

PLAN LOCAL D'URBANISME



Communauté de communes Gâtine Racan
Commune de PERNAY



4.1- Règlement

PLU arrêté par délibération du Conseil Communautaire

PLU approuvé par délibération du Conseil Communautaire

4.1

urbago ●
Atelier d'urbanisme

2 bis rue Raymond Meignan
49630 CORNE/LOIRE AUTHION
02.52.35.04.92 urbago@sfr.fr

SOMMAIRE

TITRE 1 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES	3
PREAMBULE.....	4
DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES	11
1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité	11
2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères.....	15
3. Equipement et réseaux	22
TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	25
CHAPITRE 1.....	26
REGLES APPLICABLES À LA ZONE UA	26
CHAPITRE 2.....	34
REGLES APPLICABLES À LA ZONE UB	34
CHAPITRE 3.....	40
REGLES APPLICABLES A LA ZONE UX	40
TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	43
CHAPITRE 4.....	44
REGLES APPLICABLES À LA ZONE 1AU.....	44
CHAPITRE 5.....	51
REGLES APPLICABLES À LA ZONE 2AU	51
TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	54
CHAPITRE 6.....	55
REGLES APPLICABLES À LA ZONE A.....	55
TITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	62
CHAPITRE 7.....	63
REGLES APPLICABLES À LA ZONE N.....	63

TITRE 1 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

PREAMBULE

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION DU PLAN

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

ARTICLE 2 : PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS

Les règles de ce plan local d'urbanisme (P.L.U.) se substituent aux règles générales d'utilisation du sol visées aux articles R.111-1/ L.101-1 et suivants du code de l'urbanisme.

S'ajoutent également aux prescriptions édictées par le présent PLU :

- Les servitudes d'utilité publique affectant le territoire qui sont reportées en annexes du Plu conformément aux dispositions des articles R.151-51 et suivants du code de l'urbanisme.
- Les servitudes dont la liste est annexée aux articles R.151-52 et 53 du code de l'urbanisme dont certaines s'appliquent au territoire communal, à savoir notamment les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement.

Sont et demeurent applicables au territoire communal les articles législatifs du Code de l'Urbanisme, et notamment les articles :

- L.104.3 relatifs aux périmètres de déclaration d'utilité publique
- L.102-13 relatif aux périmètres de travaux publics
- L.421-5 relatif à la réalisation des réseaux
- L.111-6 à L.111-8 relatif aux routes à grande circulation et voies express.

Lotissements déjà approuvés

Pour tout projet situé à l'intérieur de ces derniers, le règlement applicable est celui du lotissement.

L'article L. 442-9 du code de l'urbanisme prévoit que : les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, dès l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains lotis en vue de la création de jardins mentionnés à l'article L. 115-6.

Article L.442-10

Lorsque la moitié des propriétaires détenant ensemble les deux tiers au moins de la superficie d'un lotissement ou les deux tiers des propriétaires détenant au moins la moitié de cette superficie le demandent ou l'acceptent, l'autorité compétente peut prononcer la modification de tout ou partie des documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé. Cette modification doit être compatible avec la réglementation d'urbanisme applicable.

Jusqu'à l'expiration d'un délai de cinq ans à compter de l'achèvement du lotissement, la modification mentionnée au premier alinéa ne peut être prononcée qu'en l'absence d'opposition du lotisseur si celui-ci possède au moins un lot constructible.

Liste des permis d'aménager de moins de 10 ans dotés d'un règlement propre : AUCUN REGLEMENT DE PERMIS D'AMENAGER DE MOINS DE 10 ANS N'EST OPPOSABLE

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES – EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

3.1 - LE TERRITOIRE COUVERT PAR LE PLU EST DIVISÉ EN :

- zones urbaines dites « zones U » dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
- zones à urbaniser, dites « zones AU », secteurs à caractère naturel mais destinés à être ouverts à l'urbanisation.
- zone agricole dite « zones A » destinée à l'exploitation agricole
- zones naturelles et forestières protégées dites « zones N ».

➔ Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre II du présent règlement sont :

Zone UA : zone urbaine ancienne, à vocation mixte, correspondant au centre bourg

Zone UB : zone d'extension récente du bâti, destinée essentiellement à de l'habitat mais aussi à des équipements ; elle comprend notamment la ZAC multi sites en secteur UBz.

Zone UX : zone d'activités économiques de Beau Clos

➔ Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre III du présent règlement sont :

Zone 1AUe : zone d'urbanisation future à court terme pour l'accueil et le développement des équipements et activités de loisirs et culture

Zone 1AUz : zone d'urbanisation future à court et moyen termes à vocation principale d'habitat

Zone 2AUz : zone d'urbanisation future à long terme à vocation principale d'habitat

Des orientations d'aménagement et de programmation sont à prendre en compte pour toute construction et aménagement sur les zones 1 AUz, et 1AUe.

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

Zone A : zone agricole

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

Zone N : zone naturelle à préserver en raison de la qualité des sites, milieux naturels et paysagers

Secteur Ner : secteur d'activités de production d'énergie photovoltaïque

Secteur NE : correspond aux espaces naturels destinées à l'accueil d'équipements publics ou collectifs (type station d'épuration, station de pompage, citerne de gaz).

Zone NJ : zone naturelle de jardins familiaux

Zone NL : secteur naturel à vocation sportive

Zone NS : secteur de taille et de capacité limitée (STECAL) dédié aux activités de loisirs - site de Bel Air et ferme du Carroir

Secteur NSa : secteur de taille et de capacité limitée (STECAL) dédié à l'hébergement touristique.

3.2 - FIGURENT ÉGALEMENT SUR LE PLAN DE ZONAGE :

- Les emplacements réservés pour les aménagements et équipements d'intérêt public - voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts publics.
- Les bâtiments agricoles identifiés au titre de l'article L.151-8 et suivants du code l'urbanisme, qui « en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole ».
- Les éléments remarquables du paysage, auxquels s'appliquent les dispositions des articles L.151-19 et 23 du code de l'urbanisme et disposant d'un contenu réglementaire précisé ci-dessous en référence aux éléments repérés dans le zonage – haies, parcs et jardins de propriétés, patrimoine bâti, édifices, plans d'eau et mares, etc.
- Au titre des périmètres particuliers –cf plan des périmètres particuliers :
 - les zones d'aléa de retrait et gonflement des sols argileux
 - La commune est classée en zone moyenne (couleur orange) et forte (couleur rouge) selon la zone.



ARTICLE 4 : LEXIQUE

Les définitions listées ci-dessous concernent uniquement l'application du présent règlement et viennent en complément du lexique national d'urbanisme :

- **Activité économique** : processus qui, à partir d'intrants, conduit à la fabrication d'un bien ou à la mise à disposition d'un service. La nomenclature d'activités répartit les activités économiques en catégories qui, par agrégations, permettent de définir les secteurs d'activités (Agriculture, Industrie, Construction, Commerce, ...).
- **Antennes** : dispositif permettant de rayonner ou de capter des ondes radioélectriques dans l'espace. Une antenne de réception est dite collective si elle dessert plusieurs récepteurs. Elle est généralement mise en place sur les toitures, ou sur les parties hautes des constructions.
- **Artisanat** : Cette sous destination comprend les locaux et leurs annexes où sont exercées des activités de fabrication artisanale de produits, vendus ou non sur place.
Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus d'un tiers de la surface totale.
- **Bâtiments agricoles** : l'exploitation agricole s'entend comme des activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle, ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation (transformation, vente, hébergement, gîtes...).
- **Bureaux (services - activités tertiaires)** : Cette sous destination comprend les locaux et annexes dépendant d'organismes publics ou privés ou de personnes physiques, où sont exercées des fonctions telles que : direction, gestion, études, conception, informatique, information, recherche et développement, ainsi que des activités essentiellement de services (services informatiques, banques, agences immobilières, mutuelles, assurances...). Sont compris dans cette catégorie les bureaux abritant l'exercice de professions libérales (avocats, notaires, professions de santé, médecins, vétérinaires, géomètres, assureurs...).
- **Clôture** : une clôture est ce qui sert à obstruer le passage, à enclore un espace. Les dispositions définies dans ce présent règlement concernent principalement les clôtures de façade sur rue. Les clôtures en limites séparatives sont réglementées par le Code Civil.
- **Coefficient d'imperméabilisation** : il comprend les surfaces imperméables des toitures, des terrasses, des parkings et des circulations imperméabilisées, par rapport à la surface globale d'une opération (lot ou ilot).
- **Combles** : partie supérieure d'un bâtiment située immédiatement sous la toiture et séparée des parties inférieures par un plancher ou une voûte ; il s'agit du volume compris entre le dernier étage et le toit.
- **Commerce** : Cette destination comprend les locaux affectés à la vente de produits, de prestations techniques ou de restauration de services. Ils sont accessibles à la clientèle, ainsi que leurs annexes (à l'exception des locaux relevant de la destination artisanat définie ci-après). Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus d'un tiers de la surface totale. Cette destination inclut les restaurants.

- **Constructions d'intérêt collectif** : Les constructions d'intérêt collectif sont des constructions ou installations publiques ou privées répondant à un besoin d'intérêt général ou abritant l'exécution d'une mission de service public, notamment dans les domaines hospitalier, sanitaire, social, gérontologique, éducatif et services annexes, culturel, sportif, défense et sécurité, ainsi que les services administratifs divers.
- **Emplacement réservé pour création de voies et ouvrages publics** : en application de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme, sont reportés sur le plan de zonage, des emplacements réservés pour la création de voies et d'ouvrages publics. Il s'agit d'un principe de localisation. Le tracé ou l'emprise exacte ne sont pas définis précisément.

Les aménagements, travaux ou constructions réalisés sur les terrains concernés par cette servitude ne doivent pas compromettre la réalisation de l'équipement envisagé. La servitude est levée après réalisation de l'équipement projeté. Les propriétaires des terrains concernés peuvent exercer le droit de délaissement relevant des articles L. 152-2 et L. 230-1 du code de l'urbanisme.

Les terrains concernés par une servitude sont précisés au plan de zonage par un graphisme particulier et un numéro.

