

COMMUNE DE LALOUVESC

DEPARTEMENT DE L'ARDECHE

REVISION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Pièce n°5 :

REGLEMENT

Approbation du Projet

Juillet 2018

Vu pour rester annexé à la délibération du 23 juillet 2018

Mr Le Maire

Commune de LALOUVESC

Le village

07 520 LA LOUVESC

TEL : 04 75 67 83 67

FAX : 04 75 67 84 83





INTERSTICE SARL

Urbanisme et conseil en qualité environnementale

Valérie BERNARD • Urbaniste

Espace Saint Germain - Bâtiment Orion

30 avenue Général Leclerc - 38 200 VIENNE

TEL : 04.74.29.95.60

contact@interstice-urba.com

SOMMAIRE

Titre I . DISPOSITIONS GENERALES	7
Chapitre 1. Prise en compte des périmètres de protection des captages d'eau potable	9
Chapitre 2. Destinations et définitions.....	10
Titre II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	13
Dispositions applicables à la zone Ua.....	15
Dispositions applicables à la zone Ub	25
Dispositions applicables à la zone Uc.....	33
Dispositions applicables à la zone Uh	43
Dispositions applicables à la zone UI	49
Titre III. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER	53
Dispositions applicables à la zone AUa	55
Dispositions applicables à la zone AUh	57
Dispositions applicables à la zone AUi	61
Titre IV.DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	65
Dispositions applicables à la zone A.....	67
Titre V. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES.....	75
Dispositions applicables à la zone N	77
Titre VI. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ÉLÉMENTS IDENTIFIÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME.....	87
Éléments protégés au titre du patrimoine	89

PREAMBULE

Le règlement est établi conformément aux dispositions des articles R.151-9 à R.151-50 du Code de l'Urbanisme, sur la base législative de l'article L.151-8 du Code de l'Urbanisme.

MODE D'UTILISATION DU REGLEMENT

Les prescriptions réglementaires contenues dans le titre I « Dispositions générales » s'appliquent à toutes les zones du Plan Local d'Urbanisme. Il est donc nécessaire d'en prendre connaissance avant de se reporter au règlement de la zone dans laquelle se situent les travaux ou occupations du sol projetés, soumis ou non à autorisation.

Le règlement des différentes zones (urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles et forestières) est détaillé dans les titres II à V.

Les dispositions concernant la protection du patrimoine bâti et végétal sont définies au titre VI.

CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le règlement s'applique au territoire de la commune Lalouvesc – Département de l'Ardèche.

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le règlement du PLU délimite 4 catégories de zones conformément au Code de l'Urbanisme : des zones urbaines dites « zones U », des zones à urbaniser dites « zones AU », des zones agricoles dites « zones A » et des zones naturelles et forestières dites « zones N ». Chaque zone est délimitée sur le plan de zonage par une ligne en tireté et désignée par une lettre en majuscule (ex : U, AU...).

Les zones sont éventuellement subdivisées en secteurs permettant de différencier certaines parties de zones dans lesquelles s'appliquent des dispositions spécifiques. Ces secteurs sont désignés par un indice (en lettre minuscule) accompagnant la lettre majuscule (ex : Ua, AUa, ...).

- **Les zones urbaines (U)** auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du règlement
« Peuvent être classés en zone urbaine, 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. » Art. R.151-18 du Code de l'Urbanisme.

- **Les zones à urbaniser (AU)** auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du règlement
«Peuvent être classés en zone à urbaniser 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 ». Art. R.151-20 du Code de l'Urbanisme.

- **Les zones agricoles (A)** auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV du règlement
« Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ». Art. R.151-22 du Code de l'Urbanisme.

- **Les zones naturelles et forestières (N)** auxquelles s'appliquent les dispositions du titre V du règlement
« Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :
 - 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
 - 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
 - 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
 - 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
 - 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues ».Art. R.151-26 du Code de l'Urbanisme.

TITRE I .

DISPOSITIONS GENERALES

CHAPITRE 1.

PRISE EN COMPTE DES PERIMETRES DE PROTECTION DES CAPTAGES D'EAU POTABLE

Le territoire de la commune de Lalouvesc est concerné par des périmètres de protection autour de deux captages d'eau potable :

- Le captage des sources S1 et S2 du Montchaix : Montchaix Haut et Montchaix Bas

Ces périmètres font l'objet d'une Servitude d'Utilité Publique instaurée par arrêté préfectoral du 6 novembre 1989, complété par l'arrêté préfectoral du 2 mars 2012. Ces arrêtés sont annexés au PLU (pièce 6).

Dans les secteurs concernés, tout pétitionnaire doit respecter les prescriptions liées à l'existence de ces périmètres et se reporter aux dispositions définies ci-après, aux documents graphiques et aux annexes du Plan Local d'Urbanisme.

Les périmètres de protection figurent sur le règlement graphique par une trame se superposant au zonage. Il s'agit de périmètres immédiats, rapprochés et éloignés.

A l'intérieur des périmètres de protection des captages sont interdits :

- Toute nouvelle construction, superficielle ou souterraine hormis les bâtiments strictement liés à l'exploitation du réseau d'eau et les équipements et les travaux liés au transport d'énergie électrique et aux télécommunications
- Les rejets d'eaux usées d'origine domestique, industrielle ou agricole
- Les canalisations de transport d'eaux usées et de tous produits susceptibles d'altérer la qualité des eaux
- La création de voiries et de parkings imperméables, ainsi que le rejet d'eau de ruissellement issues d'aires de stationnement
- Tout nouveau prélèvement d'eau par pompage
- Les recherches de captages et d'eau souterraine
- L'extraction de matériaux de sous sol
- Et tout fait susceptible de porter atteinte directement ou indirectement à la qualité de l'eau.

En outre dans le périmètre immédiat, toutes plantations nouvelles sont interdites.

A l'intérieur des périmètres de protection des captages peuvent être admis :

- Les bâtiments strictement liés à l'exploitation du réseau d'eau et les équipements et les travaux liés au transport d'énergie électrique et aux télécommunications

En outre dans périmètre de protection éloigné, peuvent être admis la création de bâtiments liés à une activité agricole existante à la date d'approbation du PLU à condition de faire l'objet d'une étude préalable de l'impact sur les points d'eau.

CHAPITRE 2.

DESTINATIONS ET DEFINITIONS

Les destinations et sous-destinations des constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme, sont définies à l'article R.151-27 du Code de l'Urbanisme et précisées par l'arrêté du 10 novembre 2016 :

- Exploitation agricole et forestière
- Habitation
- Commerce et activités de service
- Equipements d'intérêt collectif et services publics
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

Les destinations de constructions prévues à l'article R.151-27 comprennent les sous-destinations suivantes (R.151-28) :

- Pour la destination « exploitation agricole et forestière » :

- La sous-destination « **exploitation agricole** » recouvre les 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*
- La sous-destination « **exploitation forestière** » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière. *Elle comprend notamment les maisons forestières et les scieries*

- Pour la destination « habitation » :

- La sous-destination « **logement** » recouvre les 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. Elle recouvre également les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs (par exemple les yourtes) au sens du 3° de l'article L.151-13 du Code de l'Urbanisme ; les chambres d'hôtes au sens de l'article D.324-13 du Code du Tourisme, c'est-à-dire limitées à 5 chambres pour une capacité maximale de 15 personnes ; et les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du Code Général des Impôts (les gîtes sont considérés comme des meublés de tourisme)*
- La sous-destination « **hébergement** » recouvre les 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, EHPAD, les résidences hôtelières à vocation sociale, les centres d'hébergement d'urgence et les résidences autonomie*

- Pour la destination « commerce et activités de service » :

- La sous-destination « **artisanat et commerce de détail** » recouvre les 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. *Elle recouvre tous les commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés, les hypermarchés, les points permanents de retrait par la clientèle, d'achats au détail commandés par voie télématique, ou organisés pour l'accès en automobile. Cette sous-destination inclut également l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens, tels que les boulangeries, les charcutiers, les poissonniers ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services : cordonnerie, coiffeurs,...*

DISPOSITIONS GENERALES

- La sous-destination « **restauration** » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale. *Cette sous-destination n'inclut pas la restauration collective qui constitue une prestation proposée aux salariés ou usagers d'une entreprise, d'une administration ou d'un équipement*
 - La sous-destination « **commerce de gros** » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle (*ex : enseigne METRO, grossistes,...*)
 - La sous-destination « **activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle** » recouvre les 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. *Cette sous-destination s'applique à toutes les constructions où s'exercent une profession libérale (avocat, architecte, médecin,...) ainsi que d'une manière générale à toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers. Cette sous-destination inclut les assurances, les banques, les agences immobilières, les agences destinées à la location de véhicules, de matériel, les « showrooms », les magasins de téléphonie mobile, les salles de sport privées, les spa,...*
 - La sous-destination « **hébergement hôtelier et touristique** » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial. *Cette sous-destination s'applique à tous les hôtels ainsi qu'à toutes les constructions démontables ou non destinées à délivrer des prestations hôtelières au sens du b° du 4° de l'article 261-D du Code Général des Impôts. Elle recouvre notamment les résidences de tourisme, les villages résidentiels de tourisme, les villages et maisons familiales de vacances,... ainsi que les bâtiments nécessaires au fonctionnement des terrains de campings et des parcs résidentiels de loisirs*
 - La sous-destination « **cinéma** » recouvre 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
- **Pour la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » :**
- La sous-destination « **locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés** » recouvre les 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'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public
 - La sous-destination « **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** » recouvre les 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
 - La sous-destination « **établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale** » recouvre les 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
 - La sous-destination « **salles d'art et de spectacles** » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif
 - La sous-destination « **équipements sportifs** » recouvre les 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
 - La sous-destination « **autres équipements recevant du public** » recouvre les 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 « Équipement 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

- Pour la destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » :

- La sous-destination « **industrie** » recouvre les 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. *Elle comprend notamment les constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, ateliers métallurgique, maçonnerie, menuiserie, peinture,...)*
- La sous-destination « **entrepôt** » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique. *Elle inclut notamment les locaux logistiques dédiés à la vente en ligne et les centres de données*
- La sous-destination « **bureau** » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires. *Elle comprend notamment les sièges sociaux des entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale*
- La sous-destination « **centre de congrès et d'exposition** » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant

Concernant le changement de destination entre « destination » ou entre « sous-destination », le principe est le suivant :

▪ **Changement de destination (exemple évolution de la destination « commerces et activités de services » à la destination « habitation ») :**

- Avec travaux (sur structure porteuse ou façade) : Permis de construire obligatoire (PC)
- Sans travaux : Déclaration préalable obligatoire (DP)

▪ **Changement de sous-destination en restant dans la même destination (exemple évolution de la sous-destination « bureau » à la sous-destination « industrie ») :**

- Avec travaux (sur structure porteuse ou façade) : Permis de construire obligatoire (PC)
- Sans travaux : Absence de formalité



TITRE II.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ua

La zone Ua correspond au centre-bourg historique de Lalouvesc et à Grand Lieu. Il s'agit d'un secteur dense où les constructions traditionnelles sont agglomérées, implantées le long des rues en ordre continu ou semi-continu. Cette continuité urbaine est renforcée par la présence d'un bâti homogène. Les constructions ont des volumes simples et massifs. Elles comportent 2 ou 3 niveaux sur rez-de-chaussée.

L'objectif du règlement de la zone Ua est de maintenir l'organisation urbaine du centre historique et de préserver son paysage et son patrimoine traditionnels.

PERIMETRES PARTICULIERS

La zone Ua comporte :

- Un secteur couvert par l'**Orientation d'Aménagement et de Programmation « Hôtel Beauséjour »**
- Des linéaires de **protection de la diversité commerciale** au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme
- Un secteur de **Renouvellement Urbain** au titre de l'article L.151-10 du Code de l'Urbanisme
- Des **éléments de patrimoine** identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

CHAPITRE Ua1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE Ua1.1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

1.1.1. CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITS :

- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur localisation, leur importance ou leur aspect sont susceptibles d'entraîner pour le voisinage des inconvénients (insalubrité, nuisances, gênes...) et qui en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux entraîneraient des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens
- Les exploitations agricoles et les exploitations forestières
- Les commerces de gros
- Les constructions ou installations à vocation d'industrie
- Les entrepôts autres que ceux énumérés à l'article 1.1.2.
- Les travaux, installations et aménagements suivants :
 - Les habitations légères de loisirs
 - Le stationnement pour une durée supérieure à trois mois par an consécutifs ou non d'une caravane autre qu'une résidence mobile (sauf sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur et sur les terrains de camping autorisés)
 - Les dépôts et les décharges de toute nature (véhicules, épaves, matériaux inertes ou de récupération,...)
 - Les affouillements et ou exhaussements de sol d'une hauteur supérieure à 0,80 m par rapport au sol initial autres que ceux strictement nécessaires à l'implantation des constructions.

1.1.2. CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS :

- Les constructions à usage d'habitation (logement et hébergement) sont autorisées sous réserve de ne pas être situées dans le rez-de-chaussée des bâtiments repérés comme « **linéaire commercial à préserver** » au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme.
- Les entrepôts de stockage sont autorisés à condition qu'ils soient liés directement aux activités implantées ou autorisées dans la zone.
- Dans le secteur concerné par l'**orientation d'aménagement et de programmation « hôtel Beauséjour »**, tout aménagement, construction ou installation doit respecter les principes définies dans l'orientation d'aménagement et de programmation (pièce 3).
- Dans le **secteur de « renouvellement urbain »** en application de l'article L.151-10 du Code de l'Urbanisme, tout aménagement, construction et installation doit être réalisé après démolition des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU.

ARTICLE Ua1.2. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les rez-de-chaussée des constructions repérées au document graphique comme « linéaire commercial à préserver » au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme, doivent obligatoirement être affectés à des activités des destinations « commerces et activités de service », ou « équipements d'intérêt collectif et services publics » ou de la sous-destination « bureaux ».

Ils ne peuvent être destinés à un usage autre que ceux énumérés ci-dessus. La destination habitation ou local accessoire à une telle destination (par exemple le garage) est interdite.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux rez-de-chaussée qui ont changé de destination à une date antérieure à la date d'approbation du PLU et qui sont aujourd'hui non conformes.

CHAPITRE Ua2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Rappel de l'article L152-5 du code de l'urbanisme : L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par le décret du 17 juin 2016, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser de meilleure performance énergétiques des constructions.

ARTICLE Ua2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions doivent être implantées à l'**alignement des voies** ou des emprises publiques actuelles ou futures.

Cette disposition s'applique aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation routière.

L'implantation des constructions est définie par rapport :

- à l'alignement pour les voies publiques existantes ou à créer. L'alignement est la limite entre le domaine privé et le domaine public
- à la limite de parcelle pour les voies privées existantes ou à créer.

La distance est calculée en tout point de la construction non compris les débords de toitures, les marquises et les encorbellements, lorsqu'ils sont inférieurs à 1m. Pour les piscines, le retrait est calculé à partir du bassin.

Les constructions doivent être implantées **sur au moins l'une des limites latérales de la parcelle**, de préférence en s'accolant au bâti existant.

Par rapport à l'autre limite latérale ou à la limite de fond de parcelle, si la construction ne jouxte pas la limite, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 m.

Ces dispositions s'appliquent aux limites séparatives (limites de fond de parcelles et limites latérales).

La distance est calculée en tout point de la construction non compris les débords de toitures, les marquises et les encorbellements, lorsqu'ils sont inférieurs à 1m. Pour les piscines, le retrait est calculé à partir du bassin.

Les dispositions précédentes ne sont pas obligatoire pour les **annexes** au bâtiment principal (garage, piscine...), placées à l'arrière d'un bâtiment situé à l'alignement.

Annexe:

Est considéré comme annexe, un local accessoire à une construction principale, non contigu à celle-ci, sans communication avec elle, dont l'usage est complémentaire à celui de la construction principale (par exemple pour les constructions à usage d'habitation : abri de jardin, pool house,...)

Les constructions projetées doivent s'implanter de préférence en continuité du bâti existant, en libérant le plus d'espaces possible sur la parcelle ; à défaut une distance minimale de **3 m entre deux bâtiments non contigus**, est imposée pour des raisons de salubrité et d'ensoleillement.

■ DISPOSITIONS PARTICULIERES

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des dispositions autres peuvent être admises ou imposées, notamment :

- Lorsque l'implantation ou l'extension est réalisée en continuité avec un bâtiment existant implanté en retrait qu'il soit situé sur le même terrain ou sur un terrain contigu. La construction nouvelle doit alors respecter le même retrait que la ou les constructions voisines.
- Lorsque le terrain d'assiette est atypique ou complexe (parcelle d'angle, parcelle traversante, parcelle en cœur d'îlot...).
- Pour les constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics, une implantation en retrait de la voie est admise.

2.1.2. HAUTEUR

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande.

Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faitage de la construction, ou au sommet de l'acrotère dans le cas de toitures-terrasses.

Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur : cheminées, antennes, paratonnerres, capteurs solaires, dispositifs nécessaires à la végétalisation des toitures et surélévation de toiture nécessaires aux travaux d'isolation extérieure des constructions existantes. Ils doivent toutefois rester compatibles avec l'environnement.

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser **3 niveaux** : rez-de-chaussée + 2 étages + combles.

Une hauteur différente peut être admise pour les constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics. Cependant, la hauteur doit être adaptée à l'usage et s'intégrer dans l'environnement existant.

ARTICLE Ua2.2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.2.1. CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES, TOITURES ET CLOTURES

RAPPEL : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. » Article R.111-27 du Code de l'Urbanisme

▪ **DISPOSITIONS GENERALES**

▪ **Implantation dans son environnement bâti**

Toute construction doit être conçue et implantée de manière à préserver le caractère du site et s'intégrer dans le paysage. Les constructions nouvelles doivent démontrer une cohérence avec les constructions voisines en évitant les ruptures d'échelle, de rythme et en général d'harmonie urbaine. Elles doivent s'intégrer à la séquence de la rue dans laquelle elles s'insèrent en tenant compte de la composition des façades limitrophes, des rythmes horizontaux et verticaux, des proportions particulières des percements, de la volumétrie des toitures et de leur coloration.

Les constructions contemporaines, bioclimatiques, présentant une haute performance énergétique sont fortement encouragées.

▪ **Implantation des constructions dans le terrain**

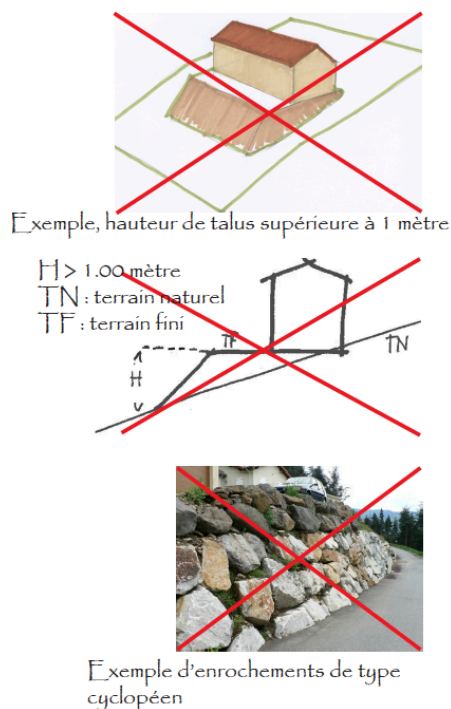
La construction doit être adaptée au terrain naturel et être conçue en fonction de la pente du terrain.

