l'habitat traditionnel vernaculaire et ne pas imiter ou pasticher le style provençal, savoyard, normand ou autre style étranger à la région.

Des projets ayant recours à des formes architecturales contemporaines pourront être admis, à condition qu'ils soient en harmonie avec les composantes du site dans lequel ils s'inscrivent.

Matériaux :

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc...

Volumes :

Les constructions s'insérant dans un tissu urbain existant, ou prolongeant celui-ci, seront traitées en harmonie de volume adaptée à l'échelle générale du bâti avoisinant, à l'exception des équipements collectifs, qui par leur nature ou leur fonction, peuvent nécessiter des gabarits en rupture avec le contexte urbain environnant.

Les bâtiments présenteront des volumes simples juxtaposés de manière orthogonale.

Pour les constructions de parti architectural traditionnel :

- A privilégier : volumes avec toiture à 2 pentes
- Les toitures 4 pentes sont à réserver pour les volumes les plus importants et présentant au moins 1 étage
- Les toitures 1 pente sont à réserver pour les volumes annexes adossés à un volume principal.

Couleurs :

Le cas échéant, tenir compte des teintes des façades du secteur bâti dans lequel s'insérera la construction.

Pour les constructions isolées : chercher une teinte neutre et soutenue (relativement foncée).

La couleur ne doit pas créer une « tache » dans le paysage en contrastant trop avec les teintes environnantes.

Dans tous les cas : pas de blanc, ni de teinte trop vive ou trop tranchée pour les façades

Les volets sont traditionnellement peints : pas de teinte fluo ou trop vive ou trop tranchée. Les volets seront monochromes.

Pour les HLL¹ aussi, le blanc et les couleurs claires ou vives sont interdites, aussi bien pour les façades que pour les toitures et les éléments décoratifs.

¹ HLL : Habitation légère de loisirs

Couvertures :

Pour les constructions de parti architectural traditionnel, utiliser des tuiles de même aspect que les tuiles traditionnelles (romanes) et de teintes plutôt foncées dans les tons de rouge, brun ou ocre, à l'exclusion du noir et du gris foncé.

Les tuiles ne sont pas obligatoires sur les vérandas, ni sur les HLL.

Sont interdits : les tuiles plates, le fibrociment non recouvert, les tôles, plastiques ondulés, bardeaux d'asphaltes.

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites

Ouvertures :

Pour les constructions de parti architectural traditionnel, les proportions et formes des ouvertures doivent tenir compte de celles des façades environnant la construction.

Annexes :

Le mode de couverture et la couleur des façades des annexes seront en harmonie avec la construction principale. Les annexes préfabriquées métalliques ou en matières plastiques sont proscrites.

Rénovations – extensions :

L'aménagement, l'extension, la rénovation doivent respecter une continuité de style avec la construction existante et les constructions environnantes anciennes et modifier au minimum les composantes correspondantes de la construction d'origine, toiture, proportions, ouvertures, enduits, teintes, ... Toutefois, des extensions de formes architecturales contemporaines pourront être admises à condition qu'elles soient en harmonie avec les composantes du site et de la construction d'origine.

Éléments techniques :

Pas de caisson de volet roulant faisant saillie en façade ou apparents dans le tableau

Les compresseurs ne doivent pas faire saillie en façade sur la voie publique.

Les antennes de réception satellite sont interdites en façade et en avancée de toit

Enseignes à intégrer à la façade : elles ne doivent pas en dépasser.

Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées. Leur implantation sur des volumes annexes plutôt que sur la construction principale sera privilégiée.

Les panneaux solaires sont interdits sur des structures créées uniquement à cet effet.

Toutefois, si les conditions d'intégration ou d'exposition ne sont pas satisfaisantes en toiture ou sur l'enveloppe du bâtiment, les panneaux solaires pourront être implantés en pied de mur de terrasse ou de soutènement aux abords d'une construction, sous réserve d'une bonne intégration au site.

Garde-corps des balcons et terrasses :

Les garde-corps doivent être les plus légers et simples possibles. Les balustrades moulurées sont proscrites. La couleur blanche est interdite pour ces éléments.

Clôtures :

Restaurer les murs de clôture existants en pierres qui pourront être prolongés sous la même forme.

Les clôtures nouvelles seront constituées de haies vives éventuellement doublées par une barrière ou une murette d'une hauteur maximum de 0,2 mètre, surmontée d'un dispositif à claire-voie de conception simple ou d'un grillage.

L'utilisation de panneaux pleins opaques est interdite.

