

PLAN LOCAL D'URBANISME

# COMMUNE DE LA CABANASSE

**APPROUVÉ**  
par délibération du Conseil Municipal  
en date du *1er juin 2007*

## REGLEMENT

DOCUMENT C

**REVISION**  
Projet arrêté par délibération  
en date du *01/06/2007*

DDE 66  
SUH / UE

17 JUL. 2007

COURRIER ARRIVE

Communauté de Communes Capcir - Haut Conflent  
Col de la Quillane – TM6 – 66 210 LA LLAGONNE  
Tél. : 04-68-04-49-86 Fax : 04-68-04-37-97



# Sommaire

<b>Dispositions générales</b>	Page 3
<b>Dispositions applicables aux zones urbaines</b>	Page 6
Zone UA	Page 6
Zone UB	Page 12
Zone UD	Page 19
Zone UE	Page 23
<b>Dispositions applicables aux zones naturelles</b>	Page 28
Zone 1 AU	Page 28
Zone 2 AU	Page 35
Zone A	Page 38
Zone N	Page 43

# TITRE I

## Dispositions générales

### ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

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

### ARTICLE 2 – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- 1) Les articles du code de l'urbanisme  
L110, L111-9, L111-10, L421-4, R111-2, R111-3, R111-3-2, R111-4, R111-14, R111-14-2, R111-15, R111-21.
- 2) Les servitudes d'utilité publique représentées sur un document annexé au PLU.
- 3) Les articles du code de l'urbanisme ou d'autres législations concernant (s'il y a lieu) :
  - les Zones d'Aménagement Concerté (ZAC)
  - le Droit de Préemption Urbain (DPU)
  - les secteurs sauvegardés
  - les périmètres de restauration immobilière
  - les périmètres de résorption de l'habitat insalubre
  - les Plans de Prévention des risques (PPR)
  - les Zones de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP)
- 4) Rappel des lois portant réglementation du patrimoine archéologique :
  - Loi du 27 septembre 1941 faisant obligation de signaler toute découverte archéologique
  - Décret du 7 juillet 1977 : article R 111-3-2 du code de l'urbanisme
  - Loi du 15 juillet 1980 aggravant la pénalité en cas de destruction des éléments du patrimoine archéologique
  - Décret du 5 février 1986 relatif à la prise en compte de la protection du patrimoine archéologique dans certaines procédures d'urbanisme.
- 5) Loi Montagne  
Loi n° 85-30 du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne.

- 6) Loi Aménagement  
Loi n° 85-729 du 18 juillet 1985 relative aux principes d'aménagement.
- 7) Loi relative aux règles d'urbanisme au voisinage des aérodromes n° 85-696 du 11 juillet 1985
- 8) Loi sur les risques naturels  
La loi n° 87-565 du 22 juillet 1987 (a) relative à l'organisation de la forêt contre l'incendie et à la prévention des risques majeurs.
- 9) Loi d'Orientation pour la ville (LOV) du 13 juillet 1991 relative à la répartition des logements sociaux.
- 10) Loi de protection et mise en valeur des paysages du 08 janvier 1993
- 11) Loi relative à la lutte contre les exclusions du 29 juillet 1998
- 12) Loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain  
Loi du 13 décembre 2000 qui traite simultanément et d'une façon globale, l'urbanisme, les déplacements, l'habitat. Elle exige de la solidarité (renouvellement urbain, mixité sociale), un projet de développement durable et de la démocratie.
- 13) Loi relative à l'Urbanisme et l'Habitat  
Loi du 2 juillet 2003 qui traite simultanément et d'une façon globale, l'urbanisme, la sécurité des constructions, la participation des employeurs à l'effort de construction, l'activité des organismes à loyer modéré et la politique des Pays.
- 14) Loi sur le développement des Territoires Ruraux  
Loi du 23 février 2005 qui traite des zones de revitalisation rurale et du développement économique et touristique.

### ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines et en zones naturelles non équipées.

- 1) **Les zones urbaines** dans lesquelles la capacité des réseaux existants est suffisante pour y admettre immédiatement les constructions et auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II sont :
  - a) La zone dense agglomérée de constructions en ordre continu repérée par l'indice **UA** au plan. Elle comprend le secteur **UAa** (hameau des Moulins).
  - b) La zone aérée de constructions en ordre discontinu repérée par l'indice **UB** au plan. Elle comprend les secteurs **UBa** et **UBb**.
  - c) La zone de services et loisirs, repérée par l'indice **UD** au plan.
  - d) La zone d'activités spécialisées réservée au service public ferroviaire, repérée par l'indice **UE** au plan.

2) **Les zones naturelles** ou non équipées auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III sont :

a) Les zones d'urbanisation à terme, repérées par l'indice **IAU** au plan.

Elles comprennent les secteurs **1 AUa** et **1 AUb** avec des règles de constructions spécifiques.

b) Les zones d'urbanisation à long terme (zone bloquée), repérées par l'indice **2 AU** au plan.

Elles comprennent que le secteur **2 AUa** qui sera ouvert à l'urbanisation après la création d'une opération d'aménagement d'ensemble.

c) La zone de protection de l'agriculture repérée par l'indice **A** au plan.

Elle comprend le secteur :

**Aa** : station d'épuration.

d) La zone naturelle de protection des sites, des milieux naturels et des paysages, repérée par l'indice **N** au plan.

#### **ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES**

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

## **TITRE II**

### **Dispositions applicables aux zones urbaines**

#### **ZONE UA**

##### **CARACTERE DE LA ZONE UA**

Il s'agit de la partie dense agglomérée dont le caractère architectural est affirmé, à vocation d'habitat, de services et d'activités commerciales édifiées, de manière générale en ordre continu. Elle comprend le secteur **UAa** pour le hameau des Moulins.

##### **SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

###### **ARTICLE U.A.1 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS**

Les installations classées pour la protection de l'environnement sauf celles indiquées en UA.2.

Les dépôts de véhicules tels que prévus au paragraphe b de l'article R442-2 du code de l'urbanisme.

Les garages collectifs de caravanes.

Le stationnement des caravanes hors terrains aménagés tel que prévu à l'article R443-4 du code de l'urbanisme.

L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes tel que prévu aux articles R443-7 et suivants du code de l'urbanisme, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.

L'implantation d'habitations légères de loisirs, telle que prévue aux paragraphes b et c de l'article R444-3 du code de l'Urbanisme.

L'ouverture et l'exploitation de carrières, affouillement et exhaussement des sols.

Les lotissements industriels.

###### **ARTICLE U.A.2 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES**

La modernisation des installations classées existantes sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.

Les installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur installation.

Des aires de jeux ou de sports sous réserve qu'elles n'apportent aucun danger ou inconvénient pour la commodité du voisinage.

## SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

### ARTICLE U.A.3 – ACCES ET VOIRIE

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination ainsi qu'aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

### ARTICLE U.A.4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable.

#### Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Les eaux usées non domestiques doivent subir un pré-traitement approprié à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau public d'assainissement, après autorisation par la commune en application de l'article L 1331-10 du code de la Santé Publique.

#### Eaux Pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### ARTICLE U.A.5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

### ARTICLE U.A.6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions autorisées doivent respecter les limites d'implantation des constructions voisines existantes par rapport aux voies publiques ou privées à usage public et aux emprises publiques.

#### ARTICLE U.A.7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre sur une profondeur de 15 mètres à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.

La création d'une interruption dans la continuité des façades en bordure des voies ne peut être autorisée que dans deux cas :

- a) Le terrain voisin n'est pas construit
- b) Il existe sur le terrain voisin une construction ne joignant pas la limite séparative.

La distance horizontale de tout point d'une façade ne joignant pas la limite séparative au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale au tiers de la différence de niveau entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3,00 m.