Les mouvements de terrain (déblais et/ou remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques. Ils ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux et au paysage naturel ou bâti.

Sur les terrains plats ou en pente inférieure à 6%, il n'est admis aucun remblais ou déblais, une fois la construction terminée.

Pour les terrains en pente supérieure à 6%, les talus et les remblais cumulés doivent être limités au maximum. Les talus peuvent être soit adoucis, lissés, plantés, soit construits avec un petit mur de soutènement (1 m environ maximum). Les enrochements et les talus préfabriqués sont proscrits.

Illustration dépourvue de caractère contraignant (art.R151-11)



▪ **Architecture contemporaine**

Les constructions proposant un vocabulaire architectural contemporain sont autorisées à condition de respecter les fondamentaux de la construction traditionnelle locale, à savoir la simplicité des silhouettes et une bonne insertion dans le paysage.

▪ **Les volumes**

La volumétrie des constructions doit être simple, sobre. Les constructions ne doivent pas présenter de complexité des volumes (décrochements multiples en plan, en toiture,...) sans rapport avec l'architecture locale.

Les annexes et les extensions doivent être étudiées avec autant de soin que le bâtiment principal. Elles doivent participer au volume général de l'ensemble du projet et non apparaître comme des constructions sans continuité architecturale notamment lorsqu'elles sont réalisées ultérieurement.

▪ **Les toitures**

Les toitures doivent être simples. Le faîtage doit être réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction. Le sens du faîtage est celui des constructions environnantes, souvent parallèle ou perpendiculaire à la voirie.

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chiens assis, jacobines,...).

Les débords de toitures sont réalisés soit par des tuiles de rive, soit par des passes, soit par un ou deux rangs de génoises.

Pans et pente :

Les toitures à 2 pans, reliés par l'axe du faîtage, sont privilégiées. Néanmoins, des toitures à 4 pans peuvent être autorisées pour des constructions de plusieurs niveaux et de surface au sol importante (plus de 150 m²).

Les toitures à un pan ou plates sont autorisées pour les constructions en articulation de volumes ou adossées au bâtiment principal et pour les constructions d'une surface inférieure à 50 m².

La pente des toitures doit correspondre à celle du bâti environnant soit entre 30% et 60%.

Matériaux :

Les toitures doivent être couvertes de tuiles, de ton nuancé rouge afin de s'intégrer au mieux dans la dominance relevée en centre village (pas de tons clairs, pas de tons se rapprochant de la couleur « paille », pas de tuiles noires).

Des couvertures constituées d'éléments verriers ou de végétation peuvent être autorisées pour les toitures un pan ou plates.

▪ **Les façades**

Composition des façades :

La composition des façades doit prendre en compte le rythme des façades des constructions avoisinantes à l'échelle de la rue ou de l'opération. Les teintes des matériaux utilisées doivent être discrètes, s'harmoniser avec les tonalités des matériaux locaux. Sont proscrites les teintes trop claires, trop foncées ou trop vives. La couleur blanche est interdite pour les enduits.

Matériaux :

Doivent être recouverts tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être, tels que le béton grossier, les parpaings agglomérés, les briques creuses,... sans délai après achèvement de la construction. L'emploi de matériaux bruts est autorisé si leur mise en œuvre concourt à la qualité architecturale de la construction.

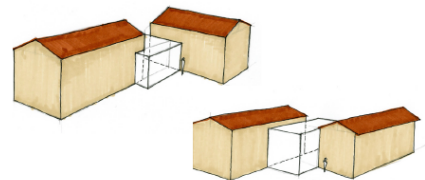
Deux grandes catégories de bâtiments peuvent être distinguées :

- Pour les bâtiments anciens (avant 1945) : Les enduits doivent être réalisés (de préférence à la chaux) avec une finition grattée fin ou talochée (pas de finition grossière). Les façades historiquement enduites ne doivent pas être décaouées. Les décors peints existants doivent être préservés.
- Pour les bâtiments plus récents (après 1945) en particulier les bâtiments « modernes » ou « néo-régionalistes » : la couleur blanche est acceptée seulement si elle est existante avant la date d'approbation du PLU. Les couleurs vives ou criardes ne sont pas autorisées. Elles peuvent être acceptées uniquement sur une partie de façade ou de bâtiment si elles participent à la composition d'ensemble. Les enduits doivent être réalisés avec une finition grattée fin ou talochée.

La restauration de façade à l'identique qui ne respecterait pas le règlement est autorisée (une photographie de l'état des lieux au permis de construire est nécessaire).



Exemples de toitures à un pan pour une construction accolée à un volume principal



Exemples de volume de jonction entre bâtiments

Illustration dépourvue de caractère contraignant (art.R151-11)

▪ **Les ouvertures et menuiseries**

Pour les bâtiments anciens (avant 1945) et lorsque la façade donne sur la rue, les proportions des ouvertures doivent être résolument plus hautes que larges (1,5 à 2 hauteurs pour 1 largeur). Les ouvertures carrées ou en bandeau, sont autorisées uniquement pour les ouvertures très grandes (> 150 cm) ou très petites (< 50 cm).

En cas de système d'occultation à fermeture verticale, type volets roulants, leurs caissons doivent être intégrés au bâtiment sans être visibles depuis les emprises publiques. Ils sont de préférence de couleur.

Dans le cadre d'une réhabilitation de bâtiments existants, les volets d'origine doivent être préservés dans la mesure du possible, ou être remplacés par des volets comparables.

Les ouvertures de façade doivent présenter une harmonie quant à leur ordonnancement et leur dimension.

En cas de réhabilitation de bâtiments anciens (avant 1945), il est nécessaire de maintenir dans leur disposition d'origine les percements existants et de ne pas modifier leur rythme en façade.

▪ **Les clôtures**

Clore un terrain n'est pas obligatoire. Les clôtures doivent s'intégrer dans l'ensemble urbain environnant.

Dans les secteurs construits en ordre continu, la clôture doit contribuer à assurer la continuité urbaine.

La hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 2 m quels que soient les matériaux utilisés (grillage, muret + grillage, mur...). La hauteur des clôtures se calcule du sol le plus bas au point le plus haut de la clôture.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (béton grossier, parpaings agglomérés,...) est interdit. Les clôtures doivent être enduites sans délai après leur achèvement. Dans tous les cas, les grillages de type treillis soudés, les brise-vues de type haie artificielle, bâches en plastique apposés sur les clôtures sont proscrits.

Les clôtures végétales de résineux sont interdites. Sont préférées des haies végétales composées d'essences locales variées (feuillage caduque et persistant).

Les portails doivent être simples et en harmonie avec la clôture.

▪ **Antennes, paraboles et autres éléments techniques (tels que pompes à chaleur, panneaux solaires)**

Ils doivent être positionnés de manière aussi peu visible que possible depuis le domaine public et être traités de manière à atténuer leur impact dans le paysage.

Une recherche d'intégration des éléments techniques est exigée. Les boîtiers techniques (électrique, télécommunication,...) doivent faire l'objet d'une attention particulière quant à leur emplacement et leur intégration dans la clôture ou dans la haie ou sur la façade afin d'impacter au minimum l'aspect extérieur du bâtiment.

La pose de panneaux solaires thermiques ou voltaïques est autorisée si le dispositif est intégré dans le plan de la toiture (c'est à dire non saillant par rapport au plan de la toiture voire en dessous du niveau des tuiles en cas de tuiles canal). La pose formant un angle avec le pan de toit est interdite.

▪ **DISPOSITIONS PARTICULIERES**

Une adaptation de ces dispositions peut être autorisée pour les constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics

2.2.2. PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER

Pour les éléments identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, les travaux, installations ou aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager doivent respecter les dispositions définies au titre VI du règlement.

ARTICLE Ua2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

L'autorisation d'urbanisme peut être subordonnée au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance du projet.

Après construction, la remise en état du terrain doit être effectuée selon les lignes naturelles du paysage environnant.

Les plantations doivent être pensées pour l'agrément de la parcelle considérée, sans porter préjudice au cadre de vie des parcelles et des espaces publics adjacents :

- Les projets doivent veiller à maintenir la végétation arborée existante, à défaut, elle peut être remplacée par des essences locales ayant un niveau de croissance similaire.
- Les feuillus d'essences locales sont privilégiés.
- Les haies de résineux sont interdites
- Dans le cas où la limite de la parcelle correspond à une limite de zone naturelle ou agricole, une haie d'arbustes et d'arbres d'essences locales variées doit être plantée sur la dite parcelle de façon à constituer une transition harmonieuse avec le domaine naturel ou agricole.

ARTICLE Ua2.4. STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré en dehors des voies, sur le tènement foncier support du permis de construire ou en cas d'impossibilité technique dûment justifiée dans son environnement immédiat (moins de 250 m).

Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, les accès aux aires de stationnement doivent être traités en matériaux permettant l'infiltration des eaux pluviales sauf impossibilité technique avérée ; dans ce cas un dispositif permettant de capter les eaux de ruissellement issues de l'imperméabilisation doit être aménagé.

- **STATIONNEMENT AUTOMOBILES**

Pour les constructions à usage d'habitation il est exigé **1 place de stationnement** par logement.

Pour la réhabilitation, l'extension de constructions existantes ou le changement de destination de construction existante, il n'est pas exigé de places de stationnement. Néanmoins, les locaux de stationnement existants doivent être maintenus à hauteur d'une place de stationnement minimum par logement.

- **STATIONNEMENT DES DEUX ROUES**

Les constructions et installations de service public ou d'intérêt général doivent comporter des parkings à deux roues en nombre suffisant au regard de leur importance et de leur fréquentation.

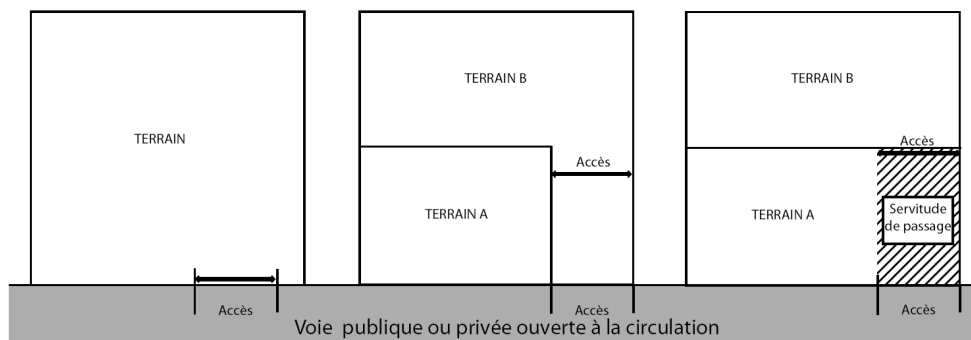
CHAPITRE Ua3. EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE Ua3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

3.1.1. ACCES

L'accès correspond soit :

- à la limite de terrain jouxtant la voie publique ou privée ouverte à la circulation (portail, porte de garage, porche)
- à l'espace (bande d'accès) sur lequel peut éventuellement s'exercer une servitude de passage, et par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette de la construction projetée depuis la voie



Les accès doivent être adaptés à l'opération qu'ils desservent et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes (usagers des voies publiques ou personnes utilisant ces accès) : défense contre l'incendie, protection civile,...

Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, il peut être interdit l'accès sur celle(s) qui présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation

Les accès aux parcelles, lorsqu'elles ne sont pas assujetties à des contraintes de sécurité ou à des contraintes bioclimatiques, doivent se trouver au plus proche des réseaux électriques existants sur le domaine public

En cas de division de propriété, une mutualisation de l'accès aux terrains depuis la voie publique doit être recherchée, afin d'éviter la multiplication des accès et de limiter l'imperméabilisation des sols. Il peut être exigé que cet accès soit différent de l'accès actuel pour des raisons de sécurité

3.1.2. VOIRIE

La voirie constitue la desserte du terrain sur lequel est projetée l'opération ou la construction. Il s'agit de voies de statut public ou privé ouvertes à la circulation.

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne sont pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destinations des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation d'engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les voies nouvelles doivent réserver des espaces aux piétons d'une largeur suffisante afin de garantir leur sécurité, leur confort, notamment pour les personnes à mobilité réduite.

Toute voirie nouvelle doit être adaptée à la morphologie du terrain d'implantation de la construction, en cohérence avec la trame viaire environnante, en évitant la création d'impasses.

Tout chemin privé desservant plusieurs habitations doit prévoir à son débouché sur la voie publique et hors voirie publique, un emplacement pour le stockage temporaire des containers d'ordures ménagères. La taille de cet emplacement doit être adapté à l'opération et permettre le tri sélectif.

En cas d'impossibilité technique dûment justifiée ou pour des raisons de sécurité ou d'urbanisme, les voies en impasse peuvent être autorisées. Elles doivent être aménagées pour assurer un demi-tour aisé des véhicules (véhicule de sécurité incendie, collecte des ordures ménagères...) et permettre une manœuvre simple. Elles doivent être conçues pour consommer le moins de terrain possible.

ARTICLE Ua3.2. DESERTE PAR LES RESEAUX

3.2.1. EAU POTABLE

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

3.2.2. EAUX USEES

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation rejetant des eaux usées, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Lorsque le système est de type séparatif, seules les eaux vannes et les eaux ménagères sont rejetées dans le réseau d'eaux usées.

3.2.3. EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

En cas d'imperméabilisation du terrain d'assiette lié aux constructions et leurs aménagements, des mesures doivent être mises en place afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales et assurer la maîtrise des débits de l'écoulement sur les fonds inférieurs, conformément aux dispositions mentionnées au code civil article 640 et suivant.

Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant une aggravation du régime des eaux de surface peut faire l'objet de prescriptions de la part des services compétents, visant à limiter les quantités d'eaux de ruissellement et à augmenter les temps de concentration de ces eaux vers les ouvrages collecteurs (à titre indicatif, on peut citer : bassin de rétention, tranchées ou puits de stockage ou drainant...).

3.2.4. AUTRES RESEAUX

Les réseaux (électricité, téléphone, télédistribution, haut débit...) doivent être enfouis jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou des emprises publiques.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ub

La zone Ub correspond au quartier de la Fontaine situé au Nord du centre village.

Espace résidentiel, ce quartier est formé d'habitat individuel isolé (souvent des résidences édifiées à partir des années 30) avec des constructions imposantes et construites sur de grandes parcelles. Les constructions sont souvent implantées à l'alignement des voies. Leurs caractéristiques et leurs dimensions contribuent à donner à ce quartier une échelle particulière qui doit être préservée.

Le règlement de la zone Ub s'attache donc à renforcer les qualités et l'attrait de ce secteur par une densité moyenne respectant la typologie des constructions existantes.

CHAPITRE Ub1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE Ub1.1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

1.1.1. CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITS :

- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur localisation, leur importance ou leur aspect sont susceptibles d'entraîner pour le voisinage des inconvénients (insalubrité, nuisances, gênes...) et qui en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux entraîneraient des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens
- Les exploitations agricoles et les exploitations forestières
- Les commerces de gros
- Les constructions ou installations à vocation d'industrie
- Les entrepôts autres que ceux énumérés à l'article 1.1.2
- Les travaux, installations et aménagements suivants :
 - L'ouverture et l'exploitation de carrières
 - Les habitations légères de loisirs
 - Les dépôts et les décharges de toute nature (véhicules, épaves, matériaux inertes ou de récupération,...)
 - Les affouillements et ou exhaussements de sol d'une hauteur supérieure à 0,80m par rapport au sol initial autres que ceux strictement nécessaires à l'implantation des constructions.

1.1.2. CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS :

- Les constructions suivantes sont autorisées à condition qu'elles n'entraînent pas de gêne pour le voisinage :
 - L'artisanat et le commerce de détail
 - Les établissements de restauration
 - L'hébergement hôtelier et touristique
 - Les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
 - Les bureaux
- Les entrepôts de stockage sont autorisés à condition qu'ils soient liés directement aux activités implantées ou autorisées dans la zone.

CHAPITRE Ub2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Rappel de l'article L152-5 du code de l'urbanisme : L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par le décret du 17 juin 2016, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser de meilleure performance énergétiques des constructions.

ARTICLE Ub2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1. EMPRISE AU SOL

Emprise au sol :

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

L'emprise au sol ne peut excéder 40% de la surface totale du tènement.

Une emprise supérieure peut être accordée en cas de travaux d'amélioration de l'isolation par l'extérieur.

2.1.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

▪ DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions doivent être implantées dans une bande comprise entre **0 et 15 m** comptée à partir de l'alignement de la voirie dont l'accès est le plus aisé.

Cette disposition s'applique aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation routière.

L'implantation des constructions est définie par rapport :

- à l'alignement pour les voies publiques existantes ou à créer. L'alignement est la limite entre le domaine privé et le domaine public
- à la limite de parcelle pour les voies privées existantes ou à créer.

La distance est calculée en tout point de la construction non compris les débords de toitures, les marquises et les encorbellements, lorsqu'ils sont inférieurs à 1m. Pour les piscines, le retrait est calculé à partir du bassin.

Les constructions doivent être implantées **sur au moins une des limites latérales de la parcelle**, de préférence en s'accolant au bâti existant.

Par rapport à l'autre limite latérale ou à la limite de fond de parcelle, si la construction ne jouxte pas la limite, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment projeté au point de la limite parcellaire la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Ces dispositions s'appliquent aux limites séparatives (limites de fond de parcelles et limites latérales).

La distance est calculée en tout point de la construction non compris les débords de toitures, les marquises et les encorbellements, lorsqu'ils sont inférieurs à 1m. Pour les piscines, le retrait est calculé à partir du bassin.

Les constructions projetées doivent s'implanter de préférence **en continuité du bâti existant**, en libérant le plus d'espaces possible sur la parcelle ; à défaut une distance minimale de **3 m** entre deux bâtiments non contigus, est imposée pour des raisons de salubrité et d'ensoleillement.

▪ DISPOSITIONS PARTICULIERES

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des dispositions autres peuvent être admises ou imposées, notamment :

- Lorsque l'implantation ou l'extension est réalisée en continuité avec un bâtiment existant implanté en retrait qu'il soit situé sur le même terrain ou sur un terrain contigu.
- Lorsque le terrain d'assiette est atypique ou complexe (parcelle d'angle, parcelle traversante, parcelle en cœur d'îlot...)
- Pour les constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics
- Pour les annexes au bâtiment principal (garage, piscine)

Annexe:

Est considéré comme annexe, un local accessoire à une construction principale, non contigu à celle-ci, sans communication avec elle, dont l'usage est complémentaire à celui de la construction principale (par exemple pour les constructions à usage d'habitation : abri de jardin, pool house,...)

2.1.2. HAUTEUR

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale.

Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande.

Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faitage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses.

Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur : cheminées, antennes, paratonnerres, capteurs solaires, dispositifs nécessaires à la végétalisation des toitures et surélévation de toiture nécessaires aux travaux d'isolation extérieure des constructions existantes. Ils doivent toutefois rester compatibles avec l'environnement.

La hauteur des constructions ne peut excéder **9 m au faitage** (ou 7 m à l'acrotère), ni comporter plus de deux niveaux (R+1).

La hauteur des annexes implantées en limite séparative au delà de la bande de 0 à 15 m est limitée à 4 m au faitage ou 3 m à l'égout sur ladite limite.

Une hauteur différente peut être admise en cas d'extension de bâtiments déjà existants à condition de ne pas dépasser la hauteur du bâtiment initial et d'une bonne intégration dans l'environnement bâti.