- **Emprise bâtie / emprise au sol** : superficie au sol occupée par la projection verticale des bâtiments (y compris les débords et saillies des constructions, types balcons, oriels, etc.) et les constructions ou parties de constructions dépassant de 60cm le sol existant avant travaux.
- **Entrepôt** : Cette sous destination comprend les locaux d'entreposage et de reconditionnement de produits ou de matériaux. Sont assimilés à cette destination tous locaux d'entreposage liés à une activité industrielle, commerciale ou artisanale, lorsque leur taille représente plus d'un tiers de la surface bâtie totale sur l'unité foncière, et de façon plus générale, tous locaux recevant de la marchandise ou des matériaux non destinés à la vente aux particuliers dans les dits locaux.
- **Habitation** : Cette destination comprend :
 - Le logement : constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous destination « hébergement ». La sous destination « Logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs
 - L'hébergement : recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyer avec service. Cette sous destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie
- **Hébergement hôtelier** : Cette sous destination comprend les établissements commerciaux d'hébergement classés définis par l'arrêté du 14 février 1986 ou tout texte qui s'y substituera. L'hébergement hôtelier concerne tout établissement commercial d'hébergement classé (hôtel, résidence hôtelière et résidence de tourisme) faisant l'objet d'une exploitation permanente ou saisonnière. Il est constitué d'un groupe homogène de chambres ou d'appartements disposés en unités collectives ou pavillonnaires, offerts en location pour une occupation à la journée, à la semaine ou au mois à une clientèle touristique qui n'y élit pas domicile. Il est doté d'un minimum d'équipements et de services communs. Il est géré dans tous les cas par une seule personne physique ou morale.

Quel que soit son classement au regard de la réglementation des hôtels de tourisme, la résidence hôtelière ou de tourisme est distinguée de l'hôtel par la présence au sein des unités d'hébergement (chambres, appartements meublés, unités collectives ou pavillonnaires) de cuisines ou de « kitchenettes ».

Les résidences « services » ou « étudiantes », destinées aux étudiants, salariés, chercheurs..., ne sont pas rattachées à l'hébergement hôtelier car non concernées par une clientèle touristique.

- **Industrie** : Cette sous destination comprend les locaux principalement affectés à la fabrication industrielle de produits.

- **Hôtellerie** : L'hôtellerie est une activité appartenant au secteur tertiaire qui regroupe l'ensemble des établissements qui proposent un service d'accueil — de gîte et/ou de couvert — à des clients, de passage ou locaux, pendant une durée déterminée, en échange d'une contribution.

- Constituent notamment des équipements collectifs :
 - les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public ;
 - les crèches et haltes garderies ;
 - les établissements d'enseignement maternel, élémentaire, secondaire ou supérieur ;
 - les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), cliniques, dispensaires, centres de court et moyen séjour, résidences médicalisées... ;
 - les établissements d'action sociale et médico-sociale;
 - les résidences sociales, dont les foyers d'hébergement des travailleurs ;
 - les établissements culturels et les salles de spectacles spécialement aménagées
 - les établissements sportifs à caractère non commercial ;
 - les lieux de culte déclarés comme tels et donc soumis aux obligations qui découlent de leur caractère de lieu accueillant du public ;
 - les parcs d'exposition ;
 - les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transports, poste, fluides, énergie, télécommunications, eaux) et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets, centres cuiseurs) ;
 - les locaux destinés à héberger des entreprises dans le cadre d'une politique de soutien à l'emploi (hôtels d'activités, pépinières, incubateurs).

- **STECAL** : secteur de taille et de capacité d'accueil limitées, défini en zone agricole ou naturelle en application de l'article L.151-13 du Code de l'urbanisme

- **Unité foncière** : ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.

DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES

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

1.1.1. Préservation du paysage et de l'environnement

Toutes les constructions ou occupations du sol admises dans les zones, ne doivent pas compromettre le paysage urbain dans lequel elles s'insèrent – façades, toitures, matériaux, etc-, et préserver les grands principes architecturaux et les principaux éléments de décors.

1.1.2. Zones soumises aux mouvements de terrain liés aux cavités souterraines et aux coteaux abrupts

La commune de Pernay classée en vulnérabilité très faible aux mouvements de terrain liés à la présence de cavités souterraines, de coteaux abrupts et ceux relatifs à la présence d'autres facteurs provoquant des glissements de terrains et des ravinements n'est donc pas exposée à ce risque.

1.1.3. Zones soumises au risque sismique

L'aléa sismique d'une commune se définit par l'ampleur des mouvements sismiques attendus sur une période de temps donné. Le zonage sismique de la France comporte 5 zones, de la zone 1 avec une sismicité très faible à la zone 5 avec une sismicité forte.

La commune de Pernay est située en zone de sismicité faible (zone 2).

Ainsi, dans les zones de sismicité faible (zone 2), les règles de construction parasismiques sont obligatoires, pour toute construction neuve ou pour les travaux lourds ou d'extension sur l'existant, pour les bâtiments de catégories III et IV (décret 2010-1254 du 22 octobre 2010). Un arrêté du 15 septembre 2014 modifiant l'arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal » paru au Journal Officiel du 23 septembre 2014 est applicable à partir du 24 septembre 2014.

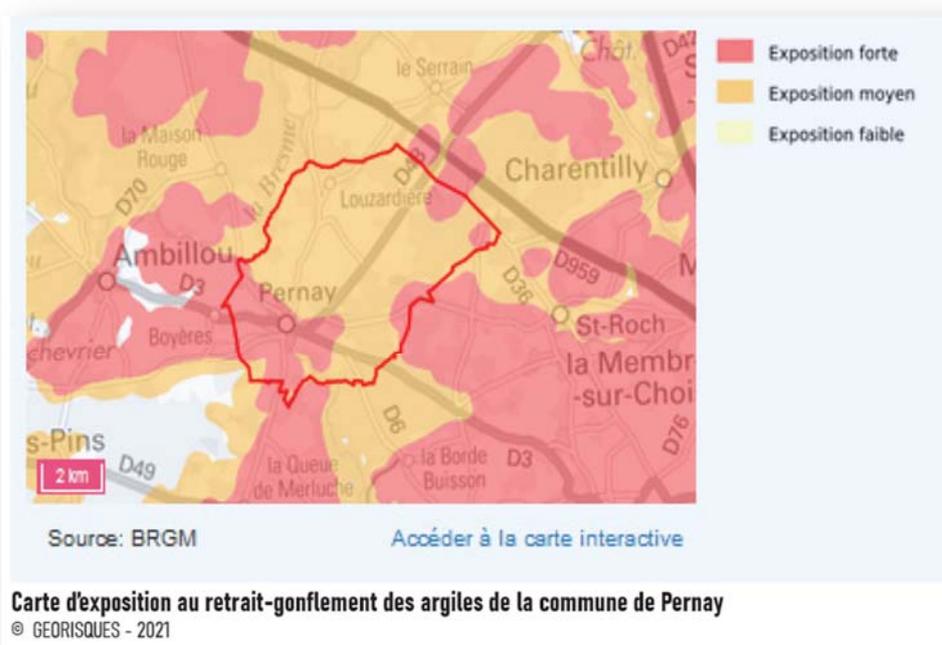
1.1.4 Les risques de mouvements de terrain dus au retrait et gonflement des argiles

Sous l'effet de certaines conditions météorologiques, les variations de la quantité d'eau dans certains terrains argileux produisent des gonflements (période humide) et des tassements (période sèche) et peuvent avoir des conséquences importantes sur les bâtiments à fondations superficielles. Ce phénomène est susceptible de s'intensifier à l'avenir en raison du changement climatique.

Une nouvelle carte publiée sur le site Géorisques (<http://www.georisques.gouv.fr>), permet d'identifier les zones exposées au phénomène de retrait-gonflement des argiles où s'appliqueront les dispositions réglementaires. Elle requalifie l'exposition de certains territoires au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux et remplace l'ancienne carte d'aléa retrait gonflement des sols argileux (publiée entre 2001 et 2020).

Tout le territoire communal est exposé au retrait gonflement des sols argileux, le niveau variant de fort à moyen. La commune est donc très concernée ce risque, d'autant que toutes les zones urbanisées et notamment le centre bourg sont identifiées en exposition forte.

Il conviendra donc d'indiquer dans le PLU que dans les zones exposées au risque de retrait gonflement des argiles, exposition moyenne et forte, cas de la commune de Pernay une étude géotechnique est obligatoire pour les ventes de terrain non bâti constructible et les contrats conclus ayant pour objet des travaux de construction (sur une maison individuelle ou une habitation ne comprenant pas plus de deux logements).

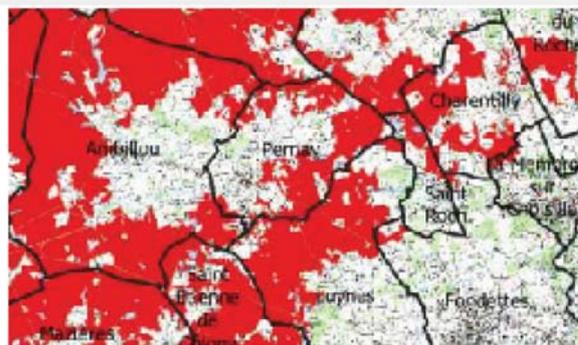


En plus de l'étude géologique obligatoire pour les ventes de terrain non bâti constructible et les contrats conclus ayant pour objets des travaux de construction, les maîtres d'ouvrage doivent être informés sur ce risque potentiel dont la survenance peut être évitée par la mise en œuvre de mesures constructives adaptées (par exemple approfondissement des fondations). L'arrêté n° 2021-179 A du 22 juillet 2020, relatif aux techniques particulières de construction dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, précise ces techniques particulières de construction. Et de rappeler que les constructeurs d'ouvrage se doivent de respecter des obligations et des normes de constructions dans les zones susceptibles d'être affectées par ces risques (cf art.1792 du code civil, art. L 111-13 du code de la construction et de l'habitation) afin d'en limiter les conséquences.

1.1.5 Le risque de feux de forêts

L'enjeu est fort sur cette commune puisque les massifs forestiers recensés sont classés en priorité 1 au regard du risque feux de forêt.