Des constructions annexes peuvent être édifiées sur les limites séparatives à condition de ne pas dépasser 3,50 m de hauteur hors tout. Elles ne doivent pas servir d'habitation.

#### ARTICLE U.A.8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale aux 2/3 des hauteurs des deux constructions. Cette distance est réduite de moitié pour les constructions en vis à vis qui ne comportent pas de pièces habitables. En aucun cas cette distance ne peut être inférieure à 6 mètres.

#### ARTICLE U.A.9 – EMPRISE AU SOL

Néant.

#### ARTICLE U.A.10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

##### Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux et définie par un plan altimétrique détaillé jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

##### Hauteur relative

La hauteur de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas une fois et demie la distance comptée horizontalement entre ces deux points ( $h = 3/2 L$ ).

Toutefois, si dans la même rue, les deux immeubles immédiatement voisins dépassent tous deux la hauteur ci-dessus définie, l'immeuble à construire peut

atteindre la hauteur moyenne de ses voisins, sans pouvoir cependant excéder 2 fois la largeur de la rue.

Lorsque la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en section n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elles.

Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégale largeur, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements ou, le cas échéant, des limites de retrait obligatoire.

Entre deux voies d'inégale largeur ou de niveaux différents, lorsque la distance est inférieure à 15 mètres, la hauteur de la construction édifiée entre les deux voies peut être celle déterminée à partir de la voie la plus large ou de niveau le plus élevé.

#### Hauteur Absolue

La hauteur de toute construction ne peut excéder **13 mètres** (exception faite des ouvrages techniques publics), sauf dans le secteur UAa où la hauteur est ramenée à 9,00 m.

Toutefois, une adaptation mineure peut être admise dans certains cas de terrains en pente transversale très importante ou de relief très tourmenté.

### ARTICLE U.A.11 – ASPECT EXTERIEUR

#### Principes Généraux

Les constructions ne doivent pas (par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur) porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation de perspectives monumentales.

Toute nouvelle construction sera conçue par référence au caractère de l'architecture ancienne traditionnelle de la commune.

Toute pastiche architectural étranger à la région est interdit.

#### 1) VOLUMES et IMPLANTATION

Les constructions sur pilotis apparents sont interdites.

Le terrain après travaux devra être conforme au terrain initial.

Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d'implantation.

L'organisation des éléments du programme, l'implantation et l'épannelage des volumes doivent correspondre à un parti d'aménagement, de modelage et d'utilisation des espaces extérieurs qui évite au maximum les terrassements importants.

## 2) FORMES

### a) Toiture

Pourcentage de la pente : 40 à 50 %

Les terrasses inaccessibles et celles couvrant la totalité d'un bâtiment sont interdites. Les toitures-terrasses accessibles depuis une pièce principale sont autorisées si l'ensemble de leurs surfaces mesurées horizontalement ne dépasse pas 20 % de l'emprise au sol de la construction.

### b) Ouvertures

Les ouvertures devront être plus hautes que larges.

Les volets seront en bois, style volet à la catalane. Les volets roulants sont interdits.

Les fenêtres et encadrements seront en bois, PVC ou aluminium.

Couleurs des menuiseries autorisées : lasures couleur bois, peinture rouge « Vauban » et peinture bleu « Charron ». Création d'encadrements aux baies soit par des peintures, soit avec des pierres formant jambage et linteaux, soit avec des enduits sculptés.

Dans le **secteur UAa**, couleurs des menuiseries autorisées : peinture rouge « Vauban » et lasure couleur bois. Le PVC et l'aluminium sont interdits.

## 3) MATERIAUX

### a) de façade

L'emploi éventuel du bois à l'extérieur ne peut intervenir que comme élément complémentaire de remplissage ou de charpente sans pouvoir constituer un élément de protection des maçonneries.

Les murs en pierre (granit) seront maçonnés selon la tradition locale. Le schiste est interdit. Le crépi traditionnel (taloché en mortier de chaux grasse) est également autorisé.

### b) de toiture

Les toitures seront réalisées en lloses ou en ardoises calibrées, épaisses et en forme d'écailles.

## 4) COULEURS

Le pétitionnaire prendra obligatoirement contact avec les services de la mairie avant le choix des teintes des façades et menuiseries (nuancier à consulter) et définition au moment de leur exécution. Ce choix s'orientera vers la gamme des teintes grises rompues d'ocre.

## 5) CLOTURES

La hauteur totale des clôtures en bordure des voies publiques ou privées ne peut excéder 1,30 m et sur les limites séparatives 1,80 m. Si la clôture est établie sur mur bahut, celui-ci ne peut excéder 0,80 m au-dessus du sol. Les clôtures seront constituées de murets de pierres ; celles-ci seront jointées à l'ancienne.

Tout projet doit être établi en faisant apparaître son adaptation au sol (mise en œuvre et aspect) dans la demande de permis de construire.

Toutefois, les murs anciens existants peuvent être rebâti à l'identique sous réserve du respect des règles de sécurité, de visibilité et uniquement après accord des services municipaux.

#### 6) ENERGIE RENOUVELABLE

En cas d'installation d'énergie renouvelable (principe actif ou passif), des conditions différentes de celles définies aux articles 1 à 4 peuvent être admises pour une opération donnée.

Les pentes peuvent être modifiées pour une opération donnée; les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article 10.

### ARTICLE U.A.12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le nombre de places de stationnement doit, dans tous les cas, être égal au nombre d'unités de logements.

Pour les entreprises artisanales et commerciales : il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de surface de vente.

Pour les hôtels : il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement par chambre.

Pour les restaurants : il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

Pour les bureaux : il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de planchers de bureaux.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à les aménager sur un autre terrain situé dans un rayon de 300 mètres. Le constructeur sera également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il sera fait application des articles L421-3 (alinéas 3, 4 et 5) et R332 (alinéas 17 à 24) du code de l'urbanisme.

### ARTICLE U.A.13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces non constructibles, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées.

### SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMALE D'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE U.A.14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités d'occupation du sol sont celles résultant des contraintes d'emprise, d'implantation et de hauteur précisées aux articles précédents.

#### ARTICLE U.A.15 – DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

# ZONE UB

## CARACTERE DE LA ZONE UB

Il s'agit d'une zone d'habitat à caractère essentiellement résidentiel.

Elle comprend les secteurs :

- **UBa** avec des règles d'implantation différentes.
- **UBb** pour des services et établissements artisanaux, publics ou assimilés

## SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE U.B.1 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Les installations classées pour la protection de l'environnement sauf celles dont les activités sont liées à la destination de la zone.

Les dépôts de véhicules tels que prévus au paragraphe b de l'article R442-2 du code de l'urbanisme.

Les garages collectifs de caravanes.

Le stationnement des caravanes hors terrains aménagés tel que prévu à l'article R443-4 du code de l'urbanisme.

L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes tel que prévu aux articles R443-7 et suivants du code de l'urbanisme, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.

L'implantation d'habitations légères de loisirs, telle que prévue aux paragraphes b et c de l'article R444-3 du code de l'urbanisme.

L'ouverture et l'exploitation de carrières

Les affouillements et exhaussements des sols, sauf en **secteur UBb**.

Le défrichement dans les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer.

### ARTICLE U.B.2 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A CONDITION SPECIALES

La modernisation des installations classées existantes sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.

Les installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier

et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur installation.

## SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE U.B.3 – ACCES ET VOIRIE

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

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination ainsi qu'aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Toute construction et toute unité de logement doivent donner directement sur une voie permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles et impasses doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (palette de retournement).

### ARTICLE U.B.4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable.

#### Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Les eaux usées non domestiques doivent subir un pré-traitement approprié à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau public d'assainissement, après autorisation par la commune en application de l'article L 1 331-10 du Code de la Santé Publique.

#### Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

#### Réseaux divers

Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain. Des adaptations pourront être éventuellement admises après avis des services compétents pour toute distribution.