Une hauteur différente peut être admise pour les constructions d'**équipements d'intérêt collectif et services publics**. Cependant, la hauteur doit être adaptée à l'usage et s'intégrer dans l'environnement.

ARTICLE Ub2.2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.2.1. CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES, TOITURES ET CLOTURES

RAPPEL : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. » Article R.111-27 du Code de l'Urbanisme.

▪ DISPOSITIONS GENERALES

▪ **Implantation dans son environnement bâti**

Toute construction doit être conçue et implantée de manière à préserver le caractère du site et s'intégrer dans le paysage construit. Les constructions nouvelles doivent démontrer une cohérence avec les constructions voisines en évitant les ruptures d'échelle, de rythme et en général d'harmonie urbaine.

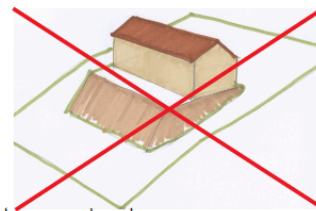
▪ **Implantation des constructions dans le terrain**

La construction doit être adaptée au terrain naturel et être conçue en fonction de la pente du terrain.

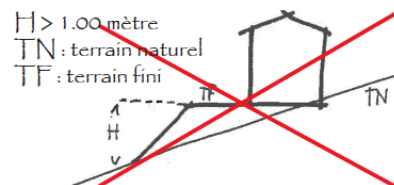
Les mouvements de terrain (déblais et/ou remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques. Ils ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux et au paysage naturel ou bâti.

Sur les terrains plats ou en pente inférieure à 6%, il n'est admis aucun remblais ou déblais, une fois la construction terminée.

Pour les terrains en pente supérieure à 6%, les talus et les remblais cumulés doivent être limités au maximum. Les talus doivent être soit adoucis, lissés, plantés, soit construits avec un petit mur de soutènement (1 m environ maximum). Les enrochements et les talus préfabriqués sont proscrits.



Exemple, hauteur de talus supérieure à 1 mètre



▪ **Architecture contemporaine**

Les constructions proposant un vocabulaire architectural contemporain sont autorisées à condition de respecter les fondamentaux de la construction traditionnelle locale, à savoir la simplicité des silhouettes et une bonne insertion dans le paysage.



Illustration dépourvue de caractère contraignant (art. R151-11)
Exemple d'enrochement cyclopéen

▪ **Les volumes**

La volumétrie des constructions doit être simple, sobre. Les constructions ne doivent pas présenter de complexité des volumes (décrochements multiples en plan, en toiture...) sans rapport avec l'architecture locale.

Les annexes et les extensions doivent être étudiées avec autant de soin que le bâtiment principal. Elles doivent participer au volume général de l'ensemble du projet et non apparaître comme des constructions sans continuité architecturale notamment lorsqu'elles sont réalisées ultérieurement.

▪ **Les toitures**

Les toitures doivent être simples. Le faîtage doit être réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction. Le sens de faîtage est celui des constructions environnantes, souvent parallèle ou perpendiculaire à la voirie.



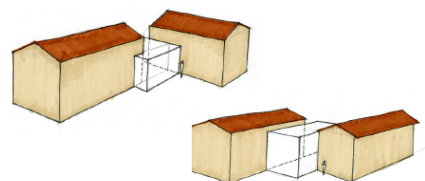
Exemples de toitures à un pan pour une construction accolée à un volume principal

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chiens assis, jacobines,...).

Pans et pente :

Les toitures à 2 pans, reliés par l'axe du faîtage, sont privilégiées.

Néanmoins, les toitures à 4 pans peuvent être autorisées pour des constructions de plusieurs niveaux et de surface au sol importante (plus de 150 m²).



Exemples de volume de jonction entre bâtiments

Illustration dépourvue de caractère contraignant (art. R151-11)

Les toitures à un pan ou plates peuvent être autorisées pour les constructions en articulation de volumes ou adossées au bâtiment principal et pour les constructions d'une surface inférieure à 50 m².

La pente des toitures doit correspondre à celle du bâti environnant, soit entre 30% et 60%.

Matériaux :

Les toitures doivent être couvertes de tuiles de ton nuancé rouge afin de s'intégrer au mieux dans la dominance relevée en centre village (pas de tons clairs, pas de tons se rapprochant de la couleur « paille », pas de tuiles noires).

Des couvertures constituées d'éléments verriers ou de végétation peuvent être autorisées pour les toitures un pan ou plates.

▪ **Les façades**

Composition des façades :

Les teintes des matériaux utilisées doivent être discrètes, s'harmoniser avec les tonalités des matériaux locaux et respecter l'ambiance chromatique de la rue.

Sont proscrites les teintes trop claires, trop foncées ou trop vives. La couleur blanche est interdite pour les enduits.

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 que le béton grossier, les parpaings agglomérés, etc... L'emploi de matériaux bruts est autorisé si leur mise en œuvre concourt à la qualité architecturale de la construction. Les enduits doivent être réalisés avec une finition grattée fin ou talochée (pas de finition grossière).

Pour les bâtiments anciens (avant 1945), les enduits sont réalisés de préférence à la chaux.

▪ **Les ouvertures et menuiseries**

Les ouvertures doivent être de préférence plus hautes que larges.

En cas de système d'occultation à fermeture verticale, type volets roulants, les caissons doivent être intégrés au bâtiment sans être visibles depuis les emprises publiques. Ils sont de préférence de couleur.

Dans le cadre d'une réhabilitation de bâtiments existants, les volets d'origine doivent être préservés dans la mesure du possible, ou être remplacés par des volets comparables.

Les ouvertures de façade doivent présenter une harmonie quant à leur ordonnancement et leur dimension.

En cas de réhabilitation de bâtiments anciens (avant 1945), il est nécessaire de maintenir dans leur disposition d'origine les percements existants et de ne pas modifier leur rythme en façade.

▪ **Les clôtures**

Clôture un terrain n'est pas obligatoire. Les clôtures doivent s'intégrer dans l'ensemble urbain environnant.

Dans les secteurs construits en ordre continu, la clôture doit contribuer à assurer la continuité urbaine.

La hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 2 m quels que soient les matériaux utilisés (grillage, muret + grillage, mur...) La hauteur des clôtures se calcule du sol le plus bas au point le plus haut de la clôture.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (béton grossier, parpaings agglomérés,...) est interdit. Les clôtures doivent être enduites sans délai après leur achèvement. Dans tous les cas, les grillages de type treillis soudés, les brise-vues de type haie artificielle, bâches en plastique apposés sur les clôtures sont proscrits.

Les clôtures végétales de résineux sont interdites. Sont préférées des haies végétales composées d'essences locales variées (feuillage caduque et persistant).

Les portails doivent être simples et en harmonie avec la clôture.

▪ **Antennes, paraboles et autres ouvrages techniques (tels que les climatiseurs, pompes à chaleur)**

Ils doivent être positionnés de manière aussi peu visible que possible depuis le domaine public et traités de manière à atténuer leur impact dans le paysage.

Une recherche d'intégration des éléments techniques est exigée. Les boîtiers techniques (électrique, télécommunication,...) doivent faire l'objet d'une attention particulière quant à leur emplacement et

leur intégration dans la clôture ou dans la haie ou sur la façade afin d'impacter au minimum l'aspect extérieur du bâtiment.

La pose de panneaux solaires thermiques ou voltaïques est autorisée si le dispositif est intégré dans le plan de la toiture (c'est à dire non saillant par rapport au plan de la toiture voire en dessous du niveau des tuiles en cas de tuiles canal). La pose formant un angle avec le pan de toit est interdite.

L'implantation des capteurs doit faire l'objet d'une composition cohérente avec les façades. Ils peuvent être refusés s'ils sont trop exposés à la vue depuis le domaine public. Ils peuvent également être positionnés judicieusement au sol.

▪ DISPOSITIONS PARTICULIERES

Une adaptation de ces dispositions peut être autorisée pour les **constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics**.

ARTICLE Ub2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

2.3.1. SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

La surface minimale d'espace libre à maintenir sur chaque terrain est fixée à 50% du terrain d'assiette. Ces espaces ne doivent pas être imperméables. Ils sont aménagés en espaces verts.

2.3.2. ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Après construction, la remise en état du terrain doit être effectuée selon les lignes naturelles du paysage environnant. Les projets doivent veiller à maintenir la végétation arborée existante, à défaut, elle peut être remplacée par des essences locales ayant un niveau de croissance similaire.

Les plantations nouvelles doivent être pensées pour l'agrément de la parcelle considérée, sans porter préjudice au cadre de vie des parcelles et des espaces publics adjacents :

- Les feuillus d'essences locales sont privilégiés.
- Les haies de résineux sont interdites
- Dans le cas où la limite de la parcelle correspond à une limite de zone naturelle ou agricole, une haie d'arbustes et d'arbres d'essences locales variées doit être plantée sur la dite parcelle de façon à constituer une transition harmonieuse avec le domaine naturel ou agricole.

ARTICLE Ub2.4. STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré en dehors des voies, sur le tènement foncier support du permis de construire ou en cas d'impossibilité technique dûment justifiée dans son environnement immédiat (moins de 250 m).

Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, les accès aux aires de stationnement doivent être traités en matériaux permettant l'infiltration des eaux pluviales sauf impossibilité technique avérée, dans ce cas un dispositif permettant de capter les eaux de ruissellement issues de l'imperméabilisation doit être aménagé.

▪ POUR LES NOUVELLES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION, LA REHABILITATION OU LE CHANGEMENT DE DESTINATION DE BATIMENT

Il est exigé, pour les constructions à usage d'habitation (y compris le changement de destination), **1 place de stationnement** par logement pour les logements d'une superficie inférieure à 139 m² de surface de plancher et **2 places de stationnement** par logement pour les logements d'une superficie supérieure à 139 m² de surface de plancher.

Pour les opérations de 4 logements et plus, des aires de stationnement « visiteur » doivent être prévues à hauteur d'1 place pour 4 logements (arrondi à l'unité supérieure).

Pour la réhabilitation ou l'extension de constructions existantes, il n'est pas exigé de places de stationnement supplémentaires. Néanmoins, les locaux de stationnement existants doivent être maintenus à hauteur d'une place de stationnement minimum par logement.

▪ **POUR LES AUTRES ACTIVITES AUTORISEES DANS LA ZONE OU POUR LES CONSTRUCTIONS D'EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS**

Des aires de stationnement suffisantes doivent être aménagées sur la parcelle pour assurer le stationnement, d'une part, des véhicules de livraison et de services, et d'autre part, des véhicules du personnel et des visiteurs.

▪ **STATIONNEMENT DES DEUX ROUES**

Pour tous les établissements recevant du public ou des emplois, ainsi que pour les opérations de construction à usage d'habitation comprenant des logements intermédiaires et/ou collectifs, doivent être prévues des **aires pour le stationnement des deux roues**. Les surfaces affectées au stationnement des deux roues doivent représenter au minimum 2 % de la surface de plancher totale créée, et être couvertes.

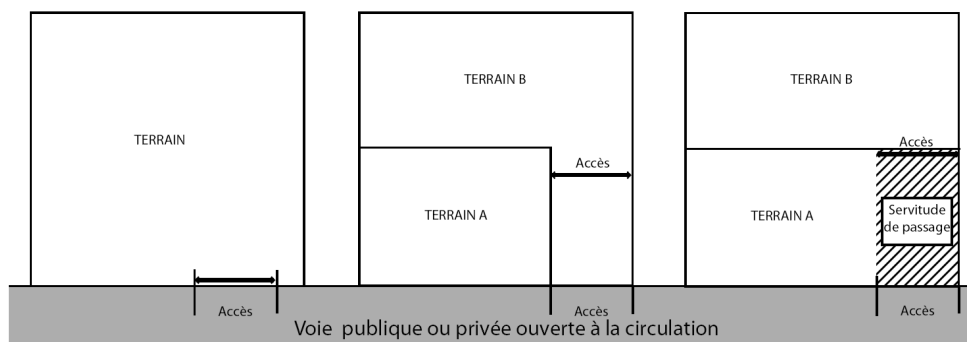
CHAPITRE Ub3. EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE Ub3.1. DESERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

3.1.1. ACCES

L'accès correspond soit :

- à la limite de terrain jouxtant la voie publique ou privée ouverte à la circulation (portail, porte de garage, porche)
- à l'espace (bande d'accès) sur lequel peut éventuellement s'exercer une servitude de passage, et par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette de la construction projetée depuis la voie



Les accès doivent être adaptés à l'opération qu'ils desservent et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes (usagers des voies publiques ou personnes utilisant ces accès) : défense contre l'incendie, protection civile,...

Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, il peut être interdit l'accès sur celle(s) qui présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation.

Les accès aux parcelles, lorsqu'elles ne sont pas assujetties à des contraintes de sécurité ou à des contraintes bioclimatiques, doivent se trouver au plus proche des réseaux électriques existants sur le domaine public.

En cas de division de propriété, une mutualisation de l'accès aux terrains depuis la voie publique doit être recherchée, afin d'éviter la multiplication des accès et de limiter l'imperméabilisation des sols. Il peut être exigé que cet accès soit différent de l'accès actuel pour des raisons de sécurité.

3.1.2. VOIRIE

La voirie constitue la desserte du terrain sur lequel est projetée l'opération ou la construction. Il s'agit de voies de statut public ou privé ouvertes à la circulation.

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne sont pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destinations des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation d'engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les voies nouvelles doivent réserver des espaces aux piétons d'une largeur suffisante afin de garantir leur sécurité, leur confort, notamment pour les personnes à mobilité réduite.

Toute voirie nouvelle doit être adaptée à la morphologie du terrain d'implantation de la construction, en cohérence avec la trame viaire environnante, en évitant la création d'impasses.

Tout chemin privé desservant plusieurs habitations doit prévoir à son débouché sur la voie publique et hors voirie publique, un emplacement pour le stockage temporaire des containers d'ordures ménagères. La taille de cet emplacement doit être adapté à l'opération et permettre le tri sélectif.

En cas d'impossibilité technique dûment justifiée ou pour des raisons de sécurité ou d'urbanisme, les voies en impasse peuvent être autorisées. Elles doivent être aménagées pour assurer un demi-tour aisé des véhicules (véhicule de sécurité incendie, collecte des ordures ménagères...) et permettre une manœuvre simple. Elles doivent être conçues pour consommer le moins de terrain possible.

ARTICLE Ub3.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

3.2.1. EAU POTABLE

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

3.2.2. EAUX USEES

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation rejetant des eaux usées, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Lorsque le système est de type séparatif, seules les eaux vannes et les eaux ménagères sont rejetées dans le réseau d'eaux usées.

3.2.3. EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

En cas d'imperméabilisation du terrain d'assiette lié aux constructions et leurs aménagements, des mesures doivent être mises en place afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales et assurer la maîtrise des débits de l'écoulement sur les fonds inférieurs, conformément aux dispositions mentionnées au code civil article 640 et suivant.

Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant une aggravation du régime des eaux de surface peut faire l'objet de prescriptions de la part des services compétents, visant à limiter les quantités d'eaux de ruissellement et à augmenter les temps de concentration de ces eaux vers les ouvrages collecteurs (à titre indicatif, on peut citer : bassin de rétention, tranchées ou puits de stockage ou drainant...).

3.2.4. AUTRES RESEAUX

Les réseaux (électricité, téléphone, télédistribution, haut débit...) doivent être enfouis jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou des emprises publiques.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uc

La zone Uc correspond aux extensions urbaines autour du village, accolées ou non au centre bourg : Sainte Agathe, Grand Lieu, Le pré du Moulin, le Bruchon, Rochelipe.

Il s'agit de secteurs peu denses essentiellement tournés vers l'habitat individuel et présentant une certaine mixité fonctionnelle avec la présence d'équipements publics, d'hébergements touristiques et d'activités artisanales.

La zone Uc comprend **un sous secteur Uca, non desservi par le réseau d'assainissement collectif.**

PERIMETRES PARTICULIERS

La zone Uc comporte des **éléments de patrimoine** identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

CHAPITRE Uc1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE Uc1.1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

1.1.1. CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DU SOLS INTERDITS :

- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur localisation, leur importance ou leur aspect sont susceptibles d'entraîner pour le voisinage des inconvénients (insalubrité, nuisances, gênes...) et qui en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux entraîneraient des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens
- Les exploitations agricoles et les exploitations forestières
- Les établissements de restauration
- Les constructions ou installations à vocation d'industrie
- Les entrepôts autres que ceux mentionnés à l'article 1.1.2.
- **Dans la zone Uca uniquement**, les commerces et activités de service
- Les travaux, installations et aménagements suivants :
 - L'ouverture et l'exploitation de carrières
 - Les habitations légères de loisirs
 - Les dépôts et les décharges de toute nature (véhicules, épaves, matériaux inertes ou de récupération,...)
 - Les affouillements et ou exhaussements de sol d'une hauteur supérieure à 0,80m par rapport au sol initial autres que ceux strictement nécessaires à l'implantation des constructions.

1.1.2. CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DU SOLS SOUMIS A CONDITIONS :

- A condition de ne pas entraîner de gêne pour le voisinage et en dehors de la zone Uca **sont admis** :
 - L'artisanat et le commerce de détail
 - Les commerces de gros
 - Les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
 - Les hébergements hôteliers et touristiques
- Les entrepôts de stockage sont admis à condition d'être directement liés aux activités implantées ou autorisées dans la zone.

CHAPITRE Uc2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Rappel de l'article L152-5 du code de l'urbanisme : L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par le décret du 17 juin 2016, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser de meilleure performance énergétiques des constructions.

ARTICLE Uc2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1. EMPRISE AU SOL

Emprise au sol :

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

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder **40 %** de la surface totale du tènement.

Pour le secteur Uca, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder **30 %** de la surface totale du tènement.

2.1.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

▪ **DISPOSITIONS GENERALES**

Les constructions doivent être implantées à une distance **minimale de 5 m** par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

Cette disposition n'est pas obligatoire pour les constructions situées le long du chemin à usage piétonnier reliant la route de Saint Bonnet le Froid à la route de Rochepaule.

Ces dispositions s'appliquent aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation routière.

L'implantation des constructions est définie par rapport :

- à l'alignement pour les voies publiques existantes ou à créer. L'alignement est la limite entre le domaine privé et le domaine public
- à la limite de parcelle pour les voies privées existantes ou à créer.

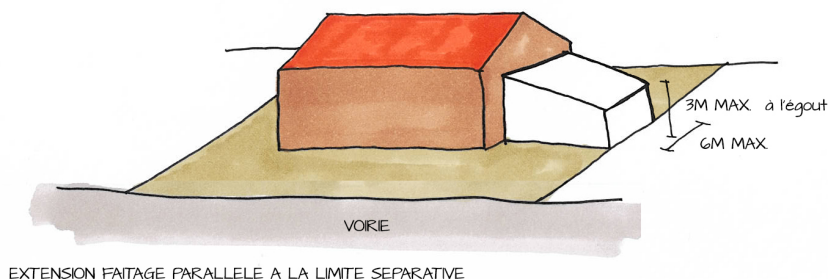
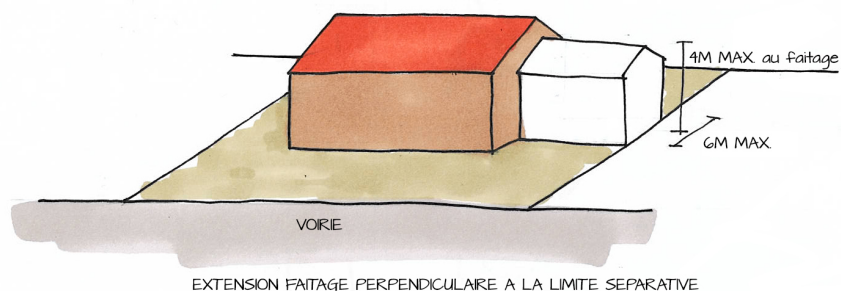
La distance est calculée en tout point de la construction non compris les débords de toitures, les marquises et les encorbellements, lorsqu'ils sont inférieurs à 1m. Pour les piscines, le retrait est calculé à partir du bassin.