Arrêté préfectoral du 4 août 2021 relatif aux brûlages et prévention des incendies de forêt. La commune de Pernay est concernée par un massif à risque.
Extrait de l'annexe 1a à l'arrêté préfectoral : carte localisation massifs à risque



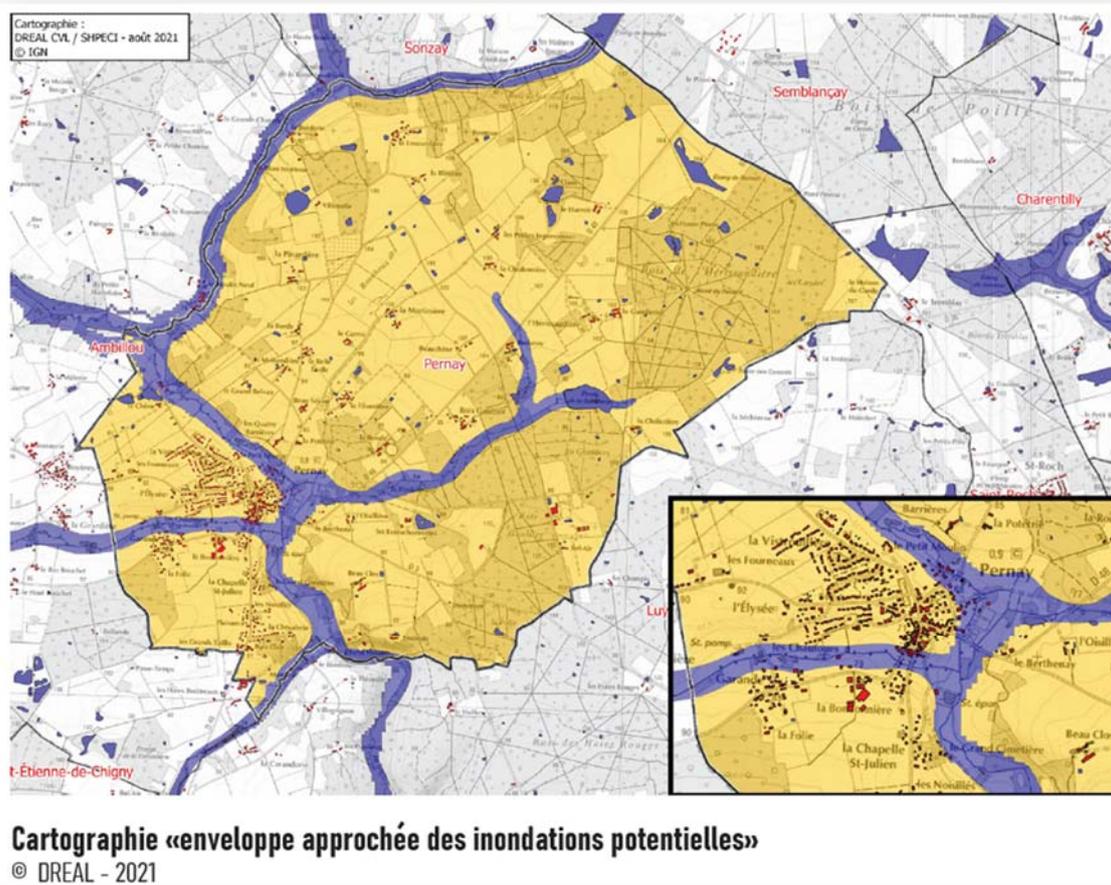
1.1.6 Le risque inondation

La commune n'est pas concernée par un PPRi.

Le territoire de la commune de Pernay est traversé par plusieurs cours d'eau : le Rau de Beaufou (limite nord de la commune), la Bresme, la Garande et le ruisseau de la Petite Vienne. Le bourg s'est développé à proximité immédiate de la Bresme et de la Garande, qui confluent avec la Petite Vienne directement en aval du bourg, à environ 200m de l'église de Pernay. La mémoire locale peut permettre de préciser l'aléa d'inondation au niveau du bourg.

Le rapport de présentation du PLU devra mentionner l'existence de ces cours d'eau et les zones inondables devront si possible être cartographiées.

A priori, des « espaces tampons » naturels ou agricoles existent entre les espaces urbanisés du bourg et ces cours d'eau, le PLU devra les préserver de toute urbanisation nouvelle. De façon générale, le PLU devra limiter l'urbanisation des secteurs potentiellement inondables et notamment les fonds de talweg, même s'ils ne comportent pas d'écoulement permanent.



1.1.7 Sites concernés par la présence de zone humide

Sur les sites concernés par une zone humide et ouverts à l'urbanisation, les projets d'aménagement devront prendre en compte, au cours des procédures administratives nécessaires préalables à l'autorisation d'aménager, les zones humides identifiées.

Cette prise en compte se fera dans le respect de la séquence éviter-réduire-compenser, et les mesures associées seront détaillées. A défaut d'alternative avérée, et après réduction des impacts du projet, dès lors que la mise en œuvre de celui-ci conduit à la dégradation ou à la destruction de zones humides, la compensation visera prioritairement les fonctionnalités impactées. À cette fin, les mesures compensatoires proposées par le maître d'ouvrage devront prévoir la création ou la restauration de zones humides cumulativement équivalentes sur le plan fonctionnel, sur le plan de la qualité de la biodiversité et dans le bassin versant de la masse d'eau.

Pour rappel, toute destruction ou dégradation d'une zone humide sur une surface supérieure ou égale à 1 000 m² est soumis à une procédure au titre de la loi sur l'eau. »

2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

L'aspect extérieur des constructions, les aménagements de leurs abords et les clôtures éventuelles, ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. L'esthétique et la tenue des matériaux utilisés doivent être garanties dans le temps

Il est précisé que tout pétitionnaire peut bénéficier de l'assistance des services mis à sa disposition dans l'étude et la mise en œuvre de son projet – permanences du CAUE, ou architectes et paysagistes conseils de la DDT.

Des exceptions aux prescriptions suivantes peuvent être admises pour répondre à la mise en place de techniques constructives, formes architecturales, matériels et matériaux visant une optimisation énergétique des constructions ainsi qu'une meilleure gestion des eaux pluviales (le cas échéant par des récupérateurs d'eau pluviale), à condition de faire preuve d'une bonne intégration dans le paysage naturel et/ou urbain dans lequel ils sont mis en œuvre.

2.1 Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1 Volumes et terrassements

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain.

Lorsque la nature du sous-sol le permet, et à l'exception du périmètre de protection du captage d'eau potable, les citernes contenant des combustibles à usage domestique doivent être enterrées.

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel. Un léger mouvement de terre peut être autorisé s'il permet de parfaire l'adaptation d'une construction au terrain naturel.

2.1.2 Hauteurs des constructions

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, etc.).

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade principale depuis le faîtage, jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant travaux, ou depuis l'acrotère dans le cas d'une toiture plate ou monopente à faible déclivité.

La hauteur du sol naturel avant travaux devra être préservée au mieux. Les constructions devront tenir compte des côtes initiales et de la surélévation du terrain afin de préserver le paysage de la commune.

Les abris de jardin ne devront pas dépasser 3m de hauteur maximale au faitage ou à l'acrotère.

Pour les annexes et dépendances non accolées hors abris de jardin, la hauteur ne doit pas excéder : 7 m au faitage ou 3.5m à l'acrotère.

2.1.3 Implantation d'équipements annexes à l'habitation (exemples : Pompe à chaleur, climatisation, SPA, PAC piscine - local pompe, etc.)

L'implantation de ces équipements devra être intégrée dans un dispositif d'isolation acoustique, ou ils devront être habillés dans un ensemble bâti de façon à ne pas être directement visible depuis le domaine public.

L'implantation des piscines doit respecter un recul minimum de 1m par rapport aux limites séparatives.

Concernant les bâtiments existants implantés à l'alignement, une exception de déport des PAC sur le domaine public est autorisée sous réserve de respecter les conditions suivantes :

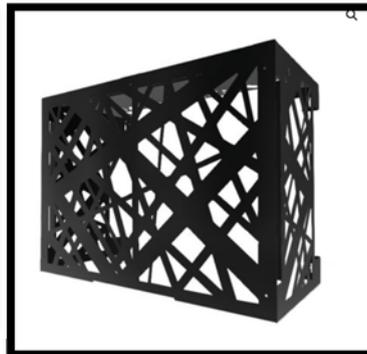
- ne pas pouvoir les positionner à un autre endroit
- de faire l'objet d'un habillage ou d'une intégration dans la construction,
- d'être positionné à une hauteur de 2.30m minimum par rapport au sol.

Visuels d'intégration / à titre illustratif

Soit une PAC sophistiquée permettant son intégration d'elle-même



soit la mise en place d'un dispositif complémentaire d'intégration en bois, métal, etc.



Soit une insertion dans la construction avec grille en façade



Soit une insertion dans le registre de clôture ou d'aménagement du jardin

2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.2.1 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les nouvelles constructions devront répondre à minima à la Réglementation Thermique en vigueur lors de la construction.

Les travaux de réhabilitation des constructions existantes doivent permettre une amélioration significative des performances énergétiques des bâtiments – logements, équipements, etc.

A l'intérieur des marges de recul et de retrait imposées des constructions par rapport aux voies et aux limites séparatives, l'installation des dispositifs d'isolation thermique extérieure est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 20 cm (comprenant isolation et revêtement de finition) d'épaisseur par rapport au nu de la façade des constructions.

Les dispositifs permettant la valorisation et l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés sous réserve de ne pas engendrer de nuisance importante pour le voisinage (nuisances sonore, visuelle, ombre portée...).

Les installations pour la production énergétique doivent s'intégrer au mieux dans leur environnement naturel et urbain, et dans le respect de la Loi sur le Bruit.

Les systèmes d'éclairage mis en place sur le domaine public ou privé ouvert au public doivent bénéficier d'une alimentation solaire.

2.2.2 Patrimoine bâti à protéger, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

La démolition des éléments bâtis repérés au titre des éléments remarquables du paysage est interdite.

Les travaux ayant pour effet de modifier un élément de patrimoine bâti repéré au document graphique sont autorisés dès lors qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers ou la salubrité des locaux ou qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine.

Par ailleurs, les nouvelles constructions et extensions seront possibles si elles ne dissimulent pas des éléments essentiels d'architecture et si elles ne mettent pas en péril la lecture de la logique de la composition de l'ensemble du bâtiment. Toute évolution se réalisera dans le respect de la construction traditionnelle (proportions, couleurs, matériaux, protection des décors et modénatures), sans exclure un traitement contemporain, notamment dans le cadre d'extensions, tout en soignant les jonctions entre parties anciennes et modernes.

Il s'agira en tous les cas de respecter ou restaurer :

- L'orientation, l'organisation et la volumétrie d'ensemble des bâtiments,
- La composition des façades et les ouvertures (symétrie des ouvrants, respecter l'ordonnement pour les travées et niveaux...),
- Les éléments de détails architecturaux et les matériaux nobles et traditionnels des constructions en façade et en couverture (moultures, encorbellement, linteaux,...)
- Les dessins ou peintures correspondant à des publicités anciennes sur mur des constructions repérées

2.2.3 Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont

de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les travaux d'aménagement et les constructions réalisés sur les parcelles contigües à un élément de patrimoine protégé identifié au document graphique doivent être élaborés de façon à ne pas porter atteinte à ce patrimoine.

Les règles concernant les caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures définies dans l'ensemble des zones pourront être adaptées pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, notamment pour des raisons liées au fonctionnement et à la sécurité des établissements.

Façades

Toutes les façades ainsi que leur soubassement doivent être traités avec soin.

Les façades des constructions ne peuvent laisser apparents des matériaux qui, par leur nature ou leurs caractéristiques techniques sont destinés à être recouverts. De manière générale, il sera imposé une qualité de matériaux permettant la pérennité des façades.

Concernant les extensions et la réhabilitation des constructions existantes, les matériaux employés (couverture, façade) doivent participer à la qualité d'aspect du bâtiment.

Il est interdit de peindre la pierre et les enduits qui ne sont pas déjà peints.