#### ARTICLE U.B.5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

#### ARTICLE U.B.6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques ou privées à usage public existantes, modifiées ou à créer, à une distance ne pouvant être inférieure à **5 mètres**, sauf pour le CD 10 où la distance est portée à 15 m de l'axe.

Toutefois, des conditions différentes d'édification peuvent être acceptées si elles ne compromettent pas la bonne tenue de la voie, notamment lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions différemment édifiées.

Des conditions différentes peuvent également être acceptées le long des voies intérieures lors de la réalisation des groupes d'habitations et des lotissements ou lors de travaux mesurés de restauration et de rénovation.

#### ARTICLE U.B.7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ( $L=H/2$ )

Des conditions différentes peuvent être acceptées lors de la création des groupes d'habitations et des lotissements.

Des bâtiments jointifs de hauteur sensiblement égale peuvent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies.

Dans les mêmes conditions, un bâtiment nouveau peut être adossé à un bâtiment existant sur un fonds voisin.

En **secteurs UBa et UBb**, la construction en limite séparative est autorisée.

#### ARTICLE U.B.8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moyenne des hauteurs des deux constructions et jamais inférieure à 4 mètres.

#### ARTICLE U.B.9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol ne peut être supérieure à 50 % de la surface du terrain.

Des adaptations peuvent être admises, dans les conditions fixées à l'article 4 Titre I pour des parcelles d'une superficie inférieure à 170 m<sup>2</sup>, sous réserve que l'emprise au sol n'excède pas 50 m<sup>2</sup>.

En **secteur UBa**, la règle d'emprise au sol maximum ne s'applique pas.

## ARTICLE U.B.10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

### Hauteur relative

La hauteur de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas une fois et demie la distance comptée horizontalement entre ces deux points ( $h = 3/2 L$ ).

En secteur UBa, la hauteur de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points ( $H = 2 L$ ).

### Hauteur Absolue

La hauteur de toute construction ne peut excéder **9 mètres** (exception faite des ouvrages techniques publics).

**Dans le secteur UBa**, la hauteur absolue ne peut excéder 20 m par rapport au terrain naturel et 13 m par rapport à la RN 116.

**Dans le secteur UBb**, la hauteur maximum ne peut excéder 3 mètres. Pour les installations techniques, la hauteur maximum ne peut excéder 8 mètres.

## ARTICLE U.B.11 – ASPECT EXTERIEUR

### Principes Généraux

Les constructions ne doivent pas (par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur) porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation de perspectives monumentales.

Pour atteindre ces objectifs dans la conception du bâtiment proprement dit, les projets peuvent ou bien utiliser les solutions architecturales de base énumérées ci-dessous ou bien proposer des solutions originales d'architecture contemporaine justifiées par une analyse approfondie du site, du contexte du projet.

#### 1) VOLUMES et IMPLANTATION

Les constructions sur pilotis apparents sont interdites.

Pour limiter les impacts visuels, il est demandé d'adapter les constructions au sol, sans transformation visible du terrain naturel. Le terrain après travaux devra être conforme au terrain initial.

Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d'implantation, avec sur des terrains en fortes pentes, des constructions décalées par ½ niveaux.

L'organisation des éléments du programme, l'implantation et l'épannelage des volumes doivent correspondre à un parti d'aménagement, de modelage et

d'utilisation des espaces extérieurs qui évite au maximum les terrassements importants.

**Dans le secteur UBb**, des terrassements de déblai et remblai doivent permettre de diminuer l'impact visuel depuis la route départementale 618. Pour les parcelles en contrebas de cette route, les constructions devront apparaître comme « enterrées » alors qu'elles seront simplement au même niveau que les bâtiments existants.

## 2) FORMES

### a) Toiture

Pourcentage de la pente : 40 à 50 %

Orientation de la pente : la couverture sera généralement à deux pentes.

L'orientation du plus grand faitage sera parallèle aux courbes de niveau.

Les terrasses inaccessibles et celles couvrant la totalité d'un bâtiment sont interdites.

Les toitures-terrasses accessibles depuis une pièce principale sont autorisées si l'ensemble de leurs surfaces mesurées horizontalement ne dépasse pas 20 % de l'emprise au sol de la construction.

**Dans le secteur UBb**, les toitures seront à pente unique.

### b) Ouvertures

Les ouvertures devront être plus hautes que larges. Les menuiseries seront en bois ou en PVC ou en l'aluminium.

Couleurs autorisées, quel que soit le matériau :

- volets : lasures couleur bois, peinture rouge « Vauban », peinture bleu « Charron ».
- fenêtres et encadrements de fenêtre : lasures couleur bois, peinture rouge « Vauban », peinture bleu « Charron » et peinture blanche.

**Dans le secteur UBb**, les huisseries seront grises, comme l'actuel bâtiment de l'Armée.

## 3) MATERIAUX

### a) de façade

Les murs seront en pierres apparentes (granit), maçonneries selon la tradition locale. Le crépi traditionnel (mortier de chaux grasse) est également autorisé. Les chalets sont autorisés à condition que la construction comporte un sous-bassement en granit ou en crépis. Le soubassement doit être au minimum d'un demi niveau.

**Dans le secteur UBa**, les chalets sont interdits.

**Dans le secteur UBb**, les façades seront en crépis, de texture et couleur identique à l'actuel bâtiment de l'Armée.

### b) de toiture

**Pour les nouvelles constructions et les constructions existantes déjà recouvertes de lloses ou d'ardoises**, les toitures seront réalisées en lloses ou en ardoises calibrées, épaisses et en forme d'écailles.

**Pour les constructions existantes avec une toiture autre**, les matériaux de couverture doivent s'apparenter par la couleur et la forme à la llose.

**Dans le secteur UBb**, les toitures seront en ardoises calibrées.

#### 4) COULEURS

Le pétitionnaire prendra obligatoirement contact avec les services de la mairie avant le choix des teintes des façades et menuiseries (nuancier à consulter) et définition au moment de leur exécution.

Par exemple, les teintes des enduits doivent être identiques à celles des enduits du pays. Ce choix s'orientera vers la gamme des teintes grises rompues d'ocre.

#### 5) CLÔTURES

La hauteur totale des clôtures en bordure des voies publiques ou privées ne peut excéder 1,30 m et sur les limites séparatives 1,80 m. Si la clôture est établie sur mur bahut, celui-ci ne peut excéder 0,80 m au-dessus du sol.

Les clôtures seront constituées de pierres ou de bois. Les haies vives sont autorisées sur mur bahut.

Tout projet doit être établi en faisant apparaître son adaptation au sol (mise en œuvre et aspect) dans la demande de permis de construire.

#### 6) ENERGIE RENOUVELABLE

Les pentes peuvent être modifiées pour une opération donnée ; les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article 10.

### ARTICLE U.B.12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Pour les entreprises artisanales et commerciales : il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de surface de vente.

Pour les bureaux : il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de planchers de bureaux.

Pour les hôtels : il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement par chambre.

Pour les restaurants : il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

Le nombre de places de stationnement doit, dans tous les cas, être égal au nombre d'unités de logements.

### ARTICLE U.B.13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces non constructibles ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

**Dans le secteur UBb**, le N-O de la zone devra être planté de végétation locale (pin à crochet, bouleau en haut de pente, saule en bas de pente).

### SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMALE D’UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE U.B.14 – COEFFICIENT D’OCCUPATION DU SOL

Le C.O.S. applicable à la zone U.B. est fixée à 0,5. Pour les opérations hôtelières ou de lits banalisés, un COS de 0,75 est admis. Il n’est pas fixé de C.O.S. pour les constructions et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics.

En **secteur UBa**, le C.O.S. est fixé à 0,5. Pour les reconstructions, il n’est pas fixé de C.O.S.