Par rapport aux limites séparatives, les constructions peuvent s'implanter :

▪ **sur la limite latérale lorsque :**

- les constructions sont édifiées simultanément sur deux parcelles (maisons accolées)
- ou lorsqu'il s'agit d'une annexe ou d'une extension à condition que la hauteur sur ladite limite soit de 3 m au maximum à l'égout de toit ou 4 m au faitage et que la longueur de la construction sur ladite limite n'excède pas 6 m au maximum (voir illustration schéma ci-après)

▪ **ou en recul de la limite :** dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment projeté au point de la limite parcellaire la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.



Illustrations dépourvues de caractère contraignant (art.R151-11)

Ces dispositions s'appliquent aux limites séparatives (limites de fond de parcelles et limites latérales). Pour les bâtiments, elles s'appliquent au nu des façades ; les débords de toitures, les marquises et les encorbellements, lorsqu'ils sont inférieurs à 1m, ne sont pas pris en compte. Pour les piscines, le retrait est calculé à partir du bord du bassin.

Annexe:

Est considéré comme annexe, un local accessoire une construction principale, non contigu à celle-ci, sans communication avec elle, dont l'usage est complémentaire à celui de la construction principale (par exemple pour les constructions à usage d'habitation : abri de jardin, pool house,...)

- L'implantation de la construction dans la parcelle doit rechercher une exposition maximisant les apports solaires en hiver, évitant les masques et les ombres portées sur les bâtiments et favorisant la conservation de la végétation existante.
- Les constructions projetées doivent s'implanter de préférence en continuité du bâti existant, en libérant le plus d'espaces possible sur la parcelle ; à défaut une distance minimale de **4 m** entre deux bâtiments non contigus, est imposée pour des raisons de salubrité et d'ensoleillement.
- **DISPOSITIONS PARTICULIERES**
 - Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des dispositions autres peuvent être admises ou imposées, notamment :
 - Lorsque l'implantation ou l'extension est réalisée en continuité d'un bâtiment existant implanté différemment à la règle qu'il soit situé sur le même terrain ou sur un terrain contigu.
 - Lorsque le terrain d'assiette est atypique ou complexe (parcelle d'angle, parcelle traversante, parcelle en cœur d'îlot...)
 - Pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif, une implantation autre peut être autorisée.

2.1.2. 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.

Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur : cheminées, antennes, paratonnerres, capteurs solaires, dispositifs nécessaires à la végétalisation des toitures et surélévation de toiture nécessaires aux travaux d'isolation extérieure des constructions existantes. Ils doivent toutefois rester compatibles avec l'environnement.

La hauteur des constructions ne peut excéder **9 m au faîtage** (ou 7 m à l'acrotère), ni comporter plus de deux niveaux (R+1).

La hauteur des constructions à usage d'annexe ne peut excéder **4,50 m au faîtage** (3,50 m à l'acrotère) ni comporter plus d'un niveau. En cas d'implantation en limite séparative, leur hauteur est limitée à 4 m au faîtage et 3 m à l'égout du toit sur ladite limite.

Une hauteur différente peut être admise en cas d'extension d'un bâtiment déjà existant à condition de ne pas dépasser la hauteur du bâtiment initial et d'une bonne intégration dans l'environnement bâti.

Une hauteur différente peut être admise pour les constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics. Cependant, la hauteur doit être adaptée à l'usage et s'intégrer dans l'environnement.

ARTICLE U_C2.2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.2.1. CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES, TOITURES ET CLOTURES

RAPPEL : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. » Article R.111-27 du Code de l'Urbanisme.

DISPOSITIONS GENERALES

Implantation dans son environnement bâti

Toute construction doit être conçue et implantée de manière à préserver le caractère du site et s'intégrer dans le paysage construit.

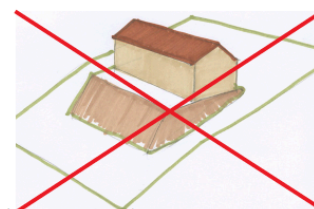
Implantation des constructions dans le terrain

La construction doit être adaptée au terrain naturel et être conçue en fonction de la pente du terrain.

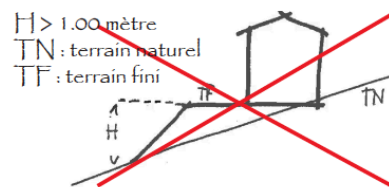
Les mouvements de terrain (déblais et/ou remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques.

Sur les terrains plats ou en pente inférieure à 6%, il n'est admis aucun remblais ou déblais, une fois la construction terminée.

Pour les terrains en pente supérieure à 6%, les talus et les remblais cumulés doivent être limités au maximum. Les talus sont soit adoucis, lissés, plantés, soit construits avec un petit mur de soutènement (1 m environ au maximum). Les enrochements et les talus préfabriqués sont proscrits.



Exemple, hauteur de talus supérieure à 1 mètre



$H > 1,00$ mètre
TN : terrain naturel
TF : terrain fini



Exemple d'enrochements de type cyclopéen

Illustration dépourvue de caractère contraignant (art.R151-11)

▪ **Architecture contemporaine**

Les constructions proposant un vocabulaire architectural contemporain sont autorisées à condition de respecter les fondamentaux de la construction traditionnelle locale, à savoir la simplicité des silhouettes et une bonne insertion dans le paysage.

▪ **Les volumes**

La volumétrie des constructions doit être simple, sobre. Les constructions ne doivent pas présenter de complexité des volumes (décrochements multiples en plan, en toiture...) sans rapport avec l'architecture locale.

Les annexes et les extensions doivent être étudiées avec autant de soin que le bâtiment principal. Elles doivent participer au volume général de l'ensemble du projet et non apparaître comme des constructions sans continuité architecturale notamment lorsqu'elles sont réalisées ultérieurement.

▪ **Les toitures**

Les toitures doivent être simples. Le faîtage doit être réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chiens assis, jacobines,...).

Le sens du faitage est celui des constructions environnantes, souvent parallèle ou perpendiculaire à la voirie.

Pans et pente :

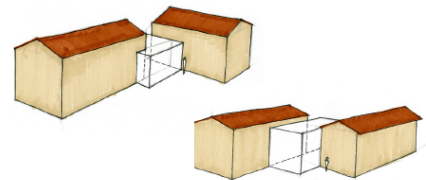
Les toitures à 2 pans, reliés par l'axe du faîtage, sont privilégiées. Néanmoins, les toitures à 4 pans peuvent être autorisée pour des constructions de plusieurs niveaux et de surface au sol importante (plus de 150m²).

Les toitures à un pan ou plates peuvent être autorisées pour les constructions en articulation de volumes ou adossées au bâtiment principal et pour les constructions d'une surface inférieure à 50m².

La pente des toitures doit correspondre à celle du bâti environnant, soit entre 30% et 60%.



Exemples de toitures à un pan pour une construction accolée à un volume principal



Exemples de volume de jonction entre bâtiments

Matériaux :

Les toitures doivent être couvertes de tuiles de ton nuancé rouge afin de s'intégrer au mieux dans la dominance relevée en centre village (pas de tons clairs, pas de tons se rapprochant du paille, pas de tuiles de couleur noir).

Des couvertures constituées d'éléments verriers ou de végétation peuvent être autorisées pour les toitures un pan ou plates.

▪ **Les façades**

Composition des façades :

Les teintes des matériaux utilisées doivent être discrètes, s'harmoniser avec les tonalités des matériaux locaux et respecter l'ambiance chromatique de la rue. Sont proscrites les teintes trop claires, trop foncées ou trop vives. La couleur blanche est interdite pour les enduits.

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 que le béton grossier, les parpaings agglomérés, etc... L'emploi de matériaux bruts est autorisé si leur mise en œuvre concourt à la qualité architecturale de la construction.

Pour les bâtiments anciens (avant 1945), les enduits sont réalisés de préférence à la chaux avec une finition grattée fin ou talochée (pas de finition grossière).

Pour les bâtiments récents (après 1945) les finitions d'enduit grossières sont à éviter. Une finition grattée ou talochée est préférée.

Sont interdits les imitations et faux appareillages de matériaux tels que les fausses pierres.

▪ **Les ouvertures et menuiseries**

En cas de système d'occultation à fermeture verticale, type volets roulants, les caissons doivent être intégrés au bâtiment sans être visibles depuis les emprises publiques.

Dans le cadre d'une réhabilitation de bâtiments existants, les volets d'origine doivent être préservés dans la mesure du possible, ou être remplacés par des volets comparables.

Les ouvertures de façade doivent présenter une harmonie quant à leur ordonnancement et leur dimension.

En cas de réhabilitation de bâtiments anciens (avant 1945), il est nécessaire de maintenir dans leur disposition d'origine les percements existants et de ne pas modifier leur rythme en façade.

▪ **Les clôtures**

Clore un terrain n'est pas obligatoire. Les clôtures doivent s'intégrer dans l'ensemble urbain environnant.

La hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 2 m quels que soient les matériaux utilisés (grillage, muret + grillage, mur...) La hauteur des clôtures se calcule du sol le plus bas au point le plus haut de la clôture.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (béton grossier, parpaings agglomérés,...) est interdit. Les clôtures doivent être enduites sans délai après leur achèvement. Dans tous les cas, les grillages en treillis soudés, les brise-vues de type haie artificielle, bâches en plastique apposés sur les clôtures sont proscrits.

Les clôtures végétales de résineux sont interdites. Sont préférées des haies végétales composées d'essences locales variées (feuillage caduque et persistant).

Les portails doivent être simples et en harmonie avec la clôture.

▪ **Antennes, paraboles et autres ouvrages techniques (tels que les climatiseurs, pompes à chaleur)**

Ils doivent être positionnés de manière aussi peu visible que possible depuis le domaine public et être traités de manière à atténuer leur impact dans le paysage.

Une recherche d'intégration des éléments techniques est exigée. Les boîtiers techniques (électrique, télécommunication,...) doivent faire l'objet d'une attention particulière quant à leur emplacement et leur intégration dans la clôture ou dans la haie ou sur la façade afin d'impacter au minimum l'aspect extérieur du bâtiment.

La pose de panneaux solaires thermiques ou voltaïques est autorisée si le dispositif est intégré dans le plan de la toiture (c'est à dire non saillant par rapport au plan de la toiture voire en dessous du niveau des tuiles en cas de tuiles canal). La pose formant un angle avec le pan de toit est interdite.

L'implantation des capteurs doit faire l'objet d'une composition cohérente avec les façades. Ils peuvent être refusés s'ils sont trop exposés à la vue depuis le domaine public. Ils peuvent également être positionnés judicieusement au sol.

▪ **DISPOSITIONS PARTICULIERES**

Une adaptation de ces dispositions peut être autorisée pour les **constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics**.

2.2.2. PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER

Pour les éléments identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, les travaux, installations ou aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager doivent respecter les dispositions définies au titre VI du règlement.

ARTICLE Uc2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

2.3.1. ESPACES NON IMPERMEABILISES OU « ECO-AMENAGEABLES »

La surface minimale d'espace libre à maintenir sur chaque terrain est fixée à 50 % de terrain d'assiette. Ces espaces doivent être non imperméabilisés et aménagés en espaces verts.

2.3.2. ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Après construction, la remise en état du terrain doit être effectuée selon les lignes naturelles du paysage environnant. Les projets doivent veiller à maintenir la végétation arborée existante, à défaut, elle peut être remplacée par des essences locales ayant un niveau de croissance similaire.

Les plantations doivent être pensées pour l'agrément de la parcelle considérée, sans porter préjudice au cadre de vie des parcelles et des espaces publics adjacents :

- Les feuillus d'essences locales doivent être privilégiés.
- Les haies de résineux sont interdites
- Dans le cas où la limite de la parcelle correspond à une limite de zone naturelle ou agricole, une haie d'arbustes et d'arbres d'essences locales variées doit être plantée sur la dite parcelle de façon à constituer une transition harmonieuse avec le domaine naturel ou agricole.

ARTICLE Uc2.4. STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré en dehors des voies, sur le tènement foncier support du permis de construire.

Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, les accès aux aires de stationnement doivent être traités en matériaux permettant l'infiltration des eaux pluviales sauf impossibilité technique avérée ; dans ce cas un dispositif permettant de capter les eaux de ruissellement issues de l'imperméabilisation doit être aménagé.

▪ **POUR LES NOUVELLES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION, LA REHABILITATION OU LE CHANGEMENT DE DESTINATION DE BATIMENT**

Il est exigé, pour les constructions à usage d'habitation (y compris le changement de destination), **1 place de stationnement** par logement pour les logements d'une superficie inférieure à 139 m² de surface de plancher et **2 places de stationnement** par logement pour les logements d'une superficie supérieure à 139 m² de surface de plancher.

Pour les opérations de 4 logements et plus, des aires de stationnement « visiteur » doivent être prévues à hauteur d'1 place pour 4 logements (arrondi à l'unité supérieure).

Pour la réhabilitation ou l'extension de constructions existantes, il n'est pas exigé de places de stationnement supplémentaires. Néanmoins, les locaux de stationnement existants doivent être maintenus à hauteur d'une place de stationnement minimum par logement.

▪ **POUR LES AUTRES ACTIVITES AUTORISEES DANS LA ZONE OU POUR LES CONSTRUCTIONS D'EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS**

Des aires de stationnement suffisantes doivent être aménagées sur la parcelle pour assurer le stationnement, d'une part, des véhicules de livraison et de services, et d'autre part, des véhicules du personnel et des visiteurs.

▪ **STATIONNEMENT DES DEUX ROUES**

Pour tous les établissements recevant du public ou des emplois, ainsi que pour les opérations de construction à usage d'habitation comprenant des logements intermédiaires et/ou collectifs, doivent être prévues des **aires pour le stationnement des deux roues**. Les surfaces affectées au stationnement des deux roues doivent représenter au minimum 2 % de la surface de plancher totale créée et être couvertes.

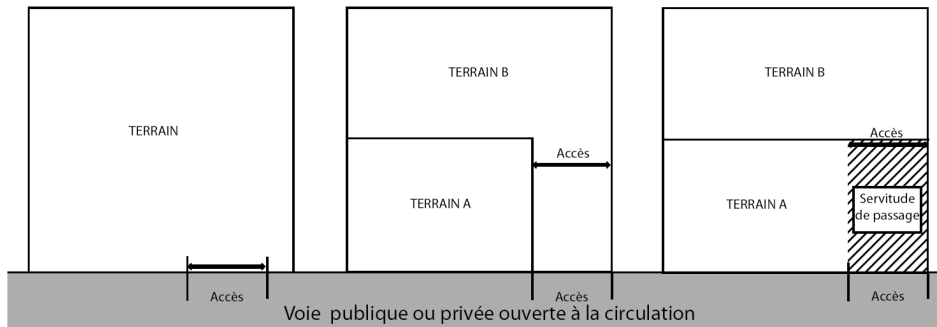
CHAPITRE U_C3. EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE U_C3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

3.1.1. ACCES

L'accès correspond soit :

- à la limite de terrain jouxtant la voie publique ou privée ouverte à la circulation (portail, porte de garage, porche)
- à l'espace (bande d'accès) sur lequel peut éventuellement s'exercer une servitude de passage, et par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette de la construction projetée depuis la voie



Les accès doivent être adaptés à l'opération qu'ils desservent et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes (usagers des voies publiques ou personnes utilisant ces accès) : défense contre l'incendie, protection civile,...

Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, il peut être interdit l'accès sur celle(s) qui présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation

Les accès aux parcelles doivent se trouver au plus proche des réseaux électriques existants sur le domaine public.

En cas de division de propriété, une mutualisation de l'accès aux terrains depuis la voie publique doit être recherchée, afin d'éviter la multiplication des accès et de limiter l'imperméabilisation des sols. Il peut être exigé que cet accès soit différent de l'accès actuel pour des raisons de sécurité.

3.1.2. VOIRIE

La voirie constitue la desserte du terrain sur lequel est projetée l'opération ou la construction. Il s'agit de voies de statut public ou privé ouvertes à la circulation.

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne sont pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destinations des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation d'engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les voies nouvelles doivent réserver des espaces aux piétons d'une largeur suffisante afin de garantir leur sécurité, leur confort, notamment pour les personnes à mobilité réduite.

Toute voirie nouvelle doit être adaptée à la morphologie du terrain d'implantation de la construction, en cohérence avec la trame viaire environnante, en évitant la création d'impasses.

Tout chemin privé desservant plusieurs habitations doit prévoir à son débouché sur la voie publique et hors voirie publique, un emplacement pour le stockage temporaire des containers d'ordures ménagères. La taille de cet emplacement doit être adapté à l'opération et permettre le tri sélectif.

En cas d'impossibilité technique dûment justifiée ou pour des raisons de sécurité ou d'urbanisme, les voies en impasse peuvent être autorisées. Elles doivent être aménagées pour assurer un demi-tour aisé des véhicules (véhicule de sécurité incendie, collecte des ordures ménagères...) et permettre une manœuvre simple. Elles doivent être conçues pour consommer le moins de terrain possible.

ARTICLE Uc3.2. DESERTE PAR LES RESEAUX

3.2.1. EAU POTABLE

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

3.2.2 EAUX USEES

En dehors de la zone Uca, le raccordement au réseau est obligatoire pour toute construction ou installation rejetant des eaux usées, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Lorsque le système est de type séparatif, seules les eaux vannes et les eaux ménagères sont rejetées dans le réseau d'eaux usées.

Dans la zone Uca, non desservie par le réseau d'assainissement collectif, il est admis un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et au règlement général d'assainissement, sous réserve de l'obtention des autorisations nécessaires auprès du SPANC.

Rappel : Les eaux usées non domestiques (eaux de pompe à chaleur, les eaux de vidange de piscine, les eaux industrielles...) ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel (réseaux, station d'épuration), selon le Code de la Santé Publique (article L.1331-1). Leur déversement dans le réseau et en station doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et le cas échéant à une convention entre la commune (et son gestionnaire) et l'intéressé (industriel ou autre).

3.2.4. EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

En cas d'imperméabilisation du terrain d'assiette lié aux constructions et leurs aménagements, des mesures doivent être mises en place afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales et assurer la maîtrise des débits de l'écoulement sur les fonds inférieurs, conformément aux dispositions mentionnées au code civil article 640 et suivant.

Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant une aggravation du régime des eaux de surface peut faire l'objet de prescriptions de la part des services compétents, visant à limiter les quantités d'eaux de ruissellement et à augmenter les temps de concentration de ces eaux vers les ouvrages collecteurs (à titre indicatif, on peut citer : bassin de rétention, tranchées ou puits de stockage ou drainant...).