La couleur blanche est interdite pour les clôtures : préférer des teintes neutres et plutôt foncée (gris, vert foncé...).

La hauteur totale maximum des clôtures est fixée à 1,60 m.

II.3- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

Les éléments de patrimoines répertoriés sur les plans de zonage comme éléments à protéger au titre du paysage (fontaines, fours à pains, murets, etc ...) ne peuvent être détruits ou modifiés sans l'accord de la mairie, en application des articles L.151-19 et R.421-23 h) du code de l'urbanisme. Tous travaux les concernant doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Le respect du paysage est impératif, notamment en ce qui concerne :

- La préservation des haies riveraines des cours d'eau, ainsi que les arbres adultes sains et ne causant pas de nuisances pour les constructions.
- La préservation des terrasses et murets en pierres sèches existants, avec leur raccordement aux nouvelles constructions à aménager.

Dans aucun cas, les murets existants ne pourront être surélevés.

- L'échelle des aménagements : les dénivelés et les surfaces aménagées seront à traiter en harmonie avec les définitions environnantes.

Les voies d'accès internes sont à intégrer dans les terrains en pente :

- Desserte latérale à niveau le long d'une terrasse existante ou à créer,
- Desserte à partir de routes d'accès à insérer entre murs de soutènement qui seront traités en pierre locale et dont la hauteur n'excèdera pas 1,50 mètres et comportant au maximum un virage. Cette dernière disposition n'est pas exigée pour les constructions à usage agricole.
- La morphologie du terrain à reconstituer :
 - terrains faiblement inclinés : suivant des pentes continues,
 - terrains en pente : terrasses étagées suivant des murs en pierre locale.
- Les piscines et sols créés en vue de l'épuration autonome sur terrains en pente seront réalisés sous forme de terrasses nouvelles avec soutènements en pierre locale.
- Des plantations, constituées d'arbres et/ou d'arbustes d'essences locales, peuvent être imposées pour masquer les installations d'activités admises et les HLL autorisés.

Pour les plantations, utiliser des essences locales en privilégiant les espèces à feuillage caduque.

II.4- Stationnement

Le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol doit être assuré en dehors des voies publiques, sauf en cas d'impossibilité technique démontrée et si du stationnement public existe à proximité.

III- Équipements et réseaux

III.1- Desserte par les voies publiques ou privées :

L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de 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.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

Le long des chemins départementaux, les accès carrossables directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies en impasse* doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

III.2- Desserte par les réseaux :

Toute occupation du sol doit être raccordée :

- Au réseau public d'eau potable s'il existe et quand une alimentation en eau potable est nécessaire.

En l'absence de réseau d'eau potable, Il est admis que les constructions assurent leur alimentation en eau potable par l'intermédiaire de sources, captages ou puits privés, dans le cadre de la réglementation en vigueur

- Au réseau collectif d'assainissement s'il existe il existe aux conditions suivantes :

- Toute construction ou installation doit être pourvue d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales
- Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement par exemple) est imposé.
- Les effluents qui, par leur nature ou leur composition (pollution microbienne, acidité, toxicité, matières en suspension,...) ne sont pas assimilables à des eaux usées domestiques ne peuvent être évacués dans le réseau collectif que dans les conditions fixées dans l'autorisation de déversement émise par le gestionnaire des ouvrages de collecte et de traitement des eaux usées. L'évacuation de ces eaux résiduelles est soumise à autorisation de déversement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement : les eaux usées doivent être traitées par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.

- Aux réseaux électriques et de télécommunications aux conditions suivantes :

Dans les opérations d'aménagement et de construction, ces réseaux doivent être enterrés.

Gestion des eaux pluviales et de ruissellement :

Les eaux pluviales issues de l'ensemble des surfaces imperméabilisées seront gérées :

- sur l'emprise du projet par un dispositif d'infiltration dans le sol, quand la nature du terrain le permet,
 - par l'écoulement des eaux pluviales vers les exutoires naturels ou dans le réseau collectif d'eaux pluviales, s'il existe.
- Les eaux pluviales ne doivent pas être rejetées sur la chaussée.

Les constructions ou aménagements ne doivent en aucun cas créer un obstacle à l'écoulement des eaux.

TITRE VII - DEFINITIONS

DEFINITION DES DESTINATIONS ET SOUS DESTINATION

Articles R.151-27 à R.151-29 du code de l'Urbanisme

Exploitation agricole : constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.

Exploitation forestière : constructions et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

Logement : constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination «hébergement». La sous-destination «logement» recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

Hébergement : constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

Artisanat et commerce 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.