#### ARTICLE U.B.15 – DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D’OCCUPATION DU SOL

Néant.

# ZONE UD

## **CARACTERE DE LA ZONE UD**

Il s'agit d'une zone réservée aux services et loisirs à vocation collective. La maîtrise d'ouvrage peut être publique ou privée.

## SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### **ARTICLE U.D.1 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS**

Les lotissements industriels.

Les lotissements d'habitation, groupes d'habitations, les immeubles collectifs.

Les habitations individuelles autres que celles visées à l'article 4 NA.2.

Les installations classées pour la protection de l'environnement sauf celles qui correspondent aux activités de la zone.

L'ouverture et l'exploitation de carrières.

Le stationnement de caravanes hors terrains aménagés tel que prévu à l'article R443-4 du code de l'urbanisme.

Les dépôts de véhicules tels que prévus au paragraphe b de l'article R442-2 du code de l'urbanisme.

Les garages collectifs de caravanes.

### **ARTICLE U.D.2 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A CONDITION SPECIALES**

Les constructions, agrandissements, aménagements sous réserve qu'ils soient liés à des équipements publics susceptibles d'être réalisés.

## SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

### **ARTICLE U.D.3 – ACCES ET VOIRIE**

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, ainsi qu'aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Toute construction doit donner directement sur une voie permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

#### ARTICLE U.D.4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

##### Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable.

##### Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Les eaux usées non domestiques doivent subir un prétraitement approprié à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau public d'assainissement, après autorisation par la commune en application de l'article L 1 331-10 du Code de la Santé Publique.

##### Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

##### Réseaux divers

Les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain.

#### ARTICLE U.D.5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

#### ARTICLE U.D.6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Néant.

#### ARTICLE U.D.7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Néant.

#### ARTICLE U.D.8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moyenne des hauteurs des deux constructions et jamais inférieure à 4 mètres.

#### ARTICLE U.D.9 – EMPRISE AU SOL

Néant.

## ARTICLE U.D.10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne peut excéder **10 mètres**.

Toutefois, une adaptation mineure peut être admise dans certains cas de terrains en pente transversale très importante ou de relief très tourmenté.

## ARTICLE U.D.11 – ASPECT EXTERIEUR

Les constructions ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants et des paysages.

### 1) FORME

#### a) Toiture

Pourcentage de la pente : 40 à 50 %

Orientation de la pente : la couverture sera généralement à deux pentes.

L'orientation du plus grand faitage sera parallèle aux courbes de niveau.

Les terrasses inaccessibles et celles couvrant la totalité d'un bâtiment sont interdites.

Les toitures-terrasses accessibles depuis une pièce principale sont autorisées si l'ensemble de leurs surfaces mesurées horizontalement ne dépasse pas 20 % de l'emprise au sol de la construction.

#### b) Ouvertures

Les menuiseries seront en bois. Le PVC et l'aluminium sont autorisés si la couleur est la même que les baies en bois. Les volets roulants sont interdits.

Les ouvertures devront être plus hautes que larges. Les volets seront en bois, style volet à la catalane. Couleurs des menuiseries autorisées : lasures couleur bois, rouge « Vauban » et bleu « Charron ». Les lasures de couleur sont interdites.

### 2) MATERIAUX

#### a) de façade

Les murs seront en pierres apparentes (granit), maçonnées selon la tradition locale. Le crépi traditionnel (mortier de chaux grasse) est également autorisé.

Les constructions entièrement en bois sont interdites. Un soubassement d'un ½ niveau en pierre est obligatoire.

#### b) de toiture

Les toitures seront réalisées en lloses ou en ardoises calibrées, épaisses et en forme d'écailles.

### 3) COULEURS

Le pétitionnaire prendra obligatoirement contact avec les services de la mairie avant le choix des teintes des façades et menuiseries (nuancier à consulter) et définition au moment de leur exécution.

Par exemple, les teintes des enduits doivent être identiques à celles des enduits du pays. Ce choix s'orientera vers la gamme des teintes grises rompues d'ocre.

#### ARTICLE U.D.12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> d'espace de loisirs.

#### ARTICLE U.D.13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Des rideaux de végétation seront plantés afin de masquer les installations et délimiter les emplacements.

### SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMALE D'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE U.D.14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

#### ARTICLE U.D.15 – DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

# ZONE UE

## **CARACTERE DE LA ZONE UE**

Il s'agit d'une zone destinée à recevoir l'implantation d'activités spécialisées réservée au service public ferroviaire dans le secteur urbain. Elle comprend l'ensemble du domaine public du chemin de fer et notamment, l'emprise de la gare y compris les emplacements concédés aux clients du chemin de fer, et les plates-formes des voies.

## SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### **ARTICLE U.E.1 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS**

Les lotissements d'habitation, les groupes d'habitations, les immeubles collectifs.

Les constructions de toute nature autres que celles visées à l'article U.E.2.

Les établissements d'enseignements, de santé, sociaux, culturels, sportifs et administratifs

Les campings, caravanings, villages de vacances, gîtes ruraux.

Les établissements industriels et dépôts soumis ou non à autorisation ou à déclaration, à l'exception de ceux visés à l'article U.E.2.

Le défrichement dans les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer.

L'ouverture et l'exploitation des carrières.

### **ARTICLE U.E.2 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A CONDITION SPECIALES**

Les constructions de toute nature, les installations et les dépôts nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire réalisés par l'exploitant.

Les constructions, installations et dépôts réalisés pour les clients du chemin de fer sur les emplacements mis à leur disposition pour l'exercice d'activité liées au service public ferroviaire, (entreposage, stockage et conditionnement des marchandises), ainsi que pour les secteurs à vocation industrielle les constructions admises dans les zones industrielles.

## SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

### **ARTICLE U.E.3 – ACCES ET VOIRIE**

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, ainsi qu'aux exigences de la Sécurité, de la Défense contre l'Incendie et la protection Civile.

Toute construction doit donner directement sur une voie permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles en impasses doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (palette de retournement).

#### ARTICLE U.E.4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

##### Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable.

##### Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Les eaux usées non domestiques doivent subir un prétraitement approprié à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau public d'assainissement, après autorisation par la commune en application de l'article L 1331-10 du Code de la Santé Publique.

##### Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

##### Réseaux divers

Les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain.

#### ARTICLE U.E.5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

#### ARTICLE U.E.6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Toutes les constructions, autres que celles indispensables au fonctionnement du service public et dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire, doivent être édifiées à 5 m minimum de l'alignement.

#### ARTICLE U.E.7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Pour les constructions autres que celles indispensables au fonctionnement du service public et dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire.

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ( $L = H/2$ ).

Des bâtiments jointifs de hauteur sensiblement égale peuvent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies.

Dans les mêmes conditions, un bâtiment nouveau peut être adossé à un bâtiment existant sur un fonds voisin.

#### ARTICLE U.E.8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Néant.

#### ARTICLE U.D.9 – EMPRISE AU SOL

Néant.

#### ARTICLE U.D.10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Pour les constructions autres que celles indispensables au fonctionnement du service public ferroviaire et dont la hauteur est commandée par les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire.

##### Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux et défini par un plan altimétrique détaillé jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

##### Hauteur absolue

La hauteur des constructions ne peut excéder **9 mètres**.

Toutefois, une adaptation mineure peut être admise dans certains cas de terrains en pente transversale très importante ou de relief très tourmenté.

#### ARTICLE U.E.11 – ASPECT EXTERIEUR

Les constructions ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants et des paysages.

L'adoption d'une architecture modelée sur le terrain doit permettre, par le jeu des niveaux, d'épouser le terrain naturel et d'éviter au maximum tout terrassement important.

Les volumes seront simples et compacts : par leur aspect extérieur les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage urbain.

Les façades principales auront l'orientation générale des courbes de niveau.