Couleurs

Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant et notamment :

- permettre une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction ;
- respecter l'ambiance chromatique de la rue ou de l'opération d'ensemble ;
- souligner, éventuellement, le rythme des façades.

Percement

Les ouvertures et percements doivent, par leurs dimensions et leur positionnement, participer à l'équilibre et à la cohérence de la construction et des façades et s'inscrire dans le rythme de la rue.

Les ouvertures visibles du domaine public doivent être en harmonie avec l'aspect général de la façade du bâtiment et des constructions environnantes.

Les ouvertures devront respecter un format plus haut que large, sauf dans le cas :

- Des portes de garages,
- Des portes charretières,
- D'un projet d'architecture contemporaine (dont les baies vitrées à vantaux)
- De vitrines commerciales
- Des équipements publics ou d'intérêt public

Pour les constructions à usage d'habitation :

- les ouvertures doivent respecter des proportions plus hautes que larges à l'exception des baies vitrées qui pourront être plus larges que hautes à condition d'être divisées en plusieurs vantaux qui respecteront eux-mêmes

des proportions plus hautes que larges,

- les façades ne devront pas comporter plus de 4 à 5 formats de fenêtres différentes afin de respecter un équilibre et une harmonie,
- pour les constructions neuves, les coffres des volets roulants sont interdits en pose en saillie du tableau de la fenêtre. Il est imposé une pose à l'intérieur de la construction ou à défaut à l'intérieur du tableau.
- Il est imposé que les lames des volets roulants soient de la même couleur que la menuiserie sur laquelle le volet est posé.

Toitures

Les toitures à pentes sont la règle.

Le choix du matériau de couverture doit être effectué selon la dominante locale. Sont autorisées :

- L'ardoise naturelle ou artificielle épaufrée ; dans ce cas, la pente générale doit être au minimum de 40° pour les bâtiments principaux.
- la petite tuile plate traditionnelle (entre 57 et 72 unités au m²) ; dans ce cas, la pente générale doit être au minimum de 30° pour les bâtiments principaux

En cas d'usage de l'ardoise, celle-ci doit respecter un format homologué (22*32cm).

Sont interdits : la tuile mécanique.

Lorsque la qualité architecturale et urbanistique du projet le justifie, une forme ou des matériaux de toiture différents peuvent être utilisés.

Pour les établissements collectifs ou destinés à accueillir une activité, des couvertures de conception nouvelle tant par les matériaux utilisés que par la forme peuvent être autorisées. Les matériaux et les teintes choisis devront permettre l'intégration du bâtiment dans son environnement

Les fenêtres de toit devront être encastrées et intégrées à la toiture en cas de restauration d'un bâtiment existant.

Les toitures terrasses pourront être végétalisées afin de favoriser une optimisation de la consommation énergétique du bâtiment et de la gestion des eaux pluviales.

Les toitures en verrières sont autorisées.

Les châssis de toit doivent être encastrés sur les constructions nouvelles et également en cas de restauration de bâti existant.

Les lucarnes dites de type "rampantes" et "chien assis" sont interdites.

Clôtures

Les brises vues du type "bâche en plastique" sont interdits.

Autres éléments

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liées à la desserte par les réseaux doivent être

dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.

Les paraboles de réception, d'émission radiophonique et/ou télévisuelle doivent être peu visibles depuis le domaine public. La meilleure intégration sera recherchée avec du matériel adéquat.

La réalisation de vérandas et de mise en place de capteurs solaires devra se faire dans la recherche de la meilleure harmonie avec la toiture et la façade et de l'environnement général.

2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (éléments remarquables du paysage)

2.3.1 Réglementation au sein des espaces soumis aux articles L.151-19 et L.151-23 du CU – éléments paysagers naturels (étangs, mares, etc.)

Toute modification doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

Tout aménagement, affouillement, exhaussement ou modification du site doit avoir pour objet sa valorisation, son entretien ou sa restauration.

Les comblements des mares et étangs, partiels ou globaux sont interdits.

Les constructions neuves sont interdites, à l'exception des équipements publics ou d'intérêt public.

2.3.2 Réglementation au sein des espaces soumis à l'article L.151-19 du CU – jardins, parcs, et bois :

Toute modification du clos, jardins, parc ou du bois doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

Tout aménagement, affouillement, exhaussement ou modification du site doit avoir pour objet sa valorisation, son entretien ou sa restauration.

Les constructions neuves sont interdites, à l'exception des équipements publics ou d'intérêt public

Les extensions et/ ou annexes, si elles sont autorisées dans la zone dans laquelle se trouve l'élément remarquable doivent faire l'objet d'une bonne intégration paysagère, respecter la composition du parc, jardin ou clos et le patrimoine planté, impliquant le minimum de déboisement.

Les abattages sont autorisés pour des raisons sanitaires, ou de sécurité ou de besoin technique (réseaux, voirie, etc...) ; dans ce cas, un arbre d'essence comparable doit être replanté pour retrouver la composition des masses végétales.

En cas d'exploitation forestière (avec plan de gestion notamment), les abattages sont autorisés.

2.3.3 Réglementation au sein des espaces soumis à l'article L.151-19 du CU – bâtiments remarquables (demeures, éléments architecturaux, etc.) :

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

Toute modification du bâtiment doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

Les modifications et extensions devront se faire dans le respect des caractéristiques architecturales du bâtiment, notamment en termes de volumétrie, d'ouvertures, de couleurs de revêtement des toitures et des façades.

Le percement de lucarnes est admis sous réserve d'une bonne intégration à la toiture existante.

L'ouverture de châssis de toiture est interdite sur la façade principale.

La surélévation des toitures est interdite.

2.4 Espaces libres et plantations

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes soient conservées au mieux selon leur état sanitaire.

Dans les opérations groupées ou ensembles de constructions, des espaces libres communs doivent être aménagés.

Pour les constructions de trois logements collectifs et plus, des espaces libres communs du type (petit parc d'espaces verts, massifs paysagers, placette centrale verte...) à hauteur de 20% minimum de la superficie de l'unité foncière, doivent être aménagés, en plus des jardins privés.

Les aires de stationnement de plus de 10 véhicules doivent être arborées et faire l'objet de mesures d'aménagement paysager afin d'intégrer la zone dans son environnement.

Les aires de stockage ou de dépôt doivent être masquées ou devront être réalisées au second plan, exceptées celles liées à l'exposition vente, et à l'exploitation agricole.

Les nouvelles plantations doivent être choisies dans une optique d'adaptation aux aléas climatiques, notamment forte amplitude thermique et période de sécheresse.

Pour toute nouvelle construction, un arbre de haute tige devra être planté pour 100m² d'espace restant libre sur l'unité foncière.

2.5 Stationnement

A l'exception des activités commerciales situées en centre bourg, le stationnement des véhicules et des vélos correspondant aux caractéristiques du projet doit être assuré hors des voies publiques. Dans le cas d'opération d'ensemble, le stationnement peut être organisé le long des voiries ou en poche de stationnement au sein de l'opération. Le nombre de stationnement devra correspondre aux besoins identifiés.

Il est exigé à minima pour les constructions à usage de logement :

- Pour le collectif ou groupé 1 place par unité
- Pour l'individuel, 1 place jusqu'à 75m² de surface de plancher. Il sera exigé 1 place supplémentaire au-delà de 75 m² de surface de plancher, et par tranche de 75m² jusqu'à 3 places maximum.

Au sein des opérations d'aménagement, le stationnement sur domaine privé et public doit être organisé afin de répondre aux usages. Une mutualisation des zones de stationnement entre les différentes occupations urbaines devra être recherchée afin de réduire la consommation d'espace induite.

Afin de prendre en compte le risque de remontée de nappe et de précipitation, toutes dispositions doivent être prises en cas de réalisation de sous-sol et garage en sous-sol pour prendre en compte et éviter le risque.

3. Equipement et réseaux

3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée

Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles, des piétons et des personnes à mobilité réduite. Ils doivent être aménagés en fonction de la dangerosité et de l'importance du trafic sur celles-ci, de façon à assurer la sécurité de la circulation générale.

Tout accès devra être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance de l'opération envisagée.

A défaut de respect des règles évoquées précédemment, le projet sera refusé ou ne sera accepté que sous réserve de prescriptions spéciales comportant notamment la réalisation de voies privées ou de tous aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet ne sera autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.

Les voies nouvelles doivent permettre d'assurer la circulation des véhicules en toute sécurité et faciliter la circulation des piétons et des personnes à mobilité réduite.

3.1.2 Conditions de bonne desserte par les services publics

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte fixées dans les textes réglementaires en vigueur concernant la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage, le ramassage des ordures ménagères, ...

La Communauté de Communes peut être consultée afin d'obtenir les normes de retournement des véhicules de répurcation.

3.2 Desserte par les réseaux

3.2.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

L'alimentation en eau par puits, forage ou source à usage unifamilial est admise en l'absence d'une distribution publique d'eau potable, que si elle est potable et si toutes les précautions sont prises pour la mettre à l'abri de toutes contaminations. Elle devra répondre aux exigences de la réglementation en vigueur et sera soumise à la

redevance d'assainissement.

3.2.2 Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées lorsqu'il existe et répondre aux prescriptions du règlement de l'autorité compétente.

Tout rejet des eaux non domestiques doit préalablement faire l'objet d'une demande, auprès de l'autorité compétente, d'autorisation de rejet subordonnée par l'installation d'un ouvrage de prétraitement conformément au règlement en vigueur.

Des traitements particuliers et des prescriptions complémentaires pourront être demandés par le gestionnaire du réseau public en fonction des activités et de la spécificité éventuelle des projets, notamment pour les rejets non domestiques.

En l'absence de réseau public de collecte des eaux usées, et conformément au code de la santé publique, l'usager doit équiper son immeuble d'un système d'assainissement non collectif respectant la réglementation en vigueur et faire valider la conception de cette installation auprès du service public d'assainissement non collectif ainsi que la bonne exécution des travaux. La localisation de cette installation doit aussi permettre le raccordement ultérieur de l'immeuble au réseau d'assainissement collectif.

3.2.3 Électricité et télécommunications

L'installation doit permettre le raccordement, immédiat ou ultérieur, en souterrain, pour les constructions neuves qui le requièrent aux réseaux d'électricité et de télécommunications.

Pour les constructions existantes qui le requièrent, le raccordement doit s'opérer si les conditions le permettent.

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

L'autorité compétente, gestionnaire du réseau, se réserve le droit de limiter ou d'interdire tout rejet sur ses équipements. Les aménagements nécessaires à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du propriétaire ou de l'aménageur, qui doit réaliser, sur l'unité foncière, les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Toute construction neuve ou réhabilitée, et installation nouvelle autorisée à être raccordée au réseau public d'évacuation des eaux pluviales doivent répondre aux prescriptions du règlement de l'autorité compétente pour ce qui concerne les raccordements sur les collecteurs publics.