3.2.4. AUTRES RESEAUX

Les réseaux (électricité, téléphone, télédistribution, haut débit...) doivent être enfouis jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou des emprises publiques.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uh

La zone Uh correspond à l'hébergement hôtelier et touristique de la « Vie Tara » (ancien bâtiment Notre Dame).

PERIMETRES PARTICULIERS

La zone Uh comporte des **espaces boisés à protéger** au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

CHAPITRE Uh1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE Uh1.1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

1.1.1. CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITS :

- Toutes les constructions non mentionnées au paragraphe 1.1.2. suivant.
- Les travaux, installations et aménagements suivants :
 - L'ouverture et l'exploitation de carrières
 - Les terrains de camping et de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs
 - Les habitations légères de loisirs
 - Le stationnement isolé de caravanes pour une durée supérieure à trois mois par an consécutifs ou non (sauf dans les bâtiments et remises sur les terrains où est implantée la résidence de l'utilisateur)
 - Les dépôts et les décharges de toute nature (véhicules, épaves, matériaux inertes ou de récupération,...)

1.1.2. CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS :

- **L'extension mesurée de la construction à destination d'hébergement hôtelier et touristique existant** peut être autorisée dans la limite de 30 % de l'emprise au sol de la construction avant travaux
- **Les annexes sont autorisées** à condition d'être réalisées sur un seul niveau et dans la limite de 40 m² d'emprise au sol (total des annexes hors piscine)

Annexe:

Est considéré comme annexe, un local accessoire une construction principale, non contigu à celle-ci, sans communication avec elle, dont l'usage est complémentaire à celui de la construction principale (par exemple: abri de jardin, pool house,...)

- **Les piscines** sont autorisées
- **Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif** sont autorisées sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère de la zone et de prendre toutes les dispositions nécessaires pour limiter la gêne qui pourrait découler et pour assurer une bonne intégration dans le site.
- Concernant **les espaces boisés identifiés sur le plan de zonage et protégés** au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme : Tous travaux, installations ou aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément boisé identifié doit respecter les dispositions définies au titre VI du règlement.

CHAPITRE Uh2.2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Rappel de l'article L152-5 du code de l'urbanisme : L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par le décret du 17 juin 2016, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser de meilleure performance énergétiques des constructions.

ARTICLE Uh2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1. HAUTEUR

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale.

Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande.

Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faitage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses.

Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur : cheminées, antennes, paratonnerres, capteurs solaires, dispositifs nécessaires à la végétalisation des toitures et surélévation de toiture nécessaires aux travaux d'isolation extérieure des constructions existantes. Ils doivent toutefois rester compatibles avec l'environnement.

La hauteur de l'extension doit être au maximum égale celle du bâtiment initial.

La hauteur des annexes est limitée à 4,50 m ;

Une hauteur différente peut être admise pour les constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics. Toutefois, l'objectif d'intégration harmonieuse dans l'environnement doit conduire à limiter et définir des hauteurs respectant cet environnement.

ARTICLE Uh2.2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.2.1. CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES, TOITURES ET CLOTURES

RAPPEL : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. » Article R.111-27 du Code de l'Urbanisme.

■ DISPOSITIONS GENERALES

■ Implantation dans son environnement

Toute construction doit être conçue et implantée de manière à préserver le caractère du site et s'intégrer dans le paysage naturel et bâti.

■ Implantation des constructions dans le terrain

La construction doit être adaptée au terrain naturel et être conçue en fonction de la pente du terrain.

Les mouvements de terrain (déblais et/ou remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques. Ils ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux et au paysage naturel ou bâti.

▪ **Architecture contemporaine**

Les constructions proposant un vocabulaire architectural contemporain sont autorisées à condition de respecter les fondamentaux de la construction traditionnelle locale, à savoir la simplicité des silhouettes et une bonne insertion dans le paysage.

▪ **Les volumes**

La volumétrie des constructions doit être simple, sobre. Les constructions ne doivent pas présenter de complexité des volumes (décrochements multiples en plan, en toiture...) sans rapport avec l'architecture locale.

Les annexes et les extensions doivent être étudiées avec autant de soin que le bâtiment principal. Les extensions doivent participer au volume général de l'ensemble du projet et non apparaître comme des constructions sans continuité architecturale avec le bâtiment initial.

▪ **Les façades**

Les teintes des matériaux utilisées doivent s'harmoniser avec les tonalités des matériaux locaux et la construction existante. Sont proscrites les teintes trop claires, trop foncées ou trop vives. La couleur blanche est interdite pour les enduits.

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 que le béton grossier, les parpaings agglomérés, etc... L'emploi de matériaux bruts est autorisé si leur mise en œuvre concourt à la qualité architecturale de la construction.

L'utilisation du bois notamment pour les petites constructions est vivement conseillée.

▪ **Les clôtures**

Clôture un terrain n'est pas obligatoire. Les clôtures doivent s'intégrer dans l'ambiance paysagère environnante.

La hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 2 m.

Les clôtures végétales de résineux sont interdites. Sont préférées des haies végétales composées d'essences locales variées (feuillage caduque et persistant).

Les portails doivent être simples et en harmonie avec la clôture.

▪ **Antennes, paraboles et autres ouvrages techniques (tels que les climatiseurs, pompes à chaleur)**

Ils doivent être positionnés de manière aussi peu visible que possible depuis le domaine public et être traités de manière à atténuer leur impact dans le paysage.

Une recherche d'intégration des éléments techniques est exigée. Les boîtiers techniques (électrique, télécommunication,...) doivent faire l'objet d'une attention particulière quant à leur emplacement et leur intégration dans la clôture ou dans la haie ou sur la façade afin d'impacter au minimum l'aspect extérieur du bâtiment.

La pose de panneaux solaires thermiques ou voltaïques est autorisée si le dispositif est intégré dans le plan de la toiture (c'est à dire non saillant par rapport au plan de la toiture voire en dessous du niveau des tuiles en cas de tuiles canal). La pose formant un angle avec le pan de toit est interdite.

2.2.2. PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER

Pour les éléments identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, les travaux, installations ou aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager doivent respecter les dispositions définies au titre VI du règlement.

ARTICLE Uh2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

2.3.1. ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Après construction, la remise en état du terrain doit être effectuée selon les lignes naturelles du paysage environnant. Les projets doivent veiller à maintenir la végétation arborée existante, à défaut, elle peut être remplacée par des essences locales ayant un niveau de croissance similaire.

Les plantations doivent être pensées pour l'agrément de la parcelle considérée, sans porter préjudice au cadre de vie des parcelles et des espaces publics adjacents.

Les feuillus d'essences locales sont à privilégier. Les haies de résineux sont interdites

Dans le cas où la limite de la parcelle correspond à une limite de zone naturelle ou agricole, une haie d'arbustes et d'arbres d'essences locales variées doit être plantée sur la dite parcelle de façon à constituer une transition harmonieuse avec le domaine naturel ou agricole.

2.3.2. ESPACES BOISES PROTEGES

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, sont à protéger. Tous travaux, installations ou aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément boisé identifié doivent respecter les dispositions définies au titre VI du règlement.

ARTICLE Uh2.4. STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le tènement foncier support du permis de construire.

Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, les accès aux aires de stationnement doivent être traités en matériaux permettant l'infiltration des eaux pluviales sauf impossibilité technique avérée, dans ce cas un dispositif permettant de capter les eaux de ruissellement issues de l'imperméabilisation doit être aménagé.

CHAPITRE Uh3. EQUIPEMENT ET RESEAUX

3.1.1. ACCES

L'accès correspond soit :

- à la limite de terrain jouxtant la voie publique ou privée ouverte à la circulation (portail, porte de garage, porche)*
- à l'espace (bande d'accès) sur lequel peut éventuellement s'exercer une servitude de passage, et par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette de la construction projetée depuis la voie*

Les accès doivent être adaptés à l'opération qu'ils desservent et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes (usagers des voies publiques ou personnes utilisant ces accès) : défense contre l'incendie, protection civile,...

Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.1.2. VOIRIE

La voirie constitue la desserte du terrain sur lequel est projetée l'opération ou la construction. Il s'agit de voies de statut public ou privé ouvertes à la circulation.

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne sont pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destinations des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation d'engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

ARTICLE Uh3.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

3.2.1. EAU POTABLE

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

3.2.2. EAUX USEES / ASSAINISSEMENT

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire par un dispositif d'évacuation, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur (article L. 1331-1 du code de la santé publique).

Lorsque le système est de type séparatif, seules les eaux vannes et les eaux ménagères sont rejetées dans le réseau d'eaux usées.

3.2.3. EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

En cas d'imperméabilisation du terrain d'assiette lié aux constructions et leurs aménagements, des mesures doivent être mises en place afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales et assurer la maîtrise des débits de l'écoulement sur les fonds inférieurs, conformément aux dispositions mentionnées au code civil article 640 et suivant.

Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant une aggravation du régime des eaux de surface peut faire l'objet de prescriptions de la part des services compétents, visant à limiter les quantités d'eaux de ruissellement et à augmenter les temps de concentration de ces eaux vers les ouvrages collecteurs (à titre indicatif, on peut citer : bassin de rétention, tranchées ou puits de stockage ou drainant...).

3.2.4. AUTRES RESEAUX

Les réseaux (électricité, téléphone, télédistribution, haut débit...) doivent être enfouis jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou des emprises publiques.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL

La zone UL (« zone urbaine de loisirs ») correspond au secteur du camping. Cette zone est réservée aux pratiques, installations et constructions liées aux activités de camping.

CHAPITRE UL1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE UL1.1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

1.1.1. CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITS :

- Toute les construction non mentionnées à l'article 1.1.2. suivant
- Les travaux, installations et aménagements suivants :
 - L'ouverture et l'exploitation de carrières
 - Les dépôts et les décharges de toute nature (véhicules, épaves, matériaux inertes ou de récupération,...)

1.1.2. CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS :

- A condition de ne pas porter atteinte à la qualité paysagère **sont admis**:
 - Les terrains de camping et de caravaning et leurs installations associées (sanitaires, accueil ...)
 - Les habitations légères de loisirs
 - Les commerces de détail et les bâtiments de restauration à condition d'être liés à l'activité du camping et dans la limite de 50 m² d'emprise au sol
 - Les constructions, installations et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à conditions qu'ils ne soient pas incompatibles avec le caractère de la zone et de prendre toutes les dispositions nécessaires pour limiter la gêne qui peut en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site.

CHAPITRE UL2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UL2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1 HAUTEUR

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale.

Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande.

Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faitage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses.

Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur : cheminées, antennes, paratonnerres, capteurs solaires, dispositifs nécessaires à la végétalisation des toitures et surélévation de toiture nécessaires aux travaux d'isolation extérieure des constructions existantes. Ils doivent toutefois rester compatibles avec l'environnement.

La hauteur des constructions est fixée à :

- **4,5 m** pour les habitations légères de loisirs
- **7 m** pour les autres bâtiments liés à l'activité du camping

Une hauteur différente peut être admise pour les **constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics**. Toutefois, l'objectif d'intégration harmonieuse dans l'environnement doit conduire à limiter et définir les hauteurs selon la nature de l'équipement et dans le respect de cet environnement.

ARTICLE UL2.2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.2.1 CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES, TOITURES ET CLOTURES

Rappel : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. » Article R.111-27 du Code de l'Urbanisme

▪ **DISPOSITIONS GENERALES**

▪ **Implantation dans son environnement bâti**

Toute construction doit être conçue et implantée de manière à préserver le caractère du site et s'intégrer dans le paysage naturel.

▪ **Implantation des constructions dans le terrain**

La construction doit être adaptée au terrain naturel et être conçue en fonction de la pente du terrain.

Les mouvements de terrain (déblais et/ou remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques. Ils ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux et au paysage naturel ou bâti.

L'accès à niveau doit être recherché afin de limiter la longueur de la voie de desserte et réduire son impact paysager et les contraintes qui lui sont liées (terrassement, entretien, déneigement...).

▪ **Architecture contemporaine**

Les constructions proposant un vocabulaire architectural contemporain sont autorisées à condition de respecter les fondamentaux de la construction traditionnelle locale, à savoir la simplicité des silhouettes et une bonne insertion dans le paysage.

▪ **Les volumes**

La volumétrie des constructions doit être simple, sobre. Les constructions ne doivent pas présenter de complexité des volumes (décrochements multiples en plan, en toiture,...) sans rapport avec l'architecture locale.

▪ **Les teintes des matériaux**

Les teintes des matériaux utilisées doivent être discrètes, s'harmoniser avec les tonalités des matériaux locaux. Sont proscrites les teintes trop claires, trop foncées, trop vives ou réfléchissantes. La couleur blanche est interdite.

L'utilisation du bois est vivement conseillée.

▪ **Les enduits**

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 que le béton grossier, les parpaings agglomérés, les briques creuses,... sans délai après achèvement de la façade. Les finitions d'enduit grossières sont à éviter. Une finition grattée ou talochée est préférée. L'emploi de matériaux bruts est autorisé si leur mise en œuvre concourt à la qualité architecturale de la construction.

▪ **Les clôtures**

Les clôtures végétales de résineux sont interdites. Sont préférées des haies végétales composées d'essences locales variées (feuillage caduque et persistant).

▪ **Antennes, paraboles et autres ouvrages techniques (tels que les climatiseurs, pompes à chaleur)**

Ils doivent être positionnés de manière aussi peu visible que possible depuis le domaine public et être traités de manière à atténuer leur impact dans le paysage.

La pose de panneaux solaires thermiques ou voltaïques est autorisée si le dispositif est intégré dans le plan de la toiture (c'est à dire non saillant par rapport au plan de la toiture voire en dessous du niveau des tuiles en cas de tuiles canal). La pose formant un angle avec le pan de toit est interdite.

L'implantation des capteurs doit faire l'objet d'une composition cohérente avec les façades. Ils peuvent être refusés s'ils sont trop exposés à la vue depuis le domaine public.

▪ **DISPOSITIONS PARTICULIERES**

Une adaptation de ces dispositions peut être autorisée pour les constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

ARTICLE UL2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Après construction, la remise en état du terrain doit être effectuée selon les lignes naturelles du paysage environnant.

Il peut être demandé des plantations d'arbres et d'arbustes en fonction de la configuration de l'aménagement de la parcelle afin d'assurer une meilleure intégration des constructions dans le site.

Les haies de résineux sont interdites. Sont privilégiés les feuillus d'essences locales.

Dans le cas où la limite de la parcelle correspond à une limite de zone naturelle ou agricole, une haie d'arbustes et d'arbres d'essences locales variées doit être plantée sur la dite parcelle de façon à constituer une transition harmonieuse avec le domaine naturel ou agricole.

ARTICLE UL2.4. STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré en dehors des voies, sur le tènement foncier support du permis de construire.

CHAPITRE UL3. EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE UL3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

3.1.1. ACCES

L'accès correspond soit :

- à la limite de terrain jouxtant la voie publique ou privée ouverte à la circulation (portail, porte de garage, porche)
- à l'espace (bande d'accès) sur lequel peut éventuellement s'exercer une servitude de passage, et par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette de la construction projetée depuis la voie

Les accès doivent être adaptés à l'opération qu'ils desservent et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes (usagers des voies publiques ou personnes utilisant ces accès) : défense contre l'incendie, protection civile,...

3.1.2. VOIRIE

La voirie constitue la desserte du terrain sur lequel est projetée l'opération ou la construction. Il s'agit de voies de statut public ou privé ouvertes à la circulation.

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne sont pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destinations des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation d'engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

ARTICLE UL3.3. DESSERTE PAR LES RESEAUX

3.3.1. EAU POTABLE

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

3.3.3. EAUX USEES / ASSAINISSEMENT

Les dispositions applicables sont celles du Règlement Général d'Assainissement en vigueur. Toute construction doit respecter ce règlement qui définit les conditions d'usage du réseau public.

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire par un dispositif d'évacuation, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur (article L. 1331-1 du code de la santé publique).

Lorsque le système est de type séparatif, seules les eaux vannes et les eaux ménagères sont rejetées dans le réseau d'eaux usées.

3.3.4. EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

En cas d'imperméabilisation du terrain d'assiette lié aux constructions et leurs aménagements, des mesures doivent être mises en place afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales et assurer la maîtrise des débits de l'écoulement sur les fonds inférieurs, conformément aux dispositions mentionnées au code civil article 640 et suivant.

Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant une aggravation du régime des eaux de surface peut faire l'objet de prescriptions de la part des services compétents, visant à limiter les quantités d'eaux de ruissellement et à augmenter les temps de concentration de ces eaux vers les ouvrages collecteurs (à titre indicatif, on peut citer : bassin de rétention, tranchées ou puits de stockage ou drainant...).

3.2.4. AUTRES RESEAUX

Les réseaux (électricité, téléphone, télédistribution, haut débit...) doivent être enfouis jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou des emprises publiques.

TITRE III.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUa

La zone AUa correspond à un projet de lotissement communal.

La zone AUa est couverte par l'orientation d'aménagement et de programmation « Eco-lotissement du Bois de Versailles ».

Le règlement écrit du PLU ne fixe pas de dispositions réglementaires pour ce secteur conformément à l'article R.151-8, du code de l'urbanisme.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUh

La zone AUh correspond au secteur situé en prolongement de la zone Uh à vocation touristique « la Vie Tara » et bordant la voie communale n°2.

Ce secteur est dédié à l'aménagement d'un ensemble de gîtes touristiques. Une extension du réseau d'assainissement des eaux usées est nécessaire.

La zone AUh est couverte par l'orientation d'aménagement et de programmation intitulée « **secteur Pinatelle** ».

CHAPITRE AUh1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE AUh1.1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

1.1.1. CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITS :

- Toutes les constructions non mentionnées au paragraphe 1.1.2 suivant
- Les travaux, installations et aménagements suivants :
 - L'ouverture et l'exploitation de carrières
 - Les terrains de camping et de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs
 - Les habitations légères de loisirs
 - Le stationnement isolé de caravanes pour une durée supérieure à trois mois par an consécutifs ou non (sauf dans les bâtiments et remises sur les terrains où est implantée la résidence de l'utilisateur)
 - Les dépôts et les décharges de toute nature (véhicules, épaves, matériaux inertes ou de récupération,...)

1.1.2. CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS :

- Les constructions aménagement et installations doivent respecter les principes définis par l'**orientation d'aménagement et de programmation** « secteur Pinatelle ».
- L'ouverture à l'urbanisation de la zone AUh doit se réaliser sous forme d'une **opération d'aménagement d'ensemble**.
- Les constructions d'hébergement touristique sont admises dans la limite d'une emprise au sol maximale de 80 m² par construction et d'une surface plancher totale de 500 m² pour l'ensemble des constructions de la zone AUh.
- Les annexes (une annexe par hébergement) sont admises à condition de ne pas dépasser une hauteur de 3,5 m et une emprise au sol de 20 m².
- Les piscines sont admises.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sont admises sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère de la zone et de prendre toutes les dispositions nécessaires pour limiter la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site.

Annexe:

Est considéré comme annexe, un local accessoire une construction principale, non contigu à celle-ci, sans communication avec elle, dont l'usage est complémentaire à celui de la construction principale (par exemple pour les constructions à usage d'habitation : abri de jardin, pool house,...)

CHAPITRE AUh2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE AUh2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1. 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.

Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur : cheminées, antennes, paratonnerres, capteurs solaires, dispositifs nécessaires à la végétalisation des toitures et surélévation de toiture nécessaires aux travaux d'isolation extérieure des constructions existantes. Ils doivent toutefois rester compatibles avec l'environnement.