## 1) FORME

### a) Toiture

Pourcentage de la pente : 40 à 50 %

Orientation de la pente : la couverture sera généralement à deux pentes.

L'orientation du plus grand faitage sera parallèle aux courbes de niveau.

Les terrasses inaccessibles et celles couvrant la totalité d'un bâtiment sont interdites.

Les toitures-terrasses accessibles depuis une pièce principale sont autorisées si l'ensemble de leurs surfaces mesurées horizontalement ne dépasse pas 20 % de l'emprise au sol de la construction.

### b) Ouvertures

Les menuiseries seront en bois. Le PVC et l'aluminium sont autorisés si la couleur est la même que les baies en bois. Les volets roulants sont interdits.

Les ouvertures devront être plus hautes que larges. Les volets seront en bois, style volet à la catalane. Couleurs des menuiseries autorisées : lasures couleur bois, rouge « Vauban » et bleu « Charron ». Les lasures de couleur sont interdites.

## 2) MATERIAUX

### a) de façade

Les murs seront en pierres apparentes (granit), maçonneries selon la tradition locale. Le crépi traditionnel (mortier de chaux grasse) est également autorisé.

Les constructions entièrement en bois sont interdites. Toutefois dans le cadre d'une étude architecturale soignée, les bardages métalliques, couleur mâte bois foncé, peuvent être autorisés sur les bâtiments les plus importants.

Certaines façades peuvent comporter des panneaux de bois, dans la mesure où il sera utilisé un format de planches plutôt large et épais rappelant les panneaux de grange existante. La pierre est aussi admise.

Le béton est aussi admis ponctuellement (sous bassement, encadrement, poteaux, ...).

Les couleurs vives sur les façades importantes sont interdites.

Les constructions sur pilotis apparents sont interdites.

Les constructions entièrement en bois sont interdites.

Les placages décoratifs et les appareillages de fausses pierres dessinées ou de faux bois rapportés sur enduit sont interdits.

### b) de toiture

Les toitures seront réalisées en lloses ou en ardoises calibrées, épaisses et en forme d'écailles.

La couverture en bac acier est autorisée sur les grands bâtiments (plus de 300 m<sup>2</sup>), sous réserve d'une teinte grise évoquant les couleurs de la llose. Les matériaux ondulés sont interdits.

### 3) COULEURS

Le pétitionnaire prendra obligatoirement contact avec les services de la mairie avant le choix des teintes des façades et menuiseries (nuancier à consulter) et définition au moment de leur exécution.

Par exemple, les teintes des enduits doivent être identiques à celles des enduits du pays. Ce choix s'orientera vers la gamme des teintes grises rompues d'ocre. Les couleurs vives en grandes surfaces sont interdites.

### 4) CLOTURES

La hauteur totale des clôtures en bordure des voies publiques ou privées ne peut excéder 1,30 m et sur les limites séparatives 1,80 m. Si la clôture est établie sur mur bahut, celui-ci ne peut excéder 0,80 m au-dessus du sol.

### 5) ENERGIE RENOUVELABLE

Les pentes peuvent être modifiées pour une opération donnée ; les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article 10.

## ARTICLE U.E.12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Pour les marchandises : les aires d'évolution nécessaires au chargement et au déchargement seront aménagées à l'intérieur du domaine public ferroviaire.

Pour les bureaux : il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de planchers de bureaux.

Le nombre de places de stationnement doit, dans tous les cas, être égal au nombre d'unités de logements.

## ARTICLE U.E.13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces non constructibles ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées. Des rideaux de végétation seront plantés afin de masquer les installations et délimiter les emplacements.

## SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMALE D'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE U.E.14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

### ARTICLE U.E.15 – DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

## **TITRE III**

### **Zone 1 AU**

#### **Dispositions applicables aux zones naturelles**

##### **CARACTERE DE LA ZONE 1 AU**

Cette zone est destinée à recevoir à court terme l'implantation de constructions à caractère résidentiel, après réalisation des équipements nécessaires aux opérations envisagées, dans les conditions exposées au rapport de présentation notamment en matière de financement des équipements publics.

Elle comprend les secteurs : **1 AUa** avec des règles de construction spécifiques.

**1 AUb**, au Col de la Perche, avec également des règles de construction spécifiques

##### SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

##### **ARTICLE 1 A.U.1 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS**

Les installations classées pour la protection de l'environnement sauf celles dont les activités sont liées à la destination de la zone.

Les dépôts de véhicules tels que prévus au paragraphe b de l'article R442-2 du code de l'urbanisme.

Les garages collectifs de caravanes.

Le stationnement des caravanes hors terrains aménagés tel que prévu à l'article R443-4 du code de l'urbanisme.

L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes tel que prévu aux articles R443-7 et suivants du code de l'urbanisme, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.

L'implantation d'habitations légères de loisirs, telle que prévue aux paragraphes b et c de l'article R444-3 du code de l'urbanisme.

L'ouverture et l'exploitation des carrières, affouillements et exhaussements des sols autres que ceux qui sont destinés à l'aménagement du secteur 1AUa visés à l'article 1NA2.

Les lotissements industriels.

Le défrichement dans les espaces boisés classés, à conserver, à protéger ou à créer.

## ARTICLE 1.A.U.2 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A CONDITION SPECIALES

Les équipements publics nécessaires à sa desserte directe doivent être effectivement réalisés.

Les installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur installation.

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique.

## SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE 1 A.U.3 – ACCES ET VOIRIE

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

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination ainsi qu'aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Toute construction doit donner directement sur une voie permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles et impasses doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (palette de retournement) et être prolongées éventuellement.

**Dans le secteur 1 AUB**, les voiries doivent avoir une orientation selon une direction privilégiée en fonction de la pente du terrain qui est dirigée vers le Sud Est.

### ARTICLE 1 A.U.4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable.

#### Assainissement

Toute construction nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Les eaux usées non domestiques doivent subir un pré-traitement approprié à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau public d'assainissement, après autorisation par la commune en application de l'article L 1331-10 du Code de la Santé Publique.

#### Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Des études particulières sur le réseau pluvial seront nécessaires pour chaque extension future.

#### Réseaux divers

Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain.

### ARTICLE 1 A.U.5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

### ARTICLE 1 A.U.6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, à une distance ne pouvant être inférieure à **5 mètres**, sauf pour la RN 116 où la distance est portée à **35 m** de l'axe et pour le CD 10 à **15 m** de l'axe.

Toutefois, des conditions différentes d'édification peuvent être acceptées si elles ne compromettent pas la bonne tenue de la voie, notamment lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions différemment édifiées.

Des conditions différentes peuvent également être acceptées le long des voies intérieures lors de la réalisation des groupes d'habitations et des lotissements.

### ARTICLE 1 A.U.7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Des conditions différentes peuvent être acceptées, lors de la création des groupes d'habitations et lotissements.

Des bâtiments jointifs de hauteur sensiblement égale peuvent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies.

Dans les mêmes conditions, un bâtiment nouveau peut être adossé à un bâtiment existant sur un fond voisin.

**Dans le secteur 1AUB**, les constructions seront édifiées en limites séparatives, de façon à proposer un ensemble de maisons jumelées. Des bâtiments jointifs de hauteur sensiblement égale peuvent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies. Dans les mêmes conditions, un bâtiment nouveau peut être adossé à un bâtiment existant sur un fonds voisin.

## ARTICLE 1 A.U.8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Deux constructions non contiguës implantées sur même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moyenne des hauteurs des deux constructions et jamais inférieure à 4 mètres.

**Dans le secteur 1AUB**, les constructions seront édifiées en continuité, de façon à proposer un ensemble de maisons jumelées.

## ARTICLE 1 A.U.9 – EMPRISE AU SOL

En aucun cas, l'emprise des constructions au sol ne peut être supérieure à 50 % de la surface du terrain.