Dès leur conception, les aménagements doivent intégrer des dispositions techniques limitant le volume des eaux pluviales et retardant ou écrétant le débit des eaux :

- Afin de limiter l'imperméabilisation des sols il sera possible d'imposer un % de pleine terre sur chaque projet (ex : 25% de la surface de l'opération)
- privilégier l'infiltration lorsqu'elle est possible ;
- favoriser le piégeage des eaux pluviales à la parcelle ;
- faire appel aux techniques alternatives au « tout tuyau » (noues enherbées, chaussées drainantes, bassins d'infiltration, toitures végétalisées...)
- mettre en place les ouvrages de dépollution si nécessaire ;

Ces équipements, lorsqu'ils sont à ciel ouvert, devront faire l'objet d'un traitement paysager de qualité.

La gestion des eaux pluviales à la parcelle ou de façon groupée est imposée à toute installation nouvelle non desservie par un réseau public séparatif.

Pour toute nouvelle construction reliée au réseau collectif des eaux pluviales, le débit de fuite est limité à 3l/s/ha pour une pluie décennale (disposition 3D-2 du SDAGE Loire Bretagne)

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement naturel des eaux pluviales issues des terrains situés en amont et doivent privilégier l'utilisation de matériaux drainants.

Les eaux pluviales seront évacuées en milieu naturel dans des conditions conformes aux exigences réglementaires.

Piscines

L'eau de vidange des piscines et des bassins sera déversée vers le milieu naturel par le réseau d'eaux pluviales.

Les eaux ainsi rejetées dans le milieu naturel doivent répondre quantitativement et qualitativement aux normes en vigueur (neutralisation des excès de produit de traitement notamment).

Les eaux de lavage des filtres doivent être rejetées au réseau public d'assainissement des eaux usées.

TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Les zones urbaines correspondent aux secteurs déjà urbanisés et où les équipements existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

CHAPITRE 1

REGLES APPLICABLES À LA ZONE UA

La zone UA est un noyau urbain dense correspondant au centre bourg ancien de Pernay et revêtant un caractère patrimonial indéniable en raison de sa configuration urbaine, et de son architecture. La pluralité des fonctions rencontrées justifie la destination diversifiée de la zone, sur la base d'une dominante résidentielle. On y trouve également des activités commerciales, tertiaires, de services publics, d'équipements compatibles avec la proximité d'habitat.

Elle comprend les éléments identitaires forts du bourg historique : l'église, les places publiques, la Mairie, l'école, ...

Les principales caractéristiques de la zone sont :

- un bâti dense implanté à l'alignement de la voie,
- un bâti de hauteur assez élevée à 3 niveaux (rez-de-chaussée + 1 étage + comble),
- des toits majoritairement à deux pans en ardoises naturelles de format 22cm*32cm,
- des volumétries bâties homogènes quelles que soient les strates urbaines (le 19ème conserve les gabarits de la renaissance),
- l'enclosure systématique de la propriété privée par des murs lorsqu'elle n'est pas bordée par une construction.

DESTINATION DE LA ZONE

La zone UA est destinée prioritairement à l'habitat ainsi qu'aux activités et services nécessaires au fonctionnement d'un centre urbain.

Elle doit pouvoir évoluer progressivement en s'appuyant sur la trame bâtie existante.

OBJECTIF RECHERCHE

L'architecture traditionnelle et la structure ancienne du bourg doivent être préservées et valorisées, tant dans la palette des matériaux identitaires (couleurs, textures...) que dans l'organisation et l'implantation du bâti.

Les secteurs de réflexion sur la densification et restructuration du tissu du bourg devront s'inspirer des formes urbaines et architecturales de ce dernier.

Dans les zones exposées au risque de retrait gonflement des argiles, exposition moyenne et forte, une étude géotechnique est obligatoire pour les ventes de terrain non bâti constructible et les contrats conclus ayant pour objet des travaux de construction (sur une maison individuelle ou une habitation ne comprenant pas plus de deux logements).

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

Sont interdits dans la zone UA, les occupations et utilisations du sol suivantes:

1/ les constructions à destination d'exploitation agricole, forestière, à l'exception de celles mentionnées au titre des admissions sous conditions

2/ les constructions à vocation industrielle et d'entrepôt

3/ les changements de destination des commerces situés en rez-de-chaussée

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

1/ Les aménagements et extensions des Installations Classées existantes soumises à autorisation au titre des décrets 77-1133 et 77-1134 du 21.09.1977, sous réserve qu'ils n'entraînent pas pour le voisinage une augmentation des nuisances.

2 / les constructions et extensions à destination du commerce et activité de service, exceptés les commerces de gros sous réserve que :

- leur activité corresponde à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone ;
- Leur activité ne présente pas de risques de pollution ou de nuisances importantes pour la zone ou pour le voisinage.
- leur activité ne porte pas atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant et au paysage

3 / les constructions et extensions à destination des autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, exceptés l'industrie et les entrepôts sous réserve que :

- leur activité corresponde à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone ;
- Leur activité ne présente pas de risques de pollution ou de nuisances importantes pour la zone ou pour le voisinage.
- leur activité ne porte pas atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant et au paysage

4 / l'aménagement, l'extension, la reconstruction partielle si nécessaire, ou le changement de destination des bâtiments existants à la date d'opposabilité du présent document, pour l'installation d'une activité de commerce et activité de service, sous réserves :

- de ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant ainsi qu'aux paysages
- d'être compatibles avec le caractère de la zone, les équipements publics existants ou prévus,
- de ne pas générer de contraintes supplémentaires vis-à-vis des habitations environnantes

5 / la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à condition qu'il ait été régulièrement édifié ;

6 / la restauration d'un bâtiment dont il reste au moins 3 murs porteurs à condition qu'il présente un intérêt architectural et patrimonial et qu'elle respecte les principales caractéristiques de ce bâtiment

7/ Les piscines sous réserve d'être implantées à au moins 1m des limites séparatives.

❖ Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Hauteur des constructions

Les nouvelles constructions, extensions et élévations, devront respecter une hauteur maximum de 11 m.

La hauteur maximale des annexes est de 6 m au faîtage ou à l'acrotère pour les parties en terrasse.

La hauteur maximale des abris de jardin est de 2.5 m au faîtage ou à l'acrotère pour les parties en terrasse.

La hauteur maximale des bâtiments d'activité est de 10 m au faîtage ou à l'acrotère pour les parties en terrasse.

Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour leur extension, leur réfection ou leur transformation est celle du bâtiment existant.

Il est fait exception à ces règles pour les équipements publics et/ou collectifs.

Conditions d'implantation

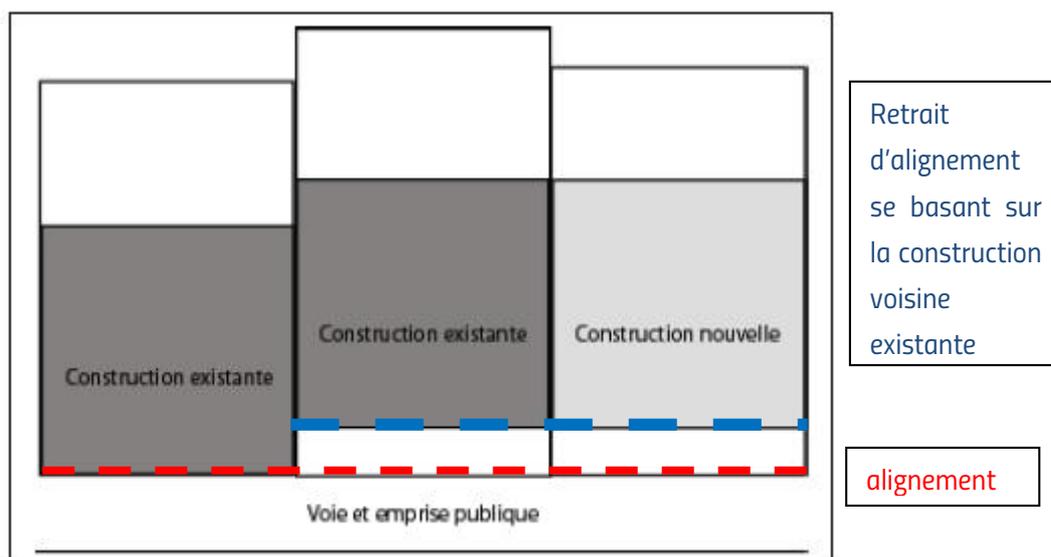
- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Globalement, la cohérence de recul du bâti par rapport à l'existant devra être recherchée, en référence à la continuité visuelle sur rue des constructions existantes, sauf pour des raisons d'optimisation énergétique mais aussi de contraintes techniques et/ou naturelles.

En cas de construction en premier rang sur rue ou domaine public, elle doit être implantée :

- Soit à l'alignement de la voie, si les constructions voisines sont implantées à l'alignement de cette voie,
- Soit en retrait de la voie, de préférence en alignement de l'une des constructions voisines et en tout état de cause sans dépasser 5m, si les constructions voisines sont implantées en retrait de cette voie.

Schéma explicatif



En présence d'un alignement de fait des constructions voisines, en retrait par rapport à la voie, une implantation sur cet alignement est possible.

Des exceptions à cette règle peuvent être faites :

- En cas de construction en second rang derrière une construction existante en premier rang, l'implantation de la construction est libre
 - en cas de nécessité liée à un équipement public ou d'intérêt public,
 - en cas de maintien de la continuité visuelle sur rue, créée par un mur de clôture ou une annexe, autorisant le retrait de la construction
 - Pour un garage ou une annexe qui peuvent s'implanter en retrait.
- **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Pour les constructions principales, l'un des pans de façade de la construction devra obligatoirement être édifié en limite séparative. Les autres pans de façade pourront être édifiés soit en limite séparative soit en retrait minimum de 3m.

Des exceptions à cette règle peuvent être faites :

- En cas de construction en second rang derrière une construction existante en premier rang, l'implantation de la construction est libre
- en cas de nécessité liée à un équipement public ou d'intérêt public.
- Pour un garage ou une annexe qui peuvent s'implanter en retrait.
- Pour une opération d'ensemble quand le parti architectural ou urbanistique le justifie

Architecture et aspect extérieur

- **Architecture générale des nouvelles constructions ou réfection**

Les travaux portant sur des édifices anciens représentatifs de l'architecture traditionnelle locale doivent se faire dans le respect de leur intégrité et leur caractère : dimension des ouvertures, volumétrie, matériaux...

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

- **Toiture**

Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent être de style traditionnel régional, tant par la forme (2 ou 4 pans) que par la teinte des matériaux (teinte ardoise). Exceptions faites pour les équipements publics et d'intérêt public, les constructions à usage de commerce, service et d'habitat collectif.

La forme générale et les proportions du toit, les pentes et les versants doivent être en harmonie avec les toits environnants et être réalisés suivant les règles de l'art.