La hauteur des constructions est limitée à 9 m au faîtage (7 m à l'acrotère) et à deux niveaux maximum (R+1).

La hauteur des constructions à usage d'annexe ne peut excéder 4,50 m au faîtage (3,50 m à l'acrotère) ni comporter plus d'un niveau. En cas d'implantation en limite séparative, leur hauteur est limitée à 4m au faîtage et à 3m à l'égout du toit sur ladite limite.

ARTICLE AUh2.2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.2.1. CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES, TOITURES ET CLOTURES

RAPPEL : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. » Article R.111-27 du Code de l'Urbanisme.

▪ DISPOSITION GENERALE

Les projets doivent respecter les dispositions de **l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Secteur Pinatelle »**.

▪ Implantation dans son environnement bâti

La construction doit être conçue et implantée de manière à préserver le caractère du site et s'intégrer dans le paysage naturel. Elle doit être adaptée au terrain naturel.

▪ Les volumes

La volumétrie des constructions doit être simple, sobre. Elle doit s'inspirer des constructions ardéchoises traditionnelles (simplicité des silhouettes, compacité, pas de décrochements multiples...).

Les annexes doivent être étudiées avec autant de soin que le bâtiment principal. Elles doivent participer au volume général de l'ensemble du projet et non apparaître comme des constructions sans continuité architecturale.

▪ Les toitures

Les toitures doivent être simples, à 2 pans. La pente des toitures doit correspondre à celle du bâti environnant, soit entre 30% et 60%.

Les toitures doivent être couvertes de tuiles de ton nuancé rouge afin de s'intégrer au mieux dans la dominance relevée sur la commune (pas de tons clairs, pas de tons se rapprochant du ton « paille », pas de tuiles noires).

Les toitures à un pan ou plates peuvent être autorisées pour les constructions en articulation de volumes ou adossées au bâtiment principal et pour les constructions d'une surface inférieure à 50 m² (annexes par exemple).

Des couvertures constituées d'éléments verriers ou de végétation peuvent être autorisées pour les toitures un pan ou plates sur les petits volumes (annexe).

- **Les façades**

Les teintes des matériaux utilisées en façade doivent être discrètes : tons de pierre, ton terre ou bois naturel. Sont proscrites les teintes trop claires, trop foncées ou trop vives. La couleur blanche est interdite pour les enduits. Les enduits doivent être réalisés avec une finition grattée fin ou talochée (pas de finition grossière).

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 que le béton grossier, les parpaings agglomérés, etc... L'emploi de matériaux bruts est autorisé si leur mise en œuvre concourt à la qualité architecturale de la construction.

- **Les ouvertures et menuiseries**

Les ouvertures de façade doivent présenter une harmonie quant à leur ordonnancement et leur dimension.

En cas de système d'occultation à fermeture verticale, type volets roulant, ils doivent obligatoirement être de couleur et les caissons doivent être intégrés au bâtiment.

- **Les clôtures**

Clore un terrain n'est pas obligatoire.

Les clôtures doivent respecter l'orientation d'aménagement et de programmation.

- **Antennes, paraboles et autres ouvrages techniques (tels que les climatiseurs, pompes à chaleur)**

Ils doivent être positionnés de manière aussi peu visible que possible depuis le domaine public et être traités de manière à atténuer leur impact dans le paysage.

Une recherche d'intégration des éléments techniques est exigée. Les boîtiers techniques (électrique, télécommunication,...) doivent faire l'objet d'une attention particulière quant à leur emplacement et leur intégration dans la clôture ou dans la haie ou sur la façade afin d'impacter au minimum l'aspect extérieur du bâtiment.

La pose de panneaux solaires thermiques ou voltaïques est autorisée si le dispositif est intégré dans le plan de la toiture (c'est à dire non saillant par rapport au plan de la toiture voire en dessous du niveau des tuiles en cas de tuiles canal). La pose formant un angle avec le pan de toit est interdite.

ARTICLE AUh2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

2.3.1. SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

Au minimum 50% de la superficie de chaque parcelle doit être végétalisée et traitée en aménagement paysager.

2.3.2. ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Après construction, la remise en état du terrain doit être effectuée selon les lignes naturelles du paysage environnant.

Le long du chemin des Crozes, une limite paysagère constituée d'essences locales mélangées doit être préservée ou reconstituée pour assurer l'intégration paysagère des constructions. La végétation existante le long du chemin rural séparant la zone Uh et la zone AUh doit être préservée.

ARTICLE AUh2.4. STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré en dehors des voies.

Une place de stationnement minimum par hébergement touristique est exigée.

CHAPITRE AUh3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE AUh3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Le projet doit respecter les dispositions de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Secteur « Pinatelle ».

ARTICLE AUh3.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

3.2.1. EAU POTABLE

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

3.2.2. EAUX USEES / ASSAINISSEMENT

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation rejetant des eaux usées par un dispositif d'évacuation, conforme aux législations en vigueur.

3.2.3. EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

En cas d'imperméabilisation du terrain d'assiette lié aux constructions et leurs aménagements, des mesures doivent être mises en place afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales et assurer la maîtrise des débits de l'écoulement sur les fonds inférieurs, conformément aux dispositions mentionnées au code civil article 640 et suivant.

Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant une aggravation du régime des eaux de surface peut faire l'objet de prescriptions de la part des services compétents, visant à limiter les quantités d'eaux de ruissellement et à augmenter les temps de concentration de ces eaux vers les ouvrages collecteurs (à titre indicatif, on peut citer : bassin de rétention, tranchées ou puits de stockage ou drainant...).

3.2.4. AUTRES RESEAUX

Les réseaux (électricité, téléphone, télédistribution, haut débit...) doivent être enfouis jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou des emprises publiques.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUi

La zone AUi correspond à la zone d'activités économiques d'intérêt local à vocation artisanale et industrielle. Elle est située le long de la route de St Bonnet Le Froid.

La zone AUi est couverte par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation intitulée « **Zone d'activités économiques** ».

CHAPITRE AUi1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE AUi1.1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

1.1.1. CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITS :

- Les exploitations agricoles
- Les habitations
- Les commerces et activités de service autres que ceux admis sous conditions
- Les travaux, installations et aménagements suivants :
 - L'ouverture et l'exploitation de carrières
 - Les terrains de camping et de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs
 - Les habitations légères de loisirs autres que celles admises sous condition
 - Le stationnement isolé de caravanes pour une durée supérieure à trois mois par an consécutifs ou non (sauf dans les bâtiments et remises sur les terrains où est implantée la résidence de l'utilisateur)
 - Les dépôts et les décharges de toute nature (véhicules, épaves, matériaux inertes ou de récupération,...), autres que ceux admis sous condition

1.1.2. CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS :

Sous réserve d'assurer une bonne intégration dans le site et de respecter les principes définis par l'**Orientation d'Aménagement et de Programmation** « Zone d'activités économiques », sont admises les constructions et utilisations du sol suivantes :

- Les exploitations forestières
- Les commerces de gros
- Les entrepôts à usage artisanal
- Les industries
- Les équipements d'intérêts collectifs et les services publics
- Les dépôts (matériel, matériaux, bois...) à condition qu'ils soient directement nécessaires à l'activité implantée dans la zone et qu'ils soient réalisés dans des bâtiments ou à l'intérieur d'espaces aménagés de façon à limiter les vues sur ces dépôts depuis l'espace public.

CHAPITRE AUI2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les constructions, aménagements doivent respecter les dispositions prévues par l’Orientation d’Aménagement et de Programmation « Zone d’activités économiques».

ARTICLE AUI2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Un recul minimal de 10 m doit être respecté par rapport à l’axe de la route de St Bonnet le Froid (RD532).

Cette disposition s’applique aux voies et emprises publiques ainsi qu’aux voies privées ouvertes à la circulation routière.

L’implantation des constructions est définie par rapport :

- à l’alignement pour les voies publiques existantes ou à créer. L’alignement est la limite entre le domaine privé et le domaine public
- à la limite de parcelle pour les voies privées existantes ou à créer.

La distance est calculée en tout point de la construction non compris les débords de toitures, les marquises et les encorbellements, lorsqu’ils sont inférieurs à 1m. Pour les piscines, le retrait est calculé à partir du bassin.

2.1.2. 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.

Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur : cheminées, antennes, paratonnerres, capteurs solaires, dispositifs nécessaires à la végétalisation des toitures et surélévation de toiture nécessaires aux travaux d’isolation extérieure des constructions existantes. Ils doivent toutefois rester compatibles avec l’environnement.

La hauteur des constructions est limitée à 9 m au faîtage et 7 m à l’acrotère

Pour les équipements publics ainsi que pour les ouvrages techniques, il peut être autorisée une hauteur différente tout en respectant un objectif d’intégration harmonieuse dans l’environnement.

ARTICLE AUI2.2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

RAPPEL : « Le projet peut être refusé ou n’être accepté que sous réserve de l’observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l’aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l’intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu’à la conservation des perspectives monumentales. » Article R.111-27 du Code de l’Urbanisme.

2.2.1. CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES, TOITURES ET CLOTURES

■ Implantation des constructions dans le terrain

La construction doit être adaptée au terrain. Les mouvements de terrain (déblais et/ou remblais) nécessaires à l’implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques. La construction doit épouser au maximum le sol naturel.

■ Les toitures

Les toitures doivent être simples, à 2 pans ou plates. En cas de toiture 2 pans, le faîtage doit être parallèle à la RD532.

ZONE AUI

La pose de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques est autorisée sur les toitures à condition d'être intégrés dans le plan de la toiture.

▪ **Les façades**

Toutes les façades et murs extérieurs doivent être traités avec le même soin que les façades principales et l'ensemble de la construction doit présenter une unité d'aspect.

Les façades doivent être enduites ou peintes à moins que le matériau et sa mise en œuvre soient de qualité suffisante pour rester apparents (pierre appareillée, brique, bois, verre, bardage métallique laqué, ...). Les enduits ne doivent pas être trop grossiers. Des enduits grattés ou talochés sont préférés.

▪ **Les matériaux / couleurs**

Des teintes mates sont à privilégier sur la plus grande partie de la surface du bâtiment.

Les matériaux brillants ou tout matériau réfléchissant (autre que le verre) sont interdits afin de respecter la tonalité d'ensemble sombre et mate.

ARTICLE AUI2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les talus présents à l'intérieur du site doivent être préservés et plantés d'essences locales.

Il peut être demandé des plantations d'arbres de haute tige supplémentaires en fonction de la configuration de l'aménagement. Des plantations en bouquets peuvent notamment être imposées pour intégrer certains bâtiments volumineux ou installations d'activités.

ARTICLE AUI2.4. STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le tènement foncier support du permis de construire.

CHAPITRE AUI3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE AUI3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Tout projet doit respecter les dispositions de l'**Orientation d'Aménagement et de Programmation « Zone d'activités économiques »**.

Les accès à la zone doivent être réalisés depuis :

- la RD532 pour la parcelle 194 : Il est imposé l'utilisation de l'accès existant. Aucun autre accès débouchant sur la RD n'est autorisé.
- la voie communale n°2 pour la parcelle 196. Un accès unique doit être aménagé selon les principes définis par de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

ARTICLE AUI3.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

3.2.1. EAU POTABLE

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

3.2.2. EAUX USEES

En l'absence de réseau d'assainissement, il est admis un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et au règlement général d'assainissement, sous réserve de l'obtention des autorisations nécessaires auprès du SPANC.

3.2.3. EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

En cas d'imperméabilisation du terrain d'assiette lié aux constructions et leurs aménagements, des mesures doivent être mises en place afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales et assurer la maîtrise des débits de l'écoulement sur les fonds inférieurs.

Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant une aggravation du régime des eaux de surface peut faire l'objet de prescriptions de la part des services compétents, visant à limiter les quantités d'eaux de ruissellement et à augmenter les temps de concentration de ces eaux vers les ouvrages collecteurs (par exemple : bassin de rétention, tranchées ou puits de stockage ou drainant...).

TITRE IV.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

La zone A correspond à l'ensemble des espaces à préserver en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, mais également de leurs qualités paysagères et environnementales. Cela concerne à la fois les terres cultivées et celles faisant partie intégrante de l'activité agricole.

Cette zone est réservée aux pratiques, installations et constructions liées à l'activité agricole.

La zone agricole comprend plusieurs secteurs :

- un secteur « Ap » à protéger en raison de son rôle paysager
- un secteur « Am » destiné à l'accueil d'une activité maraîchère permaculturelle

PERIMETRES PARTICULIERS

La zone A comporte :

- Un secteur couvert par l'**O**rientation d'**A**ménagement et de **P**rogrammation « Eco-lotissement du Bois de Versailles »
- Des **p**érimètres de **pro**tection **imm**édiat, **r**approché et **é**loigné autour des captages de Montchaix
- Des **é**léments de **pat**rimoine identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme
- Des **z**ones **h**umides protégées au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme

CHAPITRE A1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE A1.1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

1.1.1. SONT INTERDITS DANS TOUTE LA ZONE A (Y COMPRIS SECTEURS AP ET Am) :

- **Toutes les constructions** non mentionnées au paragraphe 1.1.2. suivant
- **Les travaux, installations et aménagements** suivants :
 - L'ouverture et l'exploitation de carrières
 - Les installations photovoltaïques implantées au sol ou implantées sur des structures créées uniquement à cet effet
 - Les terrains de camping et de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs
 - Les habitations légères de loisirs
 - Le stationnement isolé de caravanes pour une durée supérieure à trois mois par an consécutifs ou non (sauf sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur)
 - Les dépôts et les décharges de toute nature (véhicules, épaves, matériaux inertes ou de récupération,...)
- **Concernant les zones humides** identifiées sur le plan de zonage et protégées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme : toutes les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte au fonctionnement biologique, hydrologique et au maintien de la zone humide, notamment les constructions, les affouillements et remblaiements (quelles que soient leur hauteur et leur superficie,...), l'assèchement (par drains ou fossés) et l'imperméabilisation des sols sont interdites.
- **Concernant les périmètres de protection de captage** : Les travaux, aménagements et utilisation du sol qui ne respectent pas les prescriptions figurant dans les dispositions générales du règlement sont interdits. Il convient en outre de se référer aux prescriptions des arrêtés préfectoraux du 6 novembre 1989 et du 2 mars 2012 figurant en annexe du PLU (pièce 6).

1.1.2. SONT ADMIS SOUS CONDITIONS :

▪ **DANS LA ZONE A (HORS AP ET AM) :**

- Les constructions et installations nécessaires à l'**exploitation agricole** ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L.525-1 du code rural et de la pêche maritime à condition d'être situées à plus de 100 m des limites d'une zone urbaine ou à urbaniser.
- **Les logements liés et nécessaires aux exploitations agricoles**, dans la limite d'un logement par siège d'exploitation, à conditions :
 - qu'ils n'excèdent pas 150 m² de surface de plancher,
 - et qu'ils soient attenants aux bâtiments agricoles ou situés dans un rayon de 50 m,
 - et qu'ils soient édifiés après le bâtiment agricole ou simultanément,
 - et sous réserve de ne pas compromettre la qualité paysagère du site.
- **L'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes** à la date d'approbation du PLU, légalement autorisées, situées dans la zone A, à conditions :
 - que l'emprise au sol des constructions soit de 40 m² minimum à date d'approbation du PLU,
 - et que l'extension soit limitée à 30 % de l'emprise au sol du bâtiment avant travaux et à 250 m² de surface plancher totale après travaux (existant + extension),
 - et de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- **Les annexes (non accolées) aux habitations existantes** à date d'approbation du PLU situées dans la zone A, à conditions :
 - qu'elles soient implantées à une distance maximale de 20 m du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent,
 - et qu'elles ne comportent qu'un seul niveau et dans la limite de 40 m² d'emprise au sol (total des annexes hors piscine),
 - et de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- **Les piscines** sont admises dans la limite d'une surface de bassin totale de 50 m² et à condition d'être situées à moins de 20 m du bâtiment principal de l'habitation auquel elles sont rattachées.

Annexe:

Est considéré comme annexe, un local accessoire une construction principale, non contigu à celle-ci, sans communication avec elle, dont l'usage est complémentaire à celui de la construction principale (par exemple pour les constructions à usage d'habitation : abri de jardin, pool house,...)

- **Les constructions, installations et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** (voirie, aire de stationnement, abris bus, ouvrages nécessaires à la gestion de l'eau ou de l'assainissement, traitement des déchets,...), dans les conditions suivantes :
 - Ils ne doivent pas être destinés à l'accueil de personnes, ni réservés aux installations photovoltaïques au sol.
 - Ils ne doivent pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole dans l'unité foncière où ils se trouvent.
 - Ils ne doivent pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- **DANS LA ZONE Am :**

Sont admis à condition de respecter les principes définis dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Bois de Versailles » :

 - **Les serres et les petites constructions** et installations liées à l'activité du jardin permaculturel.
 - **Les installations et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** si :
 - Ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice de l'activité agricole dans l'unité foncière où ils se trouvent.
 - Ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

▪ **DANS LA ZONE AP :**

- **Les constructions, installations et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** (voirie, aire de stationnement, abris bus, ouvrages nécessaires à la gestion de l'eau ou de l'assainissement, traitement des déchets,...), dans les conditions suivantes :
 - Ils ne doivent pas être destinés à l'accueil de personnes.
 - Ils ne doivent pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole dans l'unité foncière où ils se trouvent.
 - Ils ne doivent pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

CHAPITRE A2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE A2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

▪ **DISPOSITIONS GENERALES**

Les constructions doivent être implantées en respectant **un recul d'au moins 5 m** par rapport aux voies et emprises publiques.

Cette disposition s'applique aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation routière.

L'implantation des constructions est définie par rapport :

- à l'alignement pour les voies publiques existantes ou à créer. L'alignement est la limite entre le domaine privé et le domaine public
- à la limite de parcelle pour les voies privées existantes ou à créer.

La distance est calculée en tout point de la construction non compris les débords de toitures, les marquises et les encorbellements, lorsqu'ils sont inférieurs à 1m. Pour les piscines, le retrait est calculé à partir du bassin.

Les constructions doivent être implantées **en recul des limites séparatives** : La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment projeté au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à **3 m**.

Ce recul par rapport aux limites séparatives n'est pas obligatoire **pour les annexes**.

Cette disposition s'applique aux limites séparatives (limites de fond de parcelles et limites latérales).

La distance est calculée en tout point de la construction non compris les débords de toitures, les marquises et les encorbellements, lorsqu'ils sont inférieurs à 1m. Pour les piscines, le retrait est calculé à partir du bassin.

▪ **DISPOSITIONS PARTICULIERES**

- Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des dispositions autres peuvent être admises ou imposées, notamment :
 - Lorsque l'implantation ou l'extension est réalisée en continuité d'un bâtiment existant implanté différemment à la règle qu'il soit situé sur le même terrain ou sur un terrain contigu.
 - Lorsque le terrain d'assiette est atypique ou complexe (parcelle d'angle, parcelle traversante, parcelle en cœur d'îlot...)
 - Pour des raisons de sécurité
- Pour les constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics, une implantation différente peut être autorisée

2.1.2. 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.

Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur : cheminées, antennes, paratonnerres, capteurs solaires, dispositifs nécessaires à la végétalisation des toitures et surélévation de toiture nécessaires aux travaux d'isolation extérieure des constructions existantes. Ils doivent toutefois rester compatibles avec l'environnement.