L'emprise au sol fixée à l'alinéa précédent ne s'applique pas aux groupes d'habitations et lotissements.

## ARTICLE 1 A.U.10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

### Hauteur relative

La hauteur de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas une fois et demie la distance comptée horizontalement entre ces deux points ( $H = L$ ).

### Hauteur Absolue

La hauteur des constructions ne peut excéder **9 mètres** (exception faite des ouvrages techniques publics). Toutefois, une adaptation mineure peut être admise dans certains cas de terrains en pente transversale très importante ou de relief très tourmenté.

**Dans les secteurs 1AUa et 1AUB**, la hauteur des constructions ne peut excéder **7 mètres**.

## ARTICLE 1 A.U.11 – ASPECT EXTERIEUR

### Principes Généraux

Les constructions ne doivent pas (par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur) porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation de perspectives monumentales.

Pour atteindre ces objectifs dans la conception du bâtiment proprement dit, les projets peuvent ou bien utiliser les solutions architecturales de base énumérées ci-dessous ou bien proposer des solutions originales d'architecture contemporaine justifiées par une analyse approfondie du site, du contexte du projet.

**Dans le secteur 1 AUB**, l'orientation du bâti doit être selon une direction privilégiée en fonction de la pente du terrain qui est dirigée vers le Sud Est.

## 1) VOLUMES et IMPLANTATION

Les constructions sur pilotis apparents sont interdites.

Le terrain après travaux devra être conforme au terrain initial.

Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d'implantation, avec sur des terrains en fortes pentes, des constructions décalées par ½ niveaux. Les constructions sur pilotis apparents sont interdites.

Pour limiter les impacts visuels, il est demandé d'adapter les constructions au sol, sans transformation visible du terrain naturel. Le terrain après travaux devra être conforme au terrain initial.

L'organisation des éléments du programme, l'implantation et l'épannelage des volumes doivent correspondre à un parti d'aménagement, de modelage et d'utilisation des espaces extérieurs qui évite au maximum les terrassements importants.

## 2) FORMES

### a) Toiture

Pourcentage de la pente : 40 à 50 %.

Orientation de la pente : la couverture sera généralement à deux pentes.

Les terrasses inaccessibles et celles couvrant la totalité d'un bâtiment sont interdites.

Les toitures-terrasses accessibles depuis une pièce principale sont autorisées si l'ensemble de leurs surfaces mesurées horizontalement ne dépasse pas 20 % de l'emprise au sol de la construction.

**Dans les secteurs IAUA et IAUB**, les façades principales auront l'orientation générale des courbes de niveau.

### b) Ouvertures

Les ouvertures devront AVOIR UNE TENDANCE GLOBALE plus haute que large. Les menuiseries seront en bois. Le PVC et l'aluminium sont autorisés si la couleur est la même que les baies en bois.

Couleurs des menuiseries autorisées : lasures couleur bois, rouge « Vauban » et bleu « Charron ». Les lasures de couleur sont interdites. Le blanc est autorisé pour les fenêtres.

**Dans les secteurs IAUA et IAUB**, les volets seront en bois, style volet à la catalane. Les volets roulants sont interdits.

## 3) MATERIAUX

### a) de façade

Les murs seront en pierres apparentes (granit), maçonneries selon la tradition locale. Le crépi traditionnel (mortier de chaux grasse) est également autorisé.

Les chalets sont autorisés à condition que la construction comporte un sous-bassement en granit ou en crépis. Le soubassement doit être au minimum d'un demi niveau.

**Dans les secteurs 1AUa et 1AUb**, les constructions devront avoir au minimum 50 % en crépis couleur locale (gris rompue d'ocre) ou en granit.

**b) de toiture**

Les toitures seront réalisées en lloses ou en matériaux de couverture qui s'apparentent par la couleur, la forme et la texture à la llose. Les plaques métalliques goudronnées n'ayant pas la forme ovale de l'ardoise, le bac acier et la tôle ondulée sont interdits.

**Dans les secteurs 1AUa et 1AUb**, les toitures seront en lloses ou en ardoises calibrées.

**Dans le secteur 1AUb**, les chalets sont interdits.

#### 4) COULEURS

Le pétitionnaire prendra obligatoirement contact avec les services de la mairie avant le choix des teintes des façades et menuiseries (nuancier à consulter) et définition au moment de leur exécution.

Par exemple, les teintes des enduits doivent être identiques à celles des enduits du pays. Ce choix s'orientera vers la gamme des teintes grises rompues d'ocre.

#### 5) CLOTURES

La hauteur totale des clôtures en bordure des voies publiques ou privées ne peut excéder 1,30 m et sur les limites séparatives 1,80 m. Si la clôture est établie sur mur bahut, celui-ci ne peut excéder 0,80 m au-dessus du sol.

Les clôtures seront constituées de pierres ou de bois. Les haies vives sont autorisées sur mur bahut.

Tout projet doit être établi en faisant apparaître son adaptation au sol (mise en œuvre et aspect) dans la demande de permis de construire.

**Dans le secteur 1AUa**, afin de marquer l'entrée du village, la clôture en bordure de la route départementale devra être constituée de murets de pierres (granit) ou crépis couleur locale (gris rompue d'ocre). Le mur bahut ne pourra excéder 1 mètre au-dessus du sol. Les haies vives, sur mur ou non, sont interdites.

A l'intérieur de la zone, en amont de la route départementale, les haies séparatives seront obligatoirement et uniquement constituées d'essences arbustives.

**Dans le secteur 1AUb**, les haies vives, sur mur ou non, sont interdites. La clôture en bordure de la route nationale devra être constituée de végétation pour donner une limite naturelle, en feuillus ou mélèzes.

#### 6) ENERGIE RENOUVELABLE

Les pentes peuvent être modifiées pour une opération donnée ; les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article 10.

## ARTICLE 1 A.U.12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Pour les entreprises artisanales et commerciales : il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de surface de vente.

Pour les hôtels : Il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement par chambre.

Pour les restaurants : il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de planchers de bureaux.

Pour les bureaux : Il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de planchers de bureaux.

Ces diverses aires de stationnement doivent être aménagées sur la parcelle ou sur tout autre terrain. Le nombre de places de stationnement doit, dans tous les cas, être égal au nombre d'unités de logements.

## ARTICLE 1 A.U.13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces non constructibles ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées.

**Dans le secteur 1AUa**, les constructions devront être également édifiée au-delà d'une lisière arborée à planter, côté ouest (La Perche). Cette lisière devra être réalisée avec des essences locales (hêtres, chênes, charmes, sorbiers et prunelliers). Sa largeur sera variable, en fonction du découpage du lotissement.

La bande boisée devra être également implantée en bordure de route départementale, mais en ne gardant que la palette de la strate arbustive (sorbiers et prunelliers). Cette bande sera cependant implantée uniquement pour les parcelles au Nord de la route départementale. Pour les parcelles en contrebas de la route, ne pas planter en bordure de route pour autoriser les vues lointaines. Le plan masse joint à la demande de permis de construire doit préciser le traitement végétal des abords.

**Dans le secteur 1AUB**, les constructions devront proposer, dans leur projet de permis de construire, un traitement végétal le long de la route nationale. Ce projet doit permettre d'isoler visuellement les constructions sans gêner la vue depuis la route.

## SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMALE D'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE 1 A.U.14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le C.O.S. applicable à la zone 1 NA est fixé à **0,50**.

Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les constructions et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics.

### ARTICLE 1 A.U.15 – DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

## ZONE 2 AU

### **CARACTERE DE LA ZONE 2 AU**

Cette zone est destinée à recevoir à terme des constructions à usage d'habitation.

L'urbanisation correspondante ne deviendra effective qu'après modification du P.L.U..

Elle comprend le secteur **2 AUa** qui sera ouvert à l'urbanisation après la création d'une opération d'aménagement d'ensemble.

### SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE 2 A.U.1 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Dans le cadre du P.L.U., toute utilisation immédiate du sol est interdite.

En conséquence, aucune autorisation ne peut être délivrée pour quelque opération que ce soit.

**Dans le secteur 2 AUa**, l'ouverture à l'urbanisation est liée à la création d'une opération d'aménagement d'ensemble. Le projet devra respecter les prescriptions de l'étude paysagère annexée au rapport de présentation.

#### ARTICLE 2 A.U.2 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A CONDITION SPECIALES

L'aménagement et l'agrandissement mesurés des constructions existantes, sous réserve de ne pas créer un nouveau logement.

Les constructions, agrandissements, aménagements sous réserve qu'ils soient liés à des équipements publics susceptibles d'être réalisés.

### SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE 2 A.U.3 – ACCES ET VOIRIE

**Dans le secteur 2 AUa**, l'opération d'aménagement d'ensemble devra respecter les prescriptions de l'étude paysagère annexée au rapport de présentation.

#### ARTICLE 2 A.U.4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Des études particulières sur le réseau pluvial seront nécessaires pour chaque extension future.

**Dans le secteur 2 AUa**, l'opération d'aménagement d'ensemble devra respecter les prescriptions de l'étude paysagère annexée au rapport de présentation.

#### ARTICLE 2 A.U.5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

**Dans le secteur 2 AUa**, l'opération d'aménagement d'ensemble devra respecter les prescriptions de l'étude paysagère annexée au rapport de présentation.

#### ARTICLE 2 A.U.6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

**Dans le secteur 2 AUa**, l'opération d'aménagement d'ensemble devra respecter les prescriptions de l'étude paysagère annexée au rapport de présentation.

#### ARTICLE 2 A.U.7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

**Dans le secteur 2 AUa**, l'opération d'aménagement d'ensemble devra respecter les prescriptions de l'étude paysagère annexée au rapport de présentation.

#### ARTICLE 2 A.U.8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

**Dans le secteur 2 AUa**, l'opération d'aménagement d'ensemble devra respecter les prescriptions de l'étude paysagère annexée au rapport de présentation.

#### ARTICLE 2 A.U.9 – EMPRISE AU SOL

**Dans le secteur 2 AUa**, l'opération d'aménagement d'ensemble devra respecter les prescriptions de l'étude paysagère annexée au rapport de présentation.

#### ARTICLE 2 A.U.10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

**Dans le secteur 2 AUa**, l'opération d'aménagement d'ensemble devra respecter les prescriptions de l'étude paysagère annexée au rapport de présentation.

#### ARTICLE 2 A.U.11 – ASPECT EXTERIEUR

**Dans le secteur 2 AUa**, l'opération d'aménagement d'ensemble devra respecter les prescriptions de l'étude paysagère annexée au rapport de présentation.

#### ARTICLE 2 A.U.12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

**Dans le secteur 2 AUa**, l'opération d'aménagement d'ensemble devra respecter les prescriptions de l'étude paysagère annexée au rapport de présentation.

#### ARTICLE 2 A.U.13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

**Dans le secteur 2 AUa**, l'opération d'aménagement d'ensemble devra respecter les prescriptions de l'étude paysagère annexée au rapport de présentation.

SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMALE D’UTILISATION DU SOL

ARTICLE 2 A.U.14 – COEFFICIENT D’OCCUPATION DU SOL

**Dans le secteur 2 AUa**, l’opération d’aménagement d’ensemble devra respecter les prescriptions de l’étude paysagère annexée au rapport de présentation.

ARTICLE 2 A.U.15 – DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D’OCCUPATION DU SOL

Néant.

# ZONE A

## **CARACTERE DE LA ZONE A**

Cette zone est à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle comprend le secteur :

**Aa** : station d'épuration

## SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE A. 1 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Les lotissements de toute nature, les groupes d'habitations, les immeubles collectifs.

Les habitations individuelles autres que celles visées à l'article A. 2.

Les établissements industriels, commerciaux et à usage de bureaux, les dépôts.

Les installations classées pour la protection de l'environnement sauf celles qui correspondent aux activités de la zone et les stations d'épuration.

L'ouverture et l'exploitation de carrières, les affouillements et exhaussement des sols autres que ceux qui sont destinés à l'aménagement du secteur **Aa**, visés à l'article A. 2.

Les dépôts de véhicules tels que prévus au paragraphe b de l'article R442-2 du code de l'urbanisme.

Les garages collectifs de caravanes.

Le stationnement des caravanes hors terrains aménagés tel que prévu à l'article R443-4 du code de l'urbanisme.

L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes tel que prévu aux articles R443-7 et suivants.

L'implantation d'habitations légères de loisirs, telle que prévue à l'article R444-3 du code de l'urbanisme.

Les villages de vacances, hôtels, motels, les habitations légères de loisirs, et toutes installations touristiques.

Toutes constructions dans le secteur **Aa** sauf les installations nécessaires au bon fonctionnement de la station d'épuration.

## ARTICLE A. 2 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A CONDITION SPECIALES

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, à l'exclusion des habitations, sous réserve qu'ils permettent exclusivement à l'exploitant d'abriter ses outils de travail et les activités classées nécessaires à l'exploitation.

Dans le secteur **Aa** sont autorisés les équipements et les aménagements liés à la station d'épuration.

## SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE A. 3 – ACCES ET VOIRIE

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination ainsi qu'aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Toute construction et toute unité de logement doit donner directement sur une voie permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

### ARTICLE A. 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### Eau potable

Toute construction doit être alimentée en eau potable, soit par branchement sur réseau collectif de distribution, soit par captage, forage ou puits particulier exécutés conformément aux prescriptions des textes en vigueur.

Toute distribution au public d'eau prélevée dans le milieu naturel ne provenant pas du réseau collectif d'alimentation doit être autorisée par arrêté préfectoral.

La réalisation de tout projet non raccordé au réseau public d'eau potable devra être soumise à la Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales qui indiquera au pétitionnaire les formalités à suivre en vue de l'utilisation d'une eau différente de celle du réseau pour la consommation humaine.

#### Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle devra être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions prévues par la réglementation en vigueur, sous le contrôle de la commune.

Une étude particulière devra être réalisée, pour toute construction autre qu'une maison d'habitation individuelle, afin de justifier les bases de conception, d'implantation, de dimensionnement, les caractéristiques techniques, les conditions de réalisation et d'entretien de ces dispositifs, et le choix du mode et du lieu de rejet.

Des études particulières sur le réseau pluvial seront nécessaires pour chaque extension future.

#### ARTICLE A. 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible, tout terrain doit présenter une superficie minimale nécessaire au respect des règles d'hygiène prescrites par le Règlement Sanitaire Départemental et des textes réglementaires pris en application de l'article L1 du code de la Santé Publique.

#### ARTICLE A. 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées à une distance ne pouvant être inférieure à 15 mètres de l'axe des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, sauf pour la RN 116 où cette distance est portée à :

- 35 m pour les constructions à usage d'habitations.
- 25 m pour les autres bâtiments.

#### ARTICLE A. 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE LA PARCELLE

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieur à 3 mètres ( $L = H/2$ ).

#### ARTICLE A. 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Néant.

#### ARTICLE A. 9 – EMPRISE AU SOL

Néant.

#### ARTICLE A. 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

##### Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux et définie par un plan altimétrique détaillé jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

##### Hauteur Absolue

Exception faite des ouvrages publics, la hauteur des constructions ne peut excéder **9 mètres pour les habitations et les bâtiments agricoles.**

Toutefois, une adaptation mineure peut être admise dans certains cas de terrains en pente transversale très importante ou de relief très tourmenté.

## ARTICLE A. 11 – ASPECT EXTERIEUR

### VOLUME ET ADAPTATION AU TERRAIN

L'adoption d'une architecture modelée sur le terrain doit permettre, par le jeu des niveaux, d'épouser le terrain naturel et d'éviter au maximum tout terrassement important.