Les toitures et couvertures des constructions principales auront 2 pentes minimum supérieures ou égales à 45°. Il est fait exception à cette règle pour : les équipements publics et d'intérêt public ainsi que pour les constructions à usage de commerce et service ainsi que pour les extensions et annexes des constructions principales.

Les matériaux de couverture pour toutes les constructions à usage d'habitation sont :

- L'ardoise naturelle rectangulaire (de dimension 22cm*32cm).
- La petite tuile plate (de 57 à 72 tuiles au m²) sera de teinte ocre rouge et d'aspect vieilli.

Exceptionnellement dans le cas d'extension, de couverture d'annexes, des équipements publics et d'intérêt public ainsi que pour les constructions à usage de commerce et service, des matériaux différents comme le zinc, le verre ou le cuivre peuvent être admis.

Sont interdits :

- le bac acier sauf pour les équipements publics, et les bâtiments d'activité de couleur ardoise et à joint debout
- les matériaux brillants

La modification des toitures ou couvertures des constructions existantes devra se faire en ardoise ou en tuile plate suivant les prescriptions ci-dessus énoncées.

La fenêtre de toit est considérée comme un accessoire, d'un usage limité en nombre et en surface, d'une largeur maximum de 0.80m.

Pour les constructions situées à l'angle de deux rues, ou pour les constructions implantées pignon sur rue, les toitures peuvent comporter plus de 2 pans.

- Les toitures terrasses sont interdites pour les bâtiments annexes aux constructions principales. Ces annexes auront une ou 2 pente(s) de toiture de 45° minimum.

.

Couverture

- Les matériaux de couverture des bâtiments annexes devront être d'aspect, de forme ou de couleur similaires à ceux autorisés pour les bâtiments à usage d'habitation.
- L'installation en toiture de capteurs solaires, thermiques ou photovoltaïques, est autorisée sous réserve :
 - d'utiliser les capteurs comme élément de composition à part entière (forme, proportion, position, symétrie, ...)
 - de limiter les impressions de rajout ou juxtaposition
 - de valoriser, lorsque cela est possible techniquement, les supports disponibles annexes tels que garage, dépendances, ...
- Pour les bâtiments publics ou d'intérêt collectif, des couvertures différentes sont admises, et des couvertures de conception nouvelle tant par les matériaux utilisés que par la forme peuvent éventuellement être autorisées.

- Façades

- ✓ Aspect

Pour les constructions principales, les façades latérales et postérieures de la construction, visibles ou non depuis la voie publique, doivent être traitées avec le même soin et en harmonie avec la façade principale.

Une unité d'aspect doit caractériser le traitement des façades et des soubassements.

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

La teinte des matériaux et enduits devra respecter les nuances de la couleur de la pierre naturelle du tuffeau ou un ton neutre.

Les couleurs brillantes et le blanc pur sont interdits.

Des tons autres peuvent être admis sur des surfaces réduites.

Toute imitation de matériaux (fausse pierre, fausse brique, faux colombages en bois) et notamment les façons et décors de moellons traités en enduits est interdite.

Structure :

- Pierre : Pour le traitement des angles, le placage ou les matériaux de substitution sont autorisés s'ils respectent, par l'aspect la forme, la couleur, la structure d'origine.
- Moellons et meulières :
 - Les murs en moellons et meulières doivent être enduits ou traités à pierre vue.
 - Les enduits à réaliser doivent être à joints beurrés ou doivent reprendre la structure, l'aspect, la couleur et la forme des enduits traditionnels à la chaux.
 - Les enduits en ciments purs sont interdits.
 - Le bardage en tôle ou plastique est interdit.

Sont interdits pour les bâtiments d'activité :

- Les peintures et les revêtements colorés de façon vive,
- Les bardages en tôle ondulée, matière plastique et fibro-ciment.

- ✓ Ouvertures

Les formes et dimensions des ouvertures traditionnelles devront être conservées autant que possible.

Les coffres des volets roulants doivent rester invisibles de l'extérieur par une pose à l'intérieur du linteau ou demi-linteau ; à défaut ils seront soit dissimulés par un lambrequin, soit enduits.

Si les menuiseries sont peintes, la couleur doit s'harmoniser avec les enduits des façades. Les tons « vifs » sont interdits (exemple : jaune, rose, orange, violet, bleu roi, etc.). Cependant, pour les commerces et services, et les équipements publics ou d'intérêt public, des tons plus soutenus peuvent être autorisés.

Vitrines :

- La vitrine ainsi que les bandeaux enseignes doivent être placés en retrait entre jambage par rapport au nu de la façade d'origine.
- Les façades commerciales doivent être établies dans la seule hauteur du rez-de-chaussée.
- Les glaces réfléchissantes sont à exclure.
- Les stores doivent avoir la longueur de la vitrine.
- Pour les menuiseries, sont autorisées sous condition d'une cohérence d'ensemble avec le bâtiment ainsi qu'avec les bâtiments proches.

Autres ouvertures :

- En façade sur rue, les ouvertures comporteront des petits bois reprenant ainsi la découpe traditionnelle des fenêtres.
- La pose de volet roulant en façade sur rue est autorisée sous réserve d'être intégrée à la maçonnerie.

- **Clôtures - aménagement des abords**

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment, et être en harmonie avec l'existant.

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

En cas de réalisation de murs, ces derniers doivent être :

- Soit en enduit taloché d'une teinte claire, faisant l'objet d'une finition grattée ou brossée,
- Soit en pierre de teinte claire avec des joints de la couleur pierre utilisée et exécutés au nu de cette pierre
- Soit en moellons de pierre locale à joints beurrés

La couleur blanc pur est interdit.

Les portails doivent s'harmoniser avec la construction principale et/ou être de teinte neutre ou noir.

- ✓ **Clôtures en bordure du domaine public**

Les clôtures doivent être édifiées à l'alignement existant ou futur (sauf en cas de création de places de stationnement pour « visiteur »). Pour des raisons de sécurité et de visibilité, le portail peut être implanté en retrait.

Les clôtures doivent être constituées :

- Soit d'un mur d'une hauteur minimale de 1.20m et maximale de 2.00 m, doublé ou non de végétaux
- Soit d'un mur bahut droit, ou à redans si le terrain est en pente, d'une hauteur comprise entre 0.80m et 1m, surmonté d'une grille, de couleur sombre de lames verticales, ou de piquets bois, doublé ou non de végétation. Dans ce cas, leur hauteur totale ne doit pas dépasser 2.00m.

Sont interdits les matériaux suivants : la tôle ondulée, les plaques de ciment, et le PVC sauf lorsque ce dernier est mis en œuvre sur un muret ; les panneaux en bois ; la brande de bruyère.

- ✓ **Clôtures sur les autres limites séparatives :**

Elles ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 2.00m.

Sont interdits les matériaux suivants : la tôle ondulée, les plaques de ciment, et le PVC sauf lorsque ce dernier est mis en œuvre sur un muret.

Elles doivent être composées en limites séparatives par :

- Soit un mur plein enduit ou en pierres jointoyées
- Soit par un muret enduit ou en pierres jointoyées, droit ou à redans lorsque le terrain est en pente, d'une hauteur comprise en 0,60 m et 1,20 m, surmonté d'un grillage.
- Soit un grillage doublé d'une haie vive d'essences locales
- soit des panneaux en bois,
- soit des panneaux grillagés intégrant des lames occultantes en bois.

Le traitement des clôtures en limite de l'espace agricole ou naturel doit être végétal : plantations de haies vives arbustives et arborées ou de bosquets arborés composés d'essences indigènes, doublé ou non d'un grillage.

CHAPITRE 2

REGLES APPLICABLES À LA ZONE UB

La zone UB est la zone d'extension de l'agglomération, destinée essentiellement à de l'habitat mais aussi à des équipements.

Les constructions sont implantées spontanément ou bien organisées en lotissements ou groupements d'habitations. La zone UB représente désormais une aire d'extension importante du bourg en raison de son développement récent sous formes de permis d'aménager et surtout de ZAC.

Un secteur UBz a été créé correspondant à la ZAC multi-site correspondant au développement pavillonnaire de La Vistrouillère / Les Fourneaux et au secteur plus dense des Petits Près comprenant aussi des commerces, services.

Elle présente un tissu urbain à la densité variable, plus épars et dont le bâti est, globalement plus récent que celui du bourg.

La pluralité des fonctions rencontrées justifie la destination diversifiée de la zone, sur la base d'une dominante résidentielle. Elle peut intégrer également des activités commerciales, artisanales et de services publics, d'équipements compatibles avec la proximité de l'habitat, notamment scolaires et des espaces publics ouverts.

Au lieu-dit « Les Chauffours », la zone UB est concernée par le périmètre rapprochée de la servitude de protection du captage d'eau potable.

- **Objectif recherché**

Cette zone urbaine destinée essentiellement à l'habitat doit pouvoir offrir un cadre de vie agréable et harmonieux.

Ainsi, le règlement doit permettre une harmonisation des constructions et du paysage urbain, une qualification et une valorisation des espaces publics.

Une bonne intégration d'éventuels équipements publics doit également être envisagée.

Dans les zones exposées au risque de retrait gonflement des argiles, exposition moyenne et forte, une étude géotechnique est obligatoire pour les ventes de terrain non bâti constructible et les contrats conclus ayant pour objet des travaux de construction (sur une maison individuelle ou une habitation ne comprenant pas plus de deux logements).

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

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

1/ les constructions et les extensions à destination d'exploitation agricole, et forestière

2/ les constructions à vocation industrielle et d'entrepôt

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

1/ Les aménagements et extensions des Installations Classées existantes soumises à autorisation au titre des décrets 77-

1133 et 77-1134 du 21.09.1977, sous réserve qu'ils n'entraînent pas pour le voisinage une augmentation des nuisances.

2/ Les constructions, les extensions, restauration et aménagements liés aux équipements publics, d'intérêt public ou collectif

3 /L'aménagement, la construction, ou la reconstruction partielle si nécessaire, pour une occupation résidentielle, sous réserve d'être compatible avec le caractère de la zone, les équipements publics existants ou prévus.

4/ Les constructions et les extensions à destination des activités des secteurs secondaire et tertiaire, exceptées celles liées à l'industrie et les entrepôts sous réserve que :

- leur activité corresponde à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone ;
- Leur activité ne présente pas de risques de pollution ou de nuisances importantes pour la zone ou pour le voisinage.
- leur activité ne porte pas atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant et au paysage.