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- **12 m** pour les bâtiments à usage agricole ou forestier,
- **9 m** pour les bâtiments à usage d'habitation,
- **4,50 m** pour les annexes à l'habitation.

En cas d'extension d'une habitation existante, la hauteur de la construction en extension peut être au maximum identique à celle du bâtiment existant.

Une hauteur différente peut être admise pour les constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics. Toutefois, l'objectif d'intégration harmonieuse dans l'environnement doit conduire à limiter et définir les hauteurs selon la nature de l'équipement et dans le respect de cet environnement.

ARTICLE A2.2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.2.1. CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES, TOITURES ET CLOTURES

Rappel : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. » Article R.111-27 du Code de l'Urbanisme

Illustration dépourvue de caractère contraignant (art.R151-11)

DISPOSITIONS GENERALES

Implantation dans son environnement bâti

Toute construction doit être conçue et implantée de manière à préserver le caractère du site et s'intégrer dans le paysage.

Implantation des constructions dans le terrain

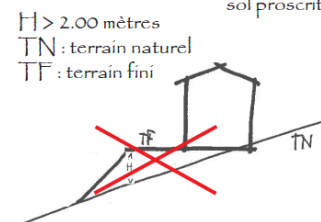
La construction doit être adaptée au terrain naturel et être conçue en fonction de la pente du terrain. Les mouvements de terrain (déblais et/ou remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques. Ils ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux et au paysage naturel ou bâti.

Sur les terrains plats ou en pente inférieure à 6%, il n'est admis aucun remblais ou déblais, une fois la construction terminée.

Pour les terrains en pente supérieure à 6%, les talus et les remblais cumulés sont limités au maximum. Les talus peuvent être soit adoucis, lissés, plantés, soit construits avec un petit mur de soutènement (1 m environ maximum). Les enrochements et les talus préfabriqués sont proscrits.



Exemple de mouvement de sol proscrit



Exemple d'enrochements de type cyclopéen

▪ **Les volumes**

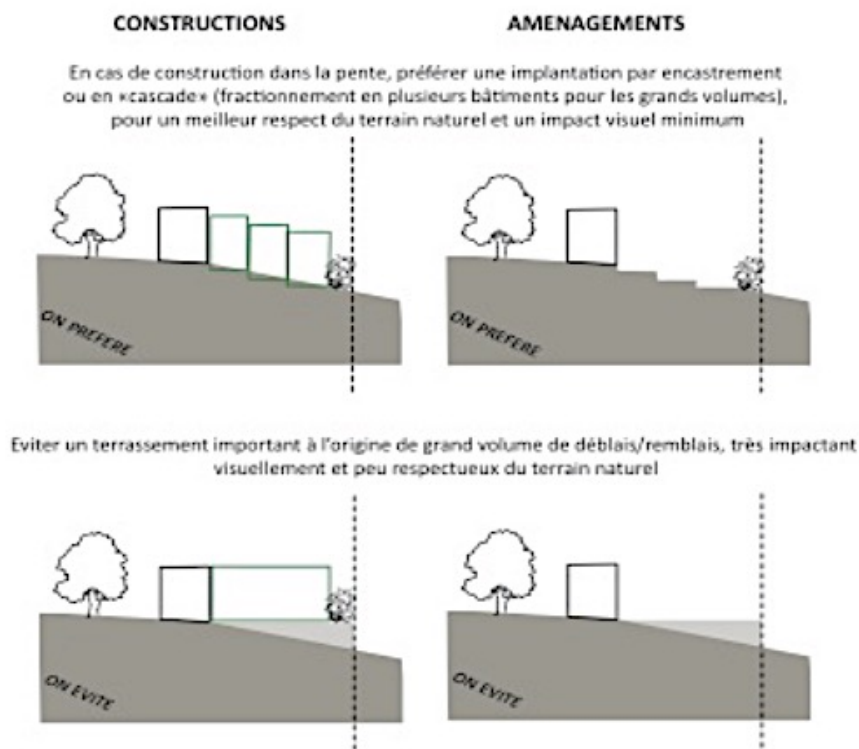
La volumétrie des constructions doit être simple, sobre. Les constructions ne doivent pas présenter de complexité des volumes (décrochements multiples en plan, en toiture,...) sans rapport avec l'architecture locale.

Le volume des bâtiments agricoles et forestiers doit être étudié en fonction des courbes de niveaux et peut comporter un décrochement de façade de manière à apporter une meilleure intégration au site. Les petits volumes sont à traiter avec simplicité et unité de matériaux.

Pour atténuer l'effet de masse de grands volumes (au delà de 25 m linéaire environ), il est préconisé :

- d'utiliser une couleur identique pour la façade et la toiture (proscrire des matériaux contrastant en terme de couleur ou de texture pour le traitement des angles et des rives de toit en particulier),
- de rythmer la façade, notamment par la création d'ouvertures, l'utilisation de plusieurs matériaux, de fractionner les volumes (voir exemple).
- La plantation d'espèces végétales (essences locales) à proximité et au pied d'un bâtiment de grand gabarit atténuant aussi l'effet de masse.

**Illustration dépourvue
de caractère contraignant
(art.R.151-11)**



Source: qualité architecturale des bâtiments agricoles (Ministère de l'Agriculture)

Les constructions proposant un vocabulaire architectural contemporain, innovant notamment dans le cas de la mise en œuvre de matériaux ou de techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables, sont autorisées à condition de respecter les fondamentaux de la construction traditionnelle locale, à savoir la simplicité des silhouettes et une bonne insertion dans le paysage.

Les annexes et les extensions doivent être étudiées avec autant de soin que le bâtiment principal. Elles doivent participer au volume général de l'ensemble du projet et non apparaître comme des constructions sans continuité architecturale notamment lorsqu'elles sont réalisées ultérieurement.

Les petits abris pour animaux parqués doivent avoir une surface inférieure à 20 m², et être réalisés en bois et ouverts sur au moins une face.

▪ **Les toitures**

Pour les bâtiments agricoles ou forestiers :

Les toitures plates ou à deux pans sont autorisées. Elles doivent présenter une couleur mate en harmonie avec la façade.

Pour les habitations :

Les toitures à 2 pans, reliés par l'axe du faîtage, sont privilégiées. Les toitures à 4 pans peuvent être autorisées pour des constructions de plusieurs niveaux et de surface au sol importante (plus de 150 m²). Les toitures à un pan ou plates peuvent être autorisées pour les constructions en articulation de volumes ou adossées au bâtiment principal et pour les annexes à l'habitation.

La pente des toitures doit correspondre à celle observée localement soit entre 30% et 60%.

Les toitures des habitations à deux pans doivent être recouvertes de tuiles de ton nuancé rouge (pas de tons clairs, pas de tons se rapprochant de la couleur « paille », pas de tuiles noires).

Des couvertures constituées d'éléments verriers ou de végétation peuvent être autorisées pour les toitures un pan ou plates. Les revêtements adaptés aux toitures terrasses sont autorisés sous réserve qu'ils soient de teinte sombre et ne présentent pas de qualité de brillance.

▪ **Les teintes des matériaux**

Les teintes des matériaux utilisées doivent être discrètes, s'harmoniser avec les tonalités des matériaux locaux. Sont proscrites les teintes trop claires, trop foncées, trop vives ou réfléchissantes. La couleur blanche est interdite pour les façades.

L'utilisation du bois pour les constructions agricoles est vivement conseillée.

▪ **Les enduits**

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 que le béton grossier, les parpaings agglomérés, les briques creuses,... sans délai après achèvement de la façade. L'emploi de matériaux bruts est autorisé si leur mise en œuvre concourt à la qualité architecturale de la construction.

Les finitions d'enduit grossières sont à éviter. Une finition grattée ou talochée est préférée.

Sont interdits les imitations et faux appareillages de matériaux tels que les fausses pierres.

▪ **Les clôtures**

Clore un terrain n'est pas obligatoire.

Les clôtures végétales de résineux sont interdites. Sont préférées des haies végétales composées d'essences locales variées (feuillage caduque et persistant).

▪ **Antennes, paraboles et autres ouvrages techniques (tels que les climatiseurs, pompes à chaleur)**

La pose de panneaux solaires thermiques ou voltaïques est autorisée en toiture si le dispositif est intégré dans le plan de la toiture (c'est à dire non saillant par rapport au plan de la toiture). La pose formant un angle avec le pan de toit est interdite.

L'implantation des capteurs doit faire l'objet d'une composition cohérente avec les façades. Ils peuvent être refusés s'ils sont trop exposés à la vue depuis le domaine public.

▪ **DISPOSITIONS PARTICULIERES**

Une adaptation de ces dispositions peut être autorisée pour les constructions et installations d'intérêt collectif et services publics.

2.2.2. PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER

Pour les éléments identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, les travaux, installations ou aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager doivent respecter les dispositions définies au titre VI du règlement.

ARTICLE A2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

2.3.1 TRAITEMENTS DES ESPACES LIBRES

L'autorisation d'urbanisme peut être subordonnée au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance du projet.

Après construction, la remise en état du terrain doit être effectuée selon les lignes naturelles du paysage environnant.

Il peut être demandé des plantations d'arbres et d'arbustes en fonction de la configuration de l'aménagement de la parcelle afin d'assurer une meilleure intégration des constructions dans le site et notamment pour intégrer les bâtiments de gros volume.

Les haies de résineux sont interdites. Sont privilégiés les feuillus d'essences locales.

2.3.2 CONTINUITES ECOLOGIQUES

Les murs de clôture sont interdits. Sont conseillées les clôtures naturelles constituées d'une haie champêtre d'essences locales. Les clôtures grillagées non agricoles doivent présenter des mailles suffisamment larges pour permettre le passage de la faune.

Les zones humides identifiées au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 sont protégées. Les restrictions d'utilisation du sol décrites dans l'article A1.1 doivent être respectées.

ARTICLE A2.4. STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré en dehors des voies, sur le tènement foncier support du permis de construire.

CHAPITRE A3. EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE A3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

3.1.1. ACCES

L'accès correspond soit :

- à la limite de terrain jouxtant la voie publique ou privée ouverte à la circulation (portail, porte de garage, porche)
- à l'espace (bande d'accès) sur lequel peut éventuellement s'exercer une servitude de passage, et par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette de la construction projetée depuis la voie

Les accès doivent être adaptés à l'opération qu'ils desservent et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes (usagers des voies publiques ou personnes utilisant ces accès) : défense contre l'incendie, protection civile,...

ZONE A

Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, il peut être interdit l'accès sur celle(s) qui présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation.

Les accès aux parcelles, lorsqu'elles ne sont pas assujetties à des contraintes de sécurité ou à des contraintes bioclimatiques, doivent se trouver au plus proche des réseaux électriques existants sur le domaine public

3.1.2. VOIRIE

La voirie constitue la desserte du terrain sur lequel est projetée l'opération ou la construction. Il s'agit de voies de statut public ou privé ouvertes à la circulation.

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne sont pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation d'engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

ARTICLE A3.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

3.2.1. EAU POTABLE

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Toutefois, une alimentation par puits, captage de source ou forage est possible sous réserve que soient établies la potabilité de l'eau captée et la suffisance du débit pour l'utilisation du sol envisagée et la sécurité contre l'incendie.

3.2.2. EAUX USEES / ASSAINISSEMENT

Les dispositions applicables sont celles du Règlement Général d'Assainissement en vigueur. Toute construction doit respecter ce règlement qui définit les conditions d'usage du réseau public.

En l'absence de réseau d'assainissement, il est admis un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et au règlement général d'assainissement, sous réserve de l'obtention des autorisations nécessaires auprès du SPANC.

3.2.3. EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

En cas d'imperméabilisation du terrain d'assiette lié aux constructions et leurs aménagements, des mesures doivent être mises en place afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales et assurer la maîtrise des débits de l'écoulement sur les fonds inférieurs, conformément aux dispositions mentionnées au code civil article 640 et suivant.

Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant une aggravation du régime des eaux de surface peut faire l'objet de prescriptions de la part des services compétents, visant à limiter les quantités d'eaux de ruissellement et à augmenter les temps de concentration de ces eaux vers les ouvrages collecteurs (à titre indicatif, on peut citer : bassin de rétention, tranchées ou puits de stockage ou drainant...).

3.2.4. AUTRES RESEAUX

Les réseaux (électricité, téléphone, télédistribution, haut débit...) doivent être enfouis jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou des emprises publiques.

TITRE V.

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES
NATURELLES ET FORESTIÈRES**

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

La zone N correspond à l'ensemble des secteurs à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment d'un 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.

Elle comprend :

- un secteur « Nj », correspondant à un secteur de jardin lié aux habitations en bordure de zone urbaine
- un secteur « Nh », correspondant aux zones à vocation d'hébergement touristique de « Maison Claire » (Nh1) et autour de l'ancien hôtel du Mont Besset (Nh2) situé aux Rases de la Valette.
- un secteur « Nl », correspondant aux zones à vocation de loisirs situées dans les secteurs de « Chante Ossel », « Val d'Or » et « le stade ».
- un secteur « Np », correspondant à des secteurs à fort enjeux paysager à protéger afin de préserver les perspectives remarquables sur le patrimoine bâti « Rase de Jaillon » ou préserver des parcs (Parc des Pèlerins, Parc du Cénacle).

PERIMETRES PARTICULIERS

La zone N comporte :

- Un secteur couvert par l'**Orientation d'Aménagement et de Programmation « Eco-lotissement du Bois de Versailles »**
- Un secteur (Nh1) couvert par l'**Orientation d'Aménagement et de Programmation « Maison Claire »**
- Des **périmètres de protection immédiat, rapproché et éloigné** autour des captages de Montchaix
- Des **éléments de patrimoine** identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme
- Des **espaces boisés à protéger** au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

CHAPITRE N1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE N1.1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

1.1.1. SONT INTERDITS :

- **DANS TOUTE LA ZONE N (TOUS SECTEURS COMPRIS) :**
 - **Toutes les constructions** non mentionnées au paragraphe 1.1.2. suivant
 - **Les travaux, installations et aménagements** suivants :
 - L'ouverture et l'exploitation de carrières
 - Les installations photovoltaïques implantées au sol ou implantées sur des structures créées uniquement à cet effet
 - Les terrains de camping et de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs
 - Les habitations légères de loisirs (hormis en zone Nh2)
 - Le stationnement isolé de caravanes pour une durée supérieure à trois mois par an consécutifs ou non (sauf sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur)
 - Les dépôts et les décharges de toute nature (véhicules, épaves, matériaux inertes ou de récupération,...)

ZONE N

- **Concernant les zones humides** identifiées sur le plan de zonage et protégées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme : toutes les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte au fonctionnement biologique, hydrologique et au maintien de la zone humide, notamment les constructions, les affouillements et remblaiements (quelles que soient leur hauteur et leur superficie,...), l'assèchement (par drains ou fossés) et l'imperméabilisation des sols sont interdites.
- **Concernant les espaces boisés** identifiés sur le plan de zonage et protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme : Tous travaux, installations ou aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément boisé identifié doivent respecter les dispositions définies au titre VI du règlement.
- **Concernant les périmètres de protection de captage** : Les travaux, aménagements et utilisation du sol qui ne respectent pas les prescriptions figurant dans les dispositions générales du règlement sont interdits. Il convient en outre de se référer aux prescriptions des arrêtés préfectoraux du 6 novembre 1989 et du 2 mars 2012 figurant en annexe du PLU (pièce 6).

1.1.2. SONT ADMIS SOUS CONDITIONS :

Si par leur situation ou leur importance, ils n'imposent pas, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux, soit un surcroît important de dépenses de fonctionnement des services publics :

- **DANS LA ZONE N (HORS NP, NL, NJ, ET NH) :**
 - **Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière** ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L.525-1 du code rural et de la pêche maritime à condition d'être situées à plus de 100 m des limites d'une zone urbaine ou à urbaniser,
 - **L'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes** à la date d'approbation du PLU et légalement autorisées, situées dans la zone N, à conditions :
 - que l'emprise au sol des constructions soit de 40 m² minimum à date d'approbation du PLU,
 - que l'extension soit limitée à 30 % de l'emprise au sol du bâtiment avant travaux et à 250 m² de surface plancher totale après travaux (existant + extension),
 - et de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
 - **Les annexes (non accolées) aux habitations existantes** à date d'approbation du PLU situées dans la zone N, à conditions :
 - qu'elles soient implantées à une distance maximale de 20 m du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent,
 - et qu'elles ne comportent qu'un seul niveau et dans la limite de 40 m² d'emprise au sol (total des annexes hors piscine),
 - et de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
 - **Les piscines**, dans la limite d'une surface de bassin totale de 50 m² et à condition d'être situées à moins de 20 m du bâtiment principal de l'habitation auquel elles sont rattachées.

Annexe:

Est considéré comme annexe, un local accessoire une construction principale, non contigu à celle-ci, sans communication avec elle, dont l'usage est complémentaire à celui de la construction principale (par exemple pour les constructions à usage d'habitation : abri de jardin, pool house,...)

- **Les constructions, installations et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** (voirie, aire de stationnement, abris bus, ouvrages nécessaires à la gestion de l'eau ou de l'assainissement, traitement des déchets,...), dans les conditions suivantes :
 - Ils ne doivent pas être destinés à l'accueil de personnes, ni réservés aux installations photovoltaïques au sol.
 - Ils ne doivent pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou forestière dans l'unité foncière où ils se trouvent
 - Ils ne doivent pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

ZONE N

- Les constructions aménagements ou installations doivent respecter les dispositions définies par **l’Orientation d’Aménagement et de Programmation** « éco-lotissement du Bois de Versailles» pour le secteur concerné

- **DANS LA ZONE Ni SONT UNIQUEMENT ADMIS :**
 - Sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère de la zone et de prendre toutes les dispositions nécessaires pour limiter la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site :
 - Les équipements et installations de sport et de loisirs
 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif
 - Les aires de stationnement

- **DANS LA ZONE Nj SONT UNIQUEMENT ADMIS :**
 - **Les annexes (non accolées) à l’habitation existante** à la date d’approbation du PLU, sous réserve que ces annexes soient implantées à une distance maximale de 20 m du de l’habitation dont elles dépendent, sur un seul niveau et dans la limite de 40 m² d’emprise au sol (total des annexes hors piscine).
 - **Les piscines**, dans la limite d’une surface de bassin totale de 50 m² et à condition d’être situées à moins de 20 m du bâtiment principal de l’habitation auquel elles sont rattachées.