Les volumes seront simples et compacts : par leur aspect extérieur les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage urbain. Les façades principales auront l'orientation générale des courbes de niveau.

Pour les constructions publiques présentant des impératifs techniques, l'intégration au site sera recherchée par le jeu des volumes, des formes, de l'implantation, de l'utilisation des matériaux traditionnels (pierre, llose) et de plantations.

### TOITURE

Les toitures suivront l'inclinaison des pentes traditionnelles entre 40 et 50 %. Les constructions doivent respecter les pentes des toitures voisines existantes.

La toiture sera généralement à deux pentes sensiblement égales avec le faîtage parallèle aux façades principales. Les terrasses sont interdites.

Les toitures seront réalisées en lloses du pays ou en matériaux de couverture qui s'apparentent par la couleur, la forme et la texture à la llose. Les plaques métalliques goudronnées n'ayant pas la forme ovale de l'ardoise, le bac acier et la tôle ondulée sont interdits.

Pour les bâtiments de plus de 300 m<sup>2</sup>, à usage agricole, les toitures en bac acier couleur ardoise sont autorisées. L'ensemble de la gamme de produits autorisés (couleurs, textures et finitions) est disponible à la mairie.

### OUVERTURES

Tendance verticale : Les ouvertures seront plus hautes que larges. Couleurs des menuiseries autorisées : lasures couleur bois, rouge « Vauban » et bleu « Charron ». Les lasures de couleur sont interdites. Les ouvrages en saillie sont interdits.

### FACADES

Les façades en pierre apparente sont vivement conseillées, en utilisant la pierre du pays (granit). Les murs en pierre apparente sont maçonnés selon la tradition locale. Le schiste et le granit bleu sont interdits.

Sont aussi conseillées les façades crépies. Les enduits sont au mortier de chaux et sable.

Les teintes des enduits doivent être identiques à celles des enduits du pays (teintes grises rompues d'ocre). Les couleurs vives sur les façades importantes sont interdites. Cependant, certaines façades peuvent comporter des panneaux de bois, dans la mesure où il sera utilisé un format de planches plutôt large et épais rappelant les panneaux de grange existante.

Les bâtiments agricoles de plus de 300 m<sup>2</sup> seront en bois autoclave.

Les constructions sur pilotis apparents sont interdites.

Les placages décoratifs et les appareillages de fausses pierres dessinées ou de faux bois rapportés sur enduit sont interdits.

#### COULEURS

Le pétitionnaire prendra obligatoirement contact avec les services de la mairie avant le choix des teintes des façades et menuiseries (nuancier à consulter) et définition au moment de leur exécution.

Par exemple, les teintes des enduits doivent être identiques à celles des enduits du pays. Ce choix s'orientera vers la gamme des teintes grises rompues d'ocre.

#### CLOTURES

La hauteur totale des clôtures en bordure des voies publiques ou privées ne peut excéder 1,30 m. Si la clôture est établie sur mur bahut, celui-ci ne peut excéder 0,80 m au-dessus du sol.

#### ENERGIE RENOUVELABLE

Les pentes peuvent être modifiées pour une opération donnée ; les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article 10.

#### ARTICLE A. 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou exploitations doit être assuré en dehors des voies publiques.

#### ARTICLE A. 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Néant.

#### SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMALE D'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE A. 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

#### ARTICLE A. 15 – POSSIBILITE DE DEPASSEMENT DU COS

Néant.

## ZONE N

### **CARACTERE DE LA ZONE N**

Cette zone naturelle fait l'objet d'une protection particulière en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou économique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

### SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE N. 1 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Les lotissements de toute nature, les groupes d'habitations, les immeubles collectifs, les hôtels, villages de vacances.

Les habitations individuelles autres que celles visées à l'article N. 2.

Les établissements industriels, commerciaux et à usage de bureaux, les dépôts.

Les affouillements et exhaussement des sols.

L'implantation d'habitations légères de loisirs, telle que prévue à l'article R444-2 du code de l'urbanisme.

Les dépôts de véhicules tels que prévus au paragraphe b de l'article R442-2 du code de l'urbanisme.

Les garages collectifs de caravanes.

Le stationnement des caravanes hors terrains aménagés tel que prévu à l'article R443-4 du code de l'urbanisme.

L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes tel que prévu aux articles R443-7 et suivants.

Les installations et travaux divers autres que ceux visés à l'article N. 2.

#### ARTICLE N. 2 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A CONDITION SPECIALES

Les constructions, agrandissements et aménagements sous réserve qu'ils soient liés à des équipements publics réalisés ou susceptibles d'être réalisés.

### SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE N. 3 – ACCES ET VOIRIE

Néant.

#### ARTICLE N. 4 – DESSERTTE PAR LES RESEAUX

##### Eau potable

Toute construction doit être alimentée en eau potable, soit par branchement sur réseau collectif de distribution, soit par captage, forage ou puits particulier exécutés conformément aux prescriptions des textes en vigueur.

Toute distribution au public d'eau prélevée dans le milieu naturel ne provenant pas du réseau collectif d'alimentation doit être autorisée par arrêté préfectoral.

##### Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle devra être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions prévues par la réglementation en vigueur, sous le contrôle de la commune. La construction pourra être également raccordée au réseau collectif, si ce dernier passe à proximité.

Une étude particulière devra être réalisée, pour toute construction autre qu'une maison d'habitation individuelle, afin de justifier les bases de conception, d'implantation, de dimensionnement, les caractéristiques techniques, les conditions de réalisation et d'entretien de ces dispositifs, et le choix du mode et du lieu de rejet.

Pour tous les réseaux, y compris électrique, comportant un comptage, ils devront obligatoirement être implantés en limite de propriété, dans le mur de clôture, ou encastrés dans la façade la plus directement accessible depuis la voie publique. Tous les réseaux de distributions pour les constructions nouvelles doivent être établis en souterrain.

#### ARTICLE N. 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible, tout terrain doit présenter une superficie minimale nécessaire au respect des règles d'hygiène prescrites par le Règlement Sanitaire Départemental.

#### ARTICLE N. 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Néant.

#### ARTICLE N. 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE LA PARCELLE

Néant.

#### ARTICLE N. 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Néant.

## ARTICLE N. 9 – EMPRISE AU SOL

Néant.

## ARTICLE N. 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Néant.

## ARTICLE N. 11 – ASPECT EXTERIEUR

### Principes Généraux

Les constructions ne doivent pas (par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur) porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation de perspectives monumentales.

Toute nouvelle construction sera conçue par référence au caractère de l'architecture ancienne traditionnelle de la commune. L'architecture ne devra justifier un modernisme qui serait en contradiction avec la volonté d'intégration dans l'environnement.

### 1) FORMES

#### a) Toiture

Pourcentage de la pente : 40 à 50 %.

Les terrasses inaccessibles et celles couvrant la totalité d'un bâtiment sont interdites.

Des conditions différentes peuvent être admises pour les équipements publics.

#### b) Ouvertures

Tendance : verticale.

### 2) MATERIAUX

a) de façade : en granit ou en enduit traditionnel.

b) de toiture : lloses.

### 3) COULEURS

Nuancier à consulter en mairie.

L'ensemble des couleurs fera référence aux éléments naturels environnants (roches, terre, etc.).

### 4) ENERGIE RENOUEVELABLE

Les pentes peuvent être modifiées pour une opération donnée ; les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux existants.

ARTICLE N. 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Néant.

ARTICLE N. 13 – ESPACES LIBRES ET IMPLANTATIONS

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 du code de l'urbanisme.

SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMALE D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N. 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

ARTICLE N. 15 – POSSIBILITE DE DEPASSEMENT DU COS

Néant.