5 /La construction, l'aménagement, l'extension, la reconstruction partielle si nécessaire, ou le changement de destination des bâtiments existants à la date d'opposabilité du présent document, pour l'installation d'une activité de commerce et activités de service, sous réserves :

- de ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant ainsi qu'aux paysages

- d'être compatibles avec le caractère de la zone, les équipements publics existants ou prévus,

- de ne pas générer de contraintes supplémentaires vis-à-vis de l'agriculture et vis-à-vis des habitations environnantes et de respecter une distance minimum de 100 mètres par rapport aux bâtiments d'exploitation agricole

6 / la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à condition qu'il ait été régulièrement édifié

7 / la restauration d'un bâtiment dont il reste au moins 3 des murs porteurs à condition qu'il présente un intérêt architectural et patrimonial et qu'il respecte les principales caractéristiques de ce bâtiment

8/ Les annexes, garages et abris de jardin liés et nécessaires aux occupations admises dans la zone

9/ Les piscines couvertes ou non liées à la construction principale en retrait d'au moins 1m des limites séparatives

10/ Les sous-sol et garages en sous-sol, à condition :

- D'assurer le bon écoulement des eaux pluviales et de ruissellement,
- Que le surélévement ne soit pas d'une hauteur supérieure à 0.50m par rapport au point haut du terrain naturel dans l'emprise du projet
- Que les aménagements des rampes d'accès respectent le bon fonctionnement de la zone et qu'elles soient intégrées dans leur environnement,
- Que soit pris en compte la configuration naturelle du terrain (relief, accessibilité, forme du parcellaire...)

❖ Caractéristiques urbaines, architecturale, environnementale et paysagère

Toute nouvelle construction hors extension et restauration, doit avoir un niveau de seuil au-dessus du terrain naturel après travaux, d'une hauteur d'environ 0.40 m.

Hauteur des constructions

Expression de la règle

- La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est de 9 m au faîtage. Elle est de 6 m à l'acrotère pour les parties en terrasse.
- La hauteur maximale des annexes est de 6 m au faîtage, ou à l'acrotère pour les parties en terrasse.
- La hauteur maximale des abris de jardin est de 2.5 m au faîtage, ou à l'acrotère pour les parties en terrasse.

Exceptions

- La règle précédente ne s'applique pas pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...).

Conditions d'implantation

- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent respecter les implantations obligatoires et/ou marges de recul, et/ou les limites de constructibilité pour les constructions principales, indiqués au plan de zonage.

Le choix de l'implantation doit en tout état de cause assurer un raccordement satisfaisant avec les constructions existantes, notamment lorsque la construction doit s'insérer dans un ensemble de bâtiments.

- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions principales doivent être implantées :

- Soit sur limite(s) séparative(s)
- Soit avec un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives

Les autres constructions autorisées au sein des différents secteurs doivent être implantées :

- Soit sur limite(s) séparative(s) latérale(s)
- Soit avec un recul minimum de 2 mètres minimum par rapport aux limites séparatives

Des exceptions à cette règle peuvent être faites en cas de nécessité liée à un équipement public ou d'intérêt public.

Architecture et aspect extérieur

- **Architecture générale des nouvelles constructions ou réfection**

Les travaux portant sur des édifices anciens représentatifs de l'architecture traditionnelle locale doivent se faire dans le respect de leur intégrité et leur caractère : dimension des ouvertures, volumétrie, matériaux...

Afin de conserver le caractère du tissu urbain existant, les constructions nouvelles devront avoir une qualité architecturale proche de celle existante.

- **Toiture**

Un seul niveau de comble est autorisé dans la toiture.

- ✓ **Pentes de toitures :**

Les toitures à pentes sont la règle.

La pente de toiture minimum requise est variable en fonction du matériau de couverture sans être inférieure à 40°.

Les toitures terrasse (toitures à toit plat) ne sont admises que si la conception architecturale du bâtiment le justifie (exemple maison de plain-pied, multiplicité des volumes de toiture...).

Si elle est autorisée, il est imposé un acrotère ou une autre disposition constructive qui permette de donner à l'ouvrage un aspect satisfaisant.

- ✓ **Couverture et ouverture des toitures**

Seules sont autorisées pour les toitures à pente des constructions à usage d'habitation :

- L'ardoise naturelle ou artificielle sera rectangulaire (22*32 cm). La pose losangée est interdite. (L'ardoise artificielle sera de couleur ardoise et pour en garantir son aspect dans la durée, elle sera teintée dans la masse)
- La tuile plate (57 à 72 tuiles au m2) sera de teinte ocre rouge et d'aspect vieilli.

Les fenêtres de toit doivent obligatoirement être intégrées dans la toiture et être d'une largeur maximum de 0.80m sur la façade principale.

Exceptions :

- des matériaux translucides sont autorisés pour les vérandas
- Les toitures terrasses pourront être végétalisées afin de viser une optimisation de la consommation énergétique du bâtiment et de la gestion des eaux pluviales.
- Dans le cas d'extension, de couverture d'annexes ou d'architecture contemporaine, des matériaux différents comme le bardage métallique de couleur sombre (gris, noir, ardoise), le zinc, le verre ou le cuivre peuvent être admis.
- D'autres matériaux peuvent être admis pour les équipements publics ou d'intérêt public.
- Pour les bâtiments destinés à des activités autorisées dans la zone, des matériaux de substitution peuvent être autorisés sous réserve qu'il présente une couleur gris foncé ou ardoise.

- Façades

- ✓ Aspect

La teinte des matériaux et enduits devra respecter les nuances de la couleur de la pierre naturelle du tuffeau. Les couleurs des façades doivent rester neutres.

Les couleurs brillantes et le blanc pur sont interdits.

Pour les constructions principales, les façades latérales et postérieures de la construction, visibles ou non depuis la voie publique, doivent être traitées avec le même soin que la façade principale.

Les matériaux de façade contemporains sont autorisés – bois, zinc, verre, etc.

Sont autorisés, pour les autres bâtiments permis dans la zone (à usage d'annexes, d'activités, etc.) les bardages bois ou d'aspect bois de couleur naturelle ou peints en couleurs claires et les bardages métalliques de couleur brun clair, beige foncé ou gris soutenu.

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit.

Les imitations de matériaux tels que faux appareillages de pierres, fausses briques ou colombages en faux pans de bois, sont interdites, en dehors des jambages, linteaux, appuis et chaînes d'angles.

- ✓ Ouvertures

Les formes et dimensions des ouvertures traditionnelles devront être conservées autant que possible.

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la façade du bâtiment et des constructions environnantes, et reprendre les propositions et le rythme de l'architecture locale.

Pour les constructions neuves, les coffres des volets roulants doivent rester invisibles de l'extérieur par une pose à l'intérieur du linteau ou demi-linteau ; à défaut ils seront soit dissimulés par un lambrequin, soit enduits.

Si les menuiseries sont peintes, la couleur doit s'harmoniser avec les enduits des façades.

Les tons « vifs » sont interdits (exemple : jaune, rose, orange, violet, bleu roi, etc.). Cependant, pour les commerces et services, et les équipements publics ou d'intérêt public, des tons plus soutenus peuvent être autorisés.

Les ouvertures et percements doivent, par leurs dimensions et leurs positionnements, participer à l'équilibre et à la cohérence de la construction et des façades.

- Clôtures - aménagement des abords

Les clôtures et portails doivent être traités avec simplicité et harmonie simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment, et être en harmonie avec l'existant.

Les clôtures doivent être édifiées à l'alignement existant ou futur (sauf en cas de création de places de stationnement pour « visiteur »).

Les clôtures ne doivent pas dépasser une hauteur de 1.50m en façade sur domaine public, et 2m par rapport au terrain naturel sur les limites séparatives.

En cas de mise en œuvre des clôtures sur un terrain en pente, des redans doivent être prévus.

Au sein de la zone UB, elles doivent être constituées par :

- Soit d'un mur plein doublé ou non de végétaux d'essences locales
- Soit d'un mur bahut droit, d'une hauteur comprise entre 0.80m et 1m, surmonté d'une grille ou d'un grillage

- sur piquets métalliques, doublé ou non de végétaux d'essences locales
- Soit d'une grille ou d'un grillage de couleur sombre sur piquets métalliques de même couleur, doublé de végétaux d'essences locales
 - Soit de haie vive d'essences locales et variées doublée ou non d'un grillage de couleur sombre sur piquets métalliques de même couleur
 - soit des panneaux en bois,
 - soit des panneaux grillagés intégrant des lames occultantes en bois.

En façade publique sont interdits les plaques de ciment à l'exception de celles mises en œuvre en soubassement, et les clôtures en PVC sauf lorsque ce dernier est mis en œuvre sur un muret, les panneaux en bois et la brande de bruyère.

La tôle ondulée, les éléments plastiques et synthétiques de type brise vue sont interdits tant en façade publique qu'en limite séparative.

CHAPITRE 3

REGLES APPLICABLES A LA

ZONE UX

La zone UX est une zone d'activités dite de Beau Clos située entre les routes départementales 3 et 6, au sud-est du territoire communal. Cette zone est équipée de tous les réseaux de viabilité.

Du fait de sa localisation, la zone d'activité de Pernay revêt un enjeu de porte d'entrée de commune particulièrement aigü.

Elle est sous la maîtrise d'ouvrage et compétence d'aménagement et de gestion de la Communauté de Communes.

La zone UX est destinée à l'accueil d'installation à caractère commercial ou artisanal ainsi qu'aux bureaux, entrepôts et activités supports.

Dans les zones exposées au risque de retrait gonflement des argiles, exposition moyenne et forte, une étude géotechnique est obligatoire pour les ventes de terrain non bâti constructible et les contrats conclus ayant pour objet des travaux de construction (sur une maison individuelle ou une habitation ne comprenant pas plus de deux logements).

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

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

- Toutes les constructions et occupations du sol non mentionnées à l'article suivant.

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

Rappels :

- L'édification de clôture est soumise à déclaration conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation conformément aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Sont seules autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve de :

- ne présenter aucun danger, ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels,
- rester compatible, dans leur conception et leur fonctionnement, avec les infrastructures publiques existantes, sans remettre en cause le fonctionnement de celles-ci ou leurs capacités, ni porter atteinte à la sécurité publique,
- respecter les différentes réglementations en vigueur (hygiène publique, ...)

- être de taille compatible avec la zone,
- présenter des qualités architecturales et paysagère aptes à assurer une bonne intégration dans le site.

Les constructions et installations à usage industriel, artisanal, commercial, de services, d'entrepôt, ou d'équipements collectifs.

Les annexes sous réserve d'être intégrées au bâtiment principal.

Les installations classées sous réserve qu'elles ne présentent pas des risques ou des impacts irréremédiables pour les espaces boisés environnants.

Les aires de stationnement.

Les équipements publics et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

❖ Caractéristiques urbaines, architecturale, environnementale et paysagère

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Expression de la règle

- La hauteur maximale des bâtiments d'activités est de 10 m. Des possibilités de dépassement peuvent être autorisées pour des raisons techniques ou architecturales justifiées.