Restauration : constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

Commerce de gros : constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

Activité 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.

Hébergement hôtelier et touristique : constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.

Cinéma : toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés : constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend 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.

Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés : constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend 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.

Etablissements 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 destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

Autres équipements recevant du public : équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

Industrie : 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. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

Entrepôt : constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

Bureau : constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

Centre de congrès et d'exposition : constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

AUTRES DEFINITIONS

AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DE SOL

Tous travaux de remblai ou de déblai.

Sauf s'ils sont nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, ces travaux sont soumis :

- à déclaration préalable dans le cas où la superficie excède 100 m² et la hauteur ou la profondeur dépasse 2 mètres (article R.421-23 du Code de l'Urbanisme),
- à permis d'aménager dans le cas où la superficie excède 2 ha et la hauteur ou la profondeur dépasse 2 mètres (article R.421-19 du Code de l'Urbanisme).

Les affouillements du 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 des affouillements 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 mètres ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2 000 tonnes (voir la définition "carrières").

En outre, ces réalisations peuvent également être concernées par une procédure relative à la loi sur l'eau n° 92-3 du 3 janvier 1992 (rubriques 2.4.0 et 2.7.0 de la nomenclature des opérations soumises à l'autorisation ou à la déclaration en application de l'article 10 de cette loi).

AIRES DE STATIONNEMENT OUVERTES AU PUBLIC

Il s'agit de parcs de stationnement publics ou privés ouverts au public. Dans le cas où ils peuvent comporter de 10 à 49 unités, ces aménagements sont soumis à une déclaration préalable (article R.421-23 du code de l'urbanisme). Ils sont soumis à permis d'aménager pour les aires susceptibles de contenir au moins 50 unités (article R.421-19 du Code de l'Urbanisme)

ALIGNEMENT

Limite entre les fonds privés et le domaine public routier. Il s'agit soit de l'alignement actuel (voie ne faisant pas l'objet d'élargissement), soit de l'alignement futur dans les autres cas.

AMENAGEMENT

Tous travaux (même créateur de surface de plancher) n'ayant pas pour effet de modifier le volume existant.

ANNEXE

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage.

Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

BÂTIMENT

Un bâtiment est une construction couverte et close.

CARAVANE

Est considéré comme caravane, un véhicule terrestre habitable destiné à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs qui conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer lui-même ou de se déplacer par traction et que le Code de la Route n'interdit pas de faire circuler.

Les caravanes peuvent être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

CARRIERE

Sont considérés comme carrières, les gîtes tels que définis aux articles 1er et 4 du Code Minier, ainsi que les affouillements du sol (à l'exception des affouillements rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et des affouillements 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

Il consiste à affecter au bâtiment existant une destination différente de celle qu'il avait au moment où les travaux sont envisagés.

Constitue un changement de destination contraire au statut de la zone, toute nouvelle affectation visant à transformer le bâtiment pour un usage interdit dans la zone.

CONSTRUCTION

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

CONSTRUCTION EXISTANTE

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

DEPOTS DE VEHICULES

Ce sont par exemple :

- les dépôts de véhicules neufs, d'occasion ou hors d'usage près d'un garage en vue de leur réparation ou de leur vente,
- les aires de stockage, d'exposition, de vente de caravanes, de véhicules ou de bateaux.

Entre 10 et 49 unités, ils sont soumis à déclaration préalable (article R.421-23 du Code de l'Urbanisme),
Au-delà de 49 unités, ils sont soumis à permis d'aménager (article R.421-19 du Code de l'Urbanisme).

En ce qui concerne le stockage de véhicules hors d'usage, une demande d'autorisation est nécessaire au titre de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement lorsque la superficie de stockage est supérieure à 50 mètres carrés.

EMPRISE AU SOL

Il s'agit de la projection verticale au sol 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.

EMPLACEMENT RESERVE

Voir annexe

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.

GARAGES COLLECTIFS DE CARAVANES

Voir dépôts de véhicules.

HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS

Constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs (article R.111-37 du Code de l'Urbanisme).

HAUTEUR

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

Si le bâtiment comporte plusieurs volumes, la hauteur est calculée pour chaque volume.

IMPASSE

Voie disposant d'un seul accès sur une voie ouverte à la circulation publique. Une voie est considérée comme une impasse à partir de 60 mètres de longueur.

INSTALLATION CLASSEE (soumise à déclaration, enregistrement ou autorisation)

Au sens de l'article L 511-1 du Code de l'Environnement, sont considérées comme installations classées, 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, ainsi que des éléments du patrimoine archéologique.