- **DANS LA ZONE Nh SONT UNIQUEMENT ADMIS :**
 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère de la zone et de prendre toutes les dispositions nécessaires pour limiter la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site.
 - **Pour la zone Nh1 (Maison Claire)**, à condition de respecter les dispositions définies par **l’Orientation d’Aménagement et de Programmation « Maison Claire»**, les constructions, travaux, aménagements ou installations suivants sont admis :
 - L’extension limitée des bâtiments existants
 - La démolition partielle de certains éléments
 - Le changement de destination des bâtiments agricoles existants vers de l’habitation, de l’hébergement hôtelier et/ou de la restauration et/ou du commerce de détail
 - **Les piscines** dans la limite d’une surface totale de bassin de 50 m²
 - **Pour la zone Nh2 (Ancien hôtel du Mont Besset)**, à conditions de respecter les dispositions définies par **l’Orientation d’Aménagement et de Programmation « Mont Besset»**, de respecter le caractère naturel du site et de s’assurer d’une bonne intégration dans le paysage sont admis :
 - Les habitations légères de Loisirs dans la limite de 5 unités sur le site, d’une emprise au sol maximale de 25 m² et d’une hauteur maximale de 4,5 m.
 - L’extension mesurée de la construction à destination d’hébergement hôtelier et touristique existante dans la limite de 30 % de l’emprise au sol de la construction avant travaux
 - **Les annexes sont autorisées** à condition d’être réalisées sur un seul niveau et dans la limite de 40 m² d’emprise au sol (total des annexes hors piscine)
 - **Les piscines** dans la limite d’une surface totale de bassin de 50 m²

- **DANS LA ZONE Np SONT UNIQUEMENT ADMIS :**
 - Les occupations temporaires nécessaires à l’exploitation agricole et forestière (dépôts de bois, stationnement temporaire du matériel...) ou nécessaires à l’accueil touristique

CHAPITRE N2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE N2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

▪ **DISPOSITIONS GENERALES**

Les constructions doivent être implantées en respectant **un recul d'au moins 5 m**, par rapport aux voies et emprises publiques.

Cette disposition s'applique aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation routière.

L'implantation des constructions est définie par rapport :

- à l'alignement pour les voies publiques existantes ou à créer. L'alignement est la limite entre le domaine privé et le domaine public
- à la limite de parcelle pour les voies privées existantes ou à créer.

La distance est calculée en tout point de la construction non compris les débords de toitures, les marquises et les encorbellements, lorsqu'ils sont inférieurs à 1m. Pour les piscines, le retrait est calculé à partir du bassin.

Les constructions doivent être implantées **en recul des limites séparatives** : La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment projeté au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à **3 m**.

Ce recul par rapport aux limites séparatives n'est pas obligatoire **pour les annexes**.

Cette disposition s'applique aux limites séparatives (limites de fond de parcelles et limites latérales).

La distance est calculée en tout point de la construction non compris les débords de toitures, les marquises et les encorbellements, lorsqu'ils sont inférieurs à 1m. Pour les piscines, le retrait est calculé à partir du bassin.

▪ **DISPOSITIONS PARTICULIERES**

- Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des dispositions autres peuvent être admises ou imposées, notamment :
 - Lorsque l'implantation ou l'extension est réalisée en continuité d'un bâtiment existant implanté différemment à la règle qu'il soit situé sur le même terrain ou sur un terrain contigu.
 - Lorsque le terrain d'assiette est atypique ou complexe (parcelle d'angle, parcelle traversante, parcelle en cœur d'ilot...)
 - Pour des raisons de sécurité
- Pour les constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics, une implantation différente peut être autorisée.

2.1.2. HAUTEUR

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale.

Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande.

Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faitage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses.

Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur : cheminées, antennes, paratonnerres, capteurs solaires, dispositifs nécessaires à la végétalisation des toitures et surélévation de toiture nécessaires aux travaux d'isolation extérieure des constructions existantes. Ils doivent toutefois rester compatibles avec l'environnement.

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- **9 m** pour les bâtiments à usage d'habitation,
- **12 m** pour les bâtiments à usage agricole ou forestier,
- **4,50 m** pour les annexes à l'habitation.

En cas **d'extension d'une habitation existante**, la hauteur de la construction en extension peut être au maximum identique à celle du bâtiment existant.

Une hauteur différente peut être admise pour les **constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics**. Toutefois, l'objectif d'intégration harmonieuse dans l'environnement doit conduire à limiter et définir les hauteurs selon la nature et dans le respect de cet environnement.

ARTICLE N2.2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.2.1. CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES, TOITURES ET CLOTURES

Rappel: « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. » Article R.111-27 du Code de l'Urbanisme

▪ **DISPOSITIONS GENERALES**

▪ **Implantation dans son environnement bâti**

Toute construction doit être conçue et implantée de manière à préserver le caractère du site et s'intégrer dans le paysage.

▪ **Implantation des constructions dans le terrain**

La construction doit être adaptée au terrain naturel et être conçue en fonction de la pente du terrain.

Les mouvements de terrain (déblais et/ou remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques. Ils ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux et au paysage naturel ou bâti.

Sur les terrains plats ou en pente inférieure à 6%, il n'est admis aucun remblais ou déblais, une fois la construction terminée.

Pour les terrains en pente supérieure à 6%, les talus et les remblais cumulés sont limités au maximum. Les talus peuvent être soit adoucis, lissés, plantés, soit construits avec un petit mur de soutènement (1 m environ maximum). Les enrochements et les talus préfabriqués sont proscrits.

*Illustration dépourvue
de caractère contraignant (art.R151-11)*

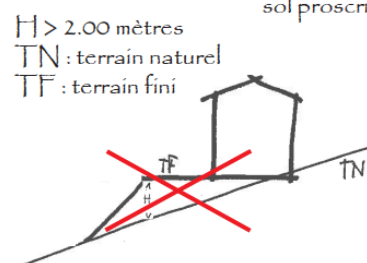
▪ **Les volumes**

La volumétrie des constructions doit être simple, sobre. Les constructions ne doivent pas présenter de complexité des volumes (décrochements multiples en plan, en toiture,...) sans rapport avec l'architecture locale.

Le volume des bâtiments agricoles et forestiers doit être étudié en fonction des courbes de niveaux et peut comporter un décrochement de façade de manière à apporter une meilleure intégration au site. Les petits volumes sont à traiter avec simplicité et unité de matériaux.



Exemple de mouvement de sol proscrit

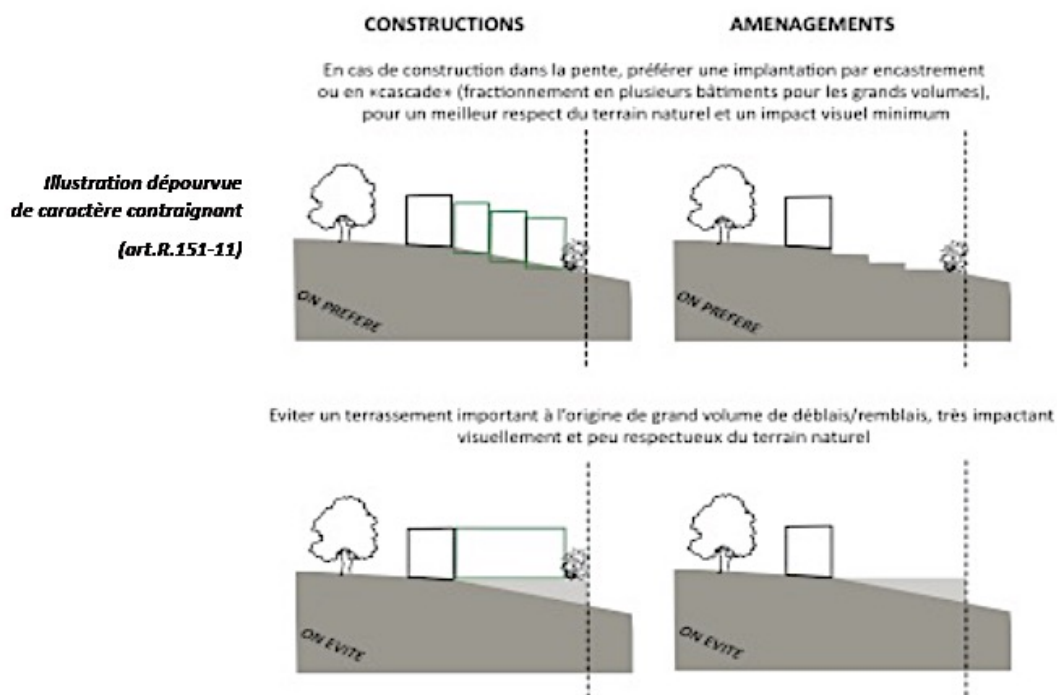


Exemple d'enrochements de type cyclopéen

ZONE N

Pour atténuer l'effet de masse de grands volumes (au delà de 25 m linéaire environ), il est préconisé :

- d'utiliser une couleur identique pour la façade et la toiture (proscrire des matériaux contrastant en terme de couleur ou de texture pour le traitement des angles et des rives de toit en particulier),
- de rythmer la façade, notamment par la création d'ouvertures, l'utilisation de plusieurs matériaux, de fractionner les volumes.
- La plantation d'espèces végétales (essences locales) à proximité et au pied d'un bâtiment de grand gabarit atténuant aussi l'effet de masse.



Source: qualité architecturale des bâtiments agricoles (Ministère de l'Agriculture)

Les constructions proposant un vocabulaire architectural contemporain, innovant notamment dans le cas de la mise en œuvre de matériaux ou de techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables, sont autorisées à condition de respecter les fondamentaux de la construction traditionnelle locale, à savoir la simplicité des silhouettes et une bonne insertion dans le paysage.

Les annexes et les extensions doivent être étudiées avec autant de soin que le bâtiment principal. Elles doivent participer au volume général de l'ensemble du projet et non apparaître comme des constructions sans continuité architecturale notamment lorsqu'elles sont réalisées ultérieurement.

Les petits abris pour animaux parqués doivent avoir une surface inférieure à 20 m², et être réalisés en bois et ouverts sur au moins une face.

▪ **Les toitures**

Pour les bâtiments agricoles ou forestiers :

Les toitures plates ou à deux pans sont autorisées. Elles doivent présenter une couleur mate en harmonie avec la façade.

Pour les habitations :

Les toitures à 2 pans, reliés par l'axe du faîtage, sont privilégiées. Les toitures à 4 pans peuvent être autorisées pour des constructions de plusieurs niveaux et de surface au sol importante (plus de 150 m²). Les toitures à un pan ou plates peuvent être autorisées pour les constructions en articulation de volumes ou adossées au bâtiment principal et pour les annexes à l'habitation.

La pente des toitures doit correspondre à celle observée localement soit entre 30% et 60%.

Les toitures des habitations à deux pans doivent être recouvertes de tuiles de ton nuancé rouge (pas de tons clairs, pas de tons se rapprochant de la couleur « paille », pas de tuiles noires).

Des couvertures constituées d'éléments verriers ou de végétation peuvent être autorisées pour les toitures un pan ou plates. Les revêtements adaptés aux toitures terrasses sont autorisés sous réserve qu'ils soient de teinte sombre et ne présentent pas de qualité de brillance.

▪ **Les teintes des matériaux**

Les teintes des matériaux utilisées doivent être discrètes, s'harmoniser avec les tonalités des matériaux locaux. Sont proscrites les teintes trop claires, trop foncées, trop vives ou réfléchissantes. La couleur blanche est interdite pour les façades.

L'utilisation du bois pour les constructions agricoles est vivement conseillée.

▪ **Les enduits**

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 que le béton grossier, les parpaings agglomérés, les briques creuses,... sans délai après achèvement de la façade. L'emploi de matériaux bruts est autorisé si leur mise en œuvre concourt à la qualité architecturale de la construction.

Les finitions d'enduit grossières sont à éviter. Une finition grattée ou talochée est préférée.

Sont interdits les imitations et faux appareillages de matériaux tels que les fausses pierres.

▪ **Les clôtures**

Clore un terrain n'est pas obligatoire.

Les clôtures végétales de résineux sont interdites. Sont préférées des haies végétales composées d'essences locales variées (feuillage caduque et persistant).

▪ **Antennes, paraboles et autres ouvrages techniques (tels que les climatiseurs, pompes à chaleur)**

Ils doivent être positionnés de manière aussi peu visible que possible depuis le domaine public et être traités de manière à atténuer leur impact dans le paysage.

La pose de panneaux solaires thermiques ou voltaïques est autorisée en toiture si le dispositif est intégré dans le plan de la toiture (c'est à dire non saillant par rapport au plan de la toiture). La pose formant un angle avec le pan de toit est interdite.

L'implantation des capteurs doit faire l'objet d'une composition cohérente avec les façades. Ils peuvent être refusés s'ils sont trop exposés à la vue depuis le domaine public.

▪ **DISPOSITIONS PARTICULIERES**

Une adaptation de ces dispositions peut être autorisée pour les constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

2.2.2. PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER

Pour les éléments bâtis et naturels identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, les travaux, installations ou aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager doivent respecter les dispositions définies au titre VI du règlement.

ARTICLE N2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

2.3.1 TRAITEMENTS DES ESPACES LIBRES

L'autorisation d'urbanisme peut être subordonnée au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance du projet.

Après construction, la remise en état du terrain doit être effectuée selon les lignes naturelles du paysage environnant.

Les projets doivent veiller à maintenir les plantations existantes, à défaut, elles peuvent être remplacées par des essences locales ayant un niveau de croissance similaire.

Il peut être demandé des plantations d'arbres et d'arbustes en fonction de la configuration de l'aménagement de la parcelle afin d'assurer une meilleure intégration des constructions dans le site et notamment pour intégrer les bâtiments de gros volume.

Les haies de résineux sont interdites. Sont privilégiés les feuillus d'essences locales.

2.3.2. CONTINUITES ECOLOGIQUES

Les murs de clôture sont interdits. Sont conseillés les clôtures naturelles constituées d'une haie champêtre d'essences locales. Les clôtures grillagées non agricoles doivent présenter des mailles suffisamment larges pour permettre le passage de la faune.

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, sont protégés. Tous les travaux, installations ou aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément boisé identifié doivent respecter les dispositions définies au titre VI du règlement.

ARTICLE N2.4. STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré en dehors des voies, sur le tènement foncier support du permis de construire.

CHAPITRE N3. EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE N3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

3.1.1. ACCES

L'accès correspond soit :

- à la limite de terrain jouxtant la voie publique ou privée ouverte à la circulation (portail, porte de garage, porche)
- à l'espace (bande d'accès) sur lequel peut éventuellement s'exercer une servitude de passage, et par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette de la construction projetée depuis la voie

Les accès doivent être adaptés à l'opération qu'ils desservent et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes (usagers des voies publiques ou personnes utilisant ces accès) : défense contre l'incendie, protection civile,...

Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, il peut être interdit l'accès sur celle(s) qui présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation

Les accès aux parcelles, lorsqu'elles ne sont pas assujetties à des contraintes de sécurité ou à des contraintes bioclimatiques, doivent se trouver au plus proche des réseaux électriques existants sur le domaine public

Pour la zone Nh1, les accès doivent respecter les dispositions de l'orientation d'Aménagement et de Programmation « Maison Claire ».

3.1.2. VOIRIE

La voirie constitue la desserte du terrain sur lequel est projetée l'opération ou la construction. Il s'agit de voies de statut public ou privé ouvertes à la circulation.

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne sont pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destinations des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation d'engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

ARTICLE N3.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

3.2.1. EAU POTABLE

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Toutefois, une alimentation par puits, captage de source ou forage est possible sous réserve que soient établies la potabilité de l'eau captée et la suffisance du débit pour l'utilisation du sol envisagée et la sécurité contre l'incendie.

3.2.2. EAUX USEES

Les dispositions applicables sont celles du Règlement Général d'Assainissement en vigueur. Toute construction doit respecter ce règlement qui définit les conditions d'usage du réseau public.

En l'absence de réseau d'assainissement, il est admis un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et au règlement général d'assainissement, sous réserve de l'obtention des autorisations nécessaires auprès du SPANC.

3.2.3. EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

En cas d'imperméabilisation du terrain d'assiette lié aux constructions et leurs aménagements, des mesures doivent être mises en place afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales et assurer la maîtrise des débits de l'écoulement sur les fonds inférieurs, conformément aux dispositions mentionnées au code civil article 640 et suivant.

Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant une aggravation du régime des eaux de surface peut faire l'objet de prescriptions de la part des services compétents, visant à limiter les quantités d'eaux de ruissellement et à augmenter les temps de concentration de ces eaux vers les ouvrages collecteurs (à titre indicatif, on peut citer : bassin de rétention, tranchées ou puits de stockage ou drainant...).

3.2.4. AUTRES RESEAUX

Les réseaux (électricité, téléphone, télédistribution, haut débit...) doivent être enfouis jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou des emprises publiques.

TITRE VI.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ÉLÉMENTS IDENTIFIÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

ÉLÉMENTS PROTÉGÉS AU TITRE DU PATRIMOINE

▪ Dispositions générales

L'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme prévoit que « Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L.421-4 pour les coupes et abattages d'arbres ».

Ces éléments peuvent être :

- bâtis (demeure remarquable, patrimoine religieux, civil...)
- naturels ou des éléments de paysage (bosquets, parcs,...)

▪ Conséquences de l'identification au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Les éléments repérés doivent être préservés ainsi que leurs abords et sont soumis aux règles suivantes :

- En application de l'article R.421-23h du Code de l'Urbanisme, tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié en application de l'article L.151-19, sont soumis à déclaration préalable. Ils doivent être réalisés de manière à éviter toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt.
- En application de l'article R.421-28e du Code de l'Urbanisme, la démolition totale ou partielle d'un élément bâti identifié doit faire l'objet d'un permis de démolir.





Pour les éléments bâtis :





- L'altération des éléments de façade ou de toiture vus depuis l'espace public est interdite sauf si leur état de dégradation n'en permet pas la restauration
- En cas de démolition ou de dégradation d'un élément bâti identifié, la reconstruction à l'identique peut être imposée
- Les éléments du « petit patrimoine » notamment peuvent être déplacés afin d'assurer leur mise en valeur ou leur protection





Pour les éléments naturels protégés, il s'agit d'assurer leur pérennité et leur développement. Les travaux réalisés sur les terrains concernés par cette prescription doivent être conçus pour garantir la pérennité de ces ensembles paysagers. Toutefois, leur destruction partielle est admise pour assurer la sécurité des biens et des personnes ou pour garantir la qualité phytosanitaire des arbres dès lors qu'elle est compensée par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance initiale du terrain.

Pour les travaux ou ouvrages relatifs aux voiries et réseaux d'intérêt public dès lors qu'ils poursuivent un objectif d'intérêt général et qu'ils sont incompatibles, du fait de leur nature ou de leur importance avec la conservation des éléments végétalisés protégés, une adaptation de ces dispositions peut être envisagée.

▪ Liste des éléments protégés :

N° INDIQUE SUR LE PLAN DE ZONAGE	IDENTIFICATION	PHOTOGRAPHIE	LOCALISATION
1	Fontaine Saint François Régis		Lieu-dit La Fontaine
2	Cénacle et chapelle Saint Thérèse Couderc		Le Village – Rue de la Fontaine
3	Chapelle Saint François Régis		Le village – Rue Saint Régis
4	Chapelle Saint Ignace		Le village

N° INDIQUE SUR LE PLAN DE ZONAGE	IDENTIFICATION	PHOTOGRAPHIE	LOCALISATION
5	Basilique		Le village/ Place des trois Pigeons
6	Ferme de Maison Claire		Lieu-dit Maison Claire
7	Maison forte de Grange Neuve		Lieu-dit Grange Neuve
8	Ferme Abrial		Le village - Angle de la place du Lac et du chemin des Crozes

N° INDIQUE SUR LE PLAN DE ZONAGE	IDENTIFICATION	PHOTOGRAPHIE	LOCALISATION
9	Croix de mission		Angle rue des Cévennes – route de Saint Bonnet
10	Croix du Saint Père		Lieu-dit la Croix du Saint Père
11	Croix de chemin à Bobigneux		
12	Croix de chemin aux Grands		Lieu-dit Les Grands
13	Chemin de croix de Mont Chaix		
14	Parc des Pèlerins		Hubac de Besset