Ces dispositions sont également applicables aux exploitations de carrières au sens des articles 1^{er} 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.

OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES COLLECTIFS

Il s'agit de tous les ouvrages et installations techniques édifiés par des services publics, tels que les postes de transformation, les poteaux et pylônes de distribution d'énergie électrique ou des télécommunications, y compris ceux dont la hauteur est supérieure à 12 m, les châteaux d'eau, les stations d'épuration, les stations de relèvement des eaux, etc... ainsi que des ouvrages privés de même nature.

PARCS D'ATTRACTIONS

Il s'agit notamment de parcs publics, de foires et d'installations foraines établis pour une durée supérieure à trois mois, pour autant que ces opérations ne comportent pas de constructions ou d'ouvrages soumis à permis de construire.

Ces installations sont soumises à permis d'aménager dans le cas où leur surface est supérieure à 2 ha.

RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT DANS SON VOLUME

Il s'agit de la reconstruction des bâtiments ayant subi une destruction accidentelle pour quelque cause que ce soit et dont le clos et le couvert étaient encore assurés au moment du sinistre.

Cette reconstruction est autorisée par l'article L. 111-3 du C.U. sauf si le PLU en dispose autrement.

REJET DES EAUX DE PISCINES

Article L.1331.10 du Code de la Santé Publique :

« Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel.

L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.

Cette autorisation peut être subordonnée à la participation de l'auteur du déversement aux dépenses de premier établissement, d'entretien et d'exploitation entraînées par la réception de ces eaux.

Cette participation s'ajoute à la perception des sommes pouvant être dues par les intéressés au titre des articles L. 1331-2, L. 1331-3, L. 1331-6 et L. 1331-7 ; les dispositions de l'article L. 1331-9 lui sont applicables. »

SURFACE DE PLANCHER

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 planchers sous une hauteur de plafond inférieure ou égale à 1,80 m ;
- d) Des surfaces de plancher des locaux à usage de cave ou de cellier et ne comportant pas d'ouverture sur l'extérieur, des locaux techniques à usage commun nécessaires au fonctionnement technique d'un ou plusieurs bâtiments, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- e) De la surface de plancher des volumes vitrés non habitables permettant l'utilisation du rayonnement solaire, au sens de l'article R. 111-10 de code de la construction et de l'habitation.

TITRE VIII - ANNEXES

Annexe : Emplacements réservés

Référence : Articles L.151-41, L.152-2 et L.230-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Ils permettent à la puissance publique de réserver les terrains nécessaires à la réalisation de futurs équipements publics. Ils permettent d'éviter qu'un terrain destiné à la réalisation d'un équipement public fasse l'objet d'une utilisation incompatible avec sa destination future.

Le classement en emplacement réservé s'exprime par une légende particulière sur le document graphique (quadrillage oblique). Il est explicité par une liste qui fixe la destination de la réserve, ainsi que la collectivité bénéficiaire de cette réserve.

Le propriétaire d'un emplacement réservé peut :

- soit conserver son terrain,
- soit le vendre à un tiers,
- soit adresser au bénéficiaire de la réserve une mise en demeure d'acquiescer produisant les effets suivants : (voir tableau page suivante).

Schéma récapitulatif de la procédure de mise en demeure d'acquérir

	0	1 an	2 ans
Le PROPRIETAIRE fait une mise en demeure d'acquérir, qu'il adresse au Maire de la commune	Il conclut un accord amiable avec le PROPRIETAIRE dans un délai maximum d'un an		
Le MAIRE accuse réception de la mise en demeure d'acquérir et la transmet au bénéficiaire de l'emplacement réservé	Acquisition de terrains		Le prix d'acquisition doit être payé dans un délai maximum de 2 ans à compter de la réception de la mise en demeure d'acquérir
Le Bénéficiaire répond à la mise en demeure différemment selon les cas :	Il abandonne l'emplacement réservé faisant l'objet de la mise en demeure d'acquérir		
	Modification ou révision du P.L.U. supprimant l'emplacement réservé dans le délai d'un an		
	Il ne répond pas ou il ne peut conclure d'accord amiable avec le PROPRIETAIRE	Le PROPRIETAIRE ou le BENEFICIAIRE peuvent saisir le juge de l'expropriation	Transfert de la propriété
	La procédure de mise en demeure d'acquérir se poursuit	Si, 3 mois après l'expiration du délai d'un an, le juge de l'expropriation n'a pas été saisi, le PROPRIETAIRE peut demander à l'autorité compétente la levée de l'emplacement réservé	
		Mise à jour du P.L.U. supprimant l'emplacement réservé	