CONDITIONS D'IMPLANTATION

L'emprise au sol des constructions est limitée à 70 % de l'assiette foncière constructible.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Expression de la règle

- Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Exceptions :

- Les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...), peuvent ne pas respecter ces règles.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Expression de la règle

- Les constructions à usage d'activités doivent être implantées à au moins 5 m des limites

séparatives.

Cependant, les constructions pourront être autorisées en limite séparative à condition que des mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu par exemple)

- Les autres bâtiments peuvent s'implanter en limite séparative.

Architecture et aspect extérieur

GÉNÉRALITÉS

Toute construction ou ouvrage à édifier ou à modifier devra tenir compte de l'environnement existant et veiller à s'y inscrire harmonieusement.

Toute architecture typique étrangère à la région est interdite.

L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si les constructions ou ouvrages, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, leur volumétrie générale ou leur aspect extérieur (teintes, ouvertures, matériaux), sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives intéressantes.

Sous réserve de faire l'objet d'une justification architecturale, notamment en ce qui concerne l'harmonie avec le site et les paysages naturels et urbains, les prescriptions énoncées dans le paragraphe sur l'architecture et l'aspect extérieur, peuvent ne pas être appliquées dans le cas de projets d'architecture contemporaine faisant appel à des techniques nouvelles et prenant en compte les notions de biodiversité, de protection de l'environnement ou de maîtrise des économies d'énergie.

BÂTIMENTS D'ACTIVITÉS

Façades et toitures doivent se concevoir avec un souci de parfaite intégration à l'environnement.

Les plaques métalliques et autres matériaux non teintés dans la masse sont interdits.

Les façades des constructions ne peuvent laisser apparents des matériaux, qui par leur nature, leurs caractéristiques techniques sont destinées à être recouverts.

L'adaptation au sol doit correspondre le plus possible au terrain naturel. Les exhaussements sont interdits.

La hauteur maximum du plancher du rez-de-chaussée ne peut dépasser 0.60 m par rapport au terrain naturel ou droit de la construction.

Si un tertre filtrant est réalisé, la hauteur maximum est de 1 m.

L'installation en toiture de capteurs solaires, thermiques ou photovoltaïques, est autorisée sous réserve :

- d'utiliser les capteurs comme élément de composition à part entière (forme, proportion, position, symétrie, ...)
- de limiter les impressions de rajout ou juxtaposition
- de valoriser, lorsque cela est possible techniquement, les supports disponibles annexes tels que garage, dépendances, ...

CLOTURES

En cas de clôtures, elles doivent être composées d'un grillage de couleur verte, doublé ou non d'une haie vive composée d'essences locales.

La hauteur maximale des clôtures est de 2m.

TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 4

REGLES APPLICABLES À LA ZONE 1AU

La zone 1AU représente l'aire d'extension directe de l'agglomération. Elle comprend les sites à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation à court et moyen termes. Son urbanisation doit faire l'objet d'une organisation d'aménagement compatible avec les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables et cohérente avec les orientations d'aménagement et d'urbanisme :

- Soit à l'occasion de la réalisation d'opération d'aménagement d'ensemble,
- Soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements nécessaires à son développement, prévus par le P.A.D.D. et les orientations d'aménagement et d'urbanisme.

La zone 1 AU comprend plusieurs secteurs :

- Le secteur 1AUz correspondant à l'urbanisation future à dominante résidentielle en frange du bourg.
- Le secteur 1AUe qui correspond à l'extension du parc d'équipements publics du centre bourg rue de la gare et à l'implantation du SDISS

L'urbanisation de ces secteurs devra se faire dans le respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Objectif recherché

Assurer une cohérence du nouveau tissu dans le respect de la forme urbaine et architecturale du bâti existant et une meilleure qualification des futurs espaces urbains.

Dans les zones exposées au risque de retrait gonflement des argiles, exposition moyenne et forte, une étude géotechnique est obligatoire pour les ventes de terrain non bâti constructible et les contrats conclus ayant pour objet des travaux de construction (sur une maison individuelle ou une habitation ne comprenant pas plus de deux logements).

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1/ les constructions et les extensions à destination d'exploitation agricole y compris viticole, et forestière
- 2/ Les constructions et extensions à destination de l'industrie et des entrepôts
- 3 / Les installations classées ou non à l'exception de celles mentionnées ci-après

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

Dispositions générales :

-Dès lors que les équipements publics nécessaires à l'urbanisation de la zone sont réalisés ou programmés, sont admises une ou plusieurs opérations, réalisables en une ou plusieurs tranches le cas échéant, sous conditions :

- que la ou les opération(s) s'insèrent dans un schéma d'aménagement global à la zone permettant un aménagement harmonieux et cohérent de l'ensemble de la zone considérée.
- qu'une bonne intégration de l'opération dans son environnement bâti et paysager soit assurée.
- Et que les occupations et utilisations du sol prévues ne compromettent pas ou ne rendent pas plus onéreux, par leur situation ou leur configuration, l'aménagement du reste de la zone.

-Les affouillements et exhaussements du sol qui ont un rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.

Dispositions complémentaires :

Au sein du secteur 1AUz, sont admises sous réserves de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone :

-Une ou plusieurs opérations dont l'affectation dominante est l'habitat,

- les équipements publics ou d'intérêt public et collectif

- les activités et/ou équipement à usage de bureaux, et services, sont admis, sous réserve que :

- Leur activité corresponde à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone ;
- Leur activité ne présente pas de risques de pollution ou de nuisances importantes pour la zone ou pour le voisinage ;
- Leur activité ne porte pas atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant.
- L'aspect des bâtiments soit compatible avec le milieu environnant

-Les sous-sol et garages en sous-sol, à condition :

- D'assurer le bon écoulement des eaux pluviales et de ruissellement,
- Que le surélévment ne soit pas d'une hauteur supérieure à 0.50m par rapport au point haut du terrain naturel dans l'emprise du projet
- Que les aménagements des rampes d'accès respectent le bon fonctionnement de la zone et qu'elles soient intégrées dans leur environnement,
- Que soit pris en compte la configuration naturelle du terrain (relief, accessibilité, forme du parcellaire...)

Au sein du secteur 1AUe, sont admises sous réserves de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone :

-Une ou plusieurs opérations dont l'affectation concerne l'éducation, la culture, les loisirs, les services ou le

sport.

- les équipements publics ou d'intérêt public et collectif
- les aires de stationnements nécessaires aux occupations admises dans la zone

❖ Caractéristiques urbaines, architecturale, environnementale et paysagère

Hauteur des constructions

Expression de la règle au sein de la zone 1AUe

Au sein de la zone 1AUe, les nouvelles constructions, l'extension et l'élévation, devront respecter un gabarit maximum de 15m au faîtage ou à l'acrotère.

Pour toutes les autres constructions autorisées dans la zone, la hauteur devra respecter une hauteur maximale de 12m au faîtage ou à l'acrotère.

Expression de la règle au sein de la zone 1AUz

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est de :

- 10 m au faîtage dans le cas d'une construction à deux pans,
- 7 m au faîtage dans le cas d'une construction à un pan,
- 7 m à l'acrotère pour les parties en terrasse

La hauteur maximale des annexes est de 4 m au faîtage.

La hauteur maximale des abris de jardin est de 2,5 m au faîtage.

Exceptions

La règle précédente ne s'applique pas pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...).

Conditions d'implantation

- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent respecter les implantations obligatoires et/ou marges de recul, et/ou les limites de constructibilité pour les constructions principales, indiqués au plan de zonage.

Le choix de l'implantation doit en tout état de cause assurer un raccordement satisfaisant avec les constructions existantes, notamment lorsque la construction doit s'insérer dans un ensemble de bâtiments.

- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions principales à usage d'habitation doivent être implantées :

- Soit sur limite(s) séparative(s) latérale(s)
- Soit avec un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives

Les autres constructions autorisées au sein des différents secteurs doivent être implantées :

- Soit sur limite(s) séparative(s) latérale(s)
- Soit avec un recul minimum de 2 mètres minimum par rapport aux limites séparatives

Des exceptions à cette règle peuvent être faites en cas de nécessité liée à un équipement public ou d'intérêt public.

Architecture et aspect extérieur

- Architecture générale des nouvelles constructions ou réfection

Afin de conserver le caractère du tissu urbain existant, les constructions nouvelles devront avoir une qualité architecturale proche de celle existante ou faire preuve d'une architecture contemporaine.

- Toiture

Un seul niveau de comble est autorisé dans la toiture.

Pentes de toitures :

Les toitures à pentes sont la règle.

La pente de toiture minimum requise est variable en fonction du matériau de la couverture.

Les toitures terrasse (toitures à toit plat) ne sont admises que si la conception architecturale du bâtiment le justifie. Si elle est autorisée, il est imposé un acrotère ou une autre disposition constructive qui permette de donner à l'ouvrage un aspect satisfaisant.

✓ Couverture et ouverture des toitures

Seules sont autorisées pour les toitures à pente des constructions à usage d'habitation :

- L'ardoise naturelle ou artificielle sera rectangulaire (d'un format 22*32 cm). La pose losangée est interdite. (L'ardoise artificielle sera de couleur ardoise et pour en garantir son aspect dans la durée, elle sera teintée dans la masse)
- La tuile plate (de 57 à 72 tuiles au m²) sera de teinte ocre rouge et d'aspect vieilli.

Les fenêtres de toit doivent obligatoirement être intégrées dans la toiture.

Au sein de la zone 1AUe, le bac acier est autorisé.

L'installation en toiture de capteurs solaires, thermiques ou photovoltaïques, est autorisée sous réserve :

- d'utiliser les capteurs comme élément de composition à part entière (forme, proportion, position, symétrie, ...)
- de limiter les impressions de rajout ou juxtaposition
- de valoriser, lorsque cela est possible techniquement, les supports disponibles annexes tels que garage, dépendances, ...

Exceptions :

- Des matériaux de couverture différents (aluminium, zinc, acier, verre...) sont autorisés pour les toitures à un pan, les vérandas, les verrières, les toitures terrasses, les serres, les piscines couvertes et autres ouvrages dont la nature n'est pas compatible avec les matériaux de couvertures traditionnelles.
- Les toitures végétalisées sont autorisées ainsi que les matériaux ou matériels visant une optimisation de la consommation énergétique du bâtiment et de la gestion des eaux pluviales.
- Dans le cas d'extension, de couverture d'annexes ou d'architecture contemporaine, des matériaux différents comme le bardage métallique de couleur sombre (gris, noir, ardoise), le zinc, le verre ou le cuivre peuvent être admis.
- D'autres matériaux peuvent être admis pour les activités, équipements publics ou d'intérêt public.
- Pour les bâtiments destinés à des activités autorisées dans la zone, des matériaux de substitution peuvent être autorisés sous réserve qu'il présente une couleur gris foncé ou ardoise.

- Façades

- ✓ Aspect

La teinte des matériaux et enduits devra respecter les nuances de la couleur de la pierre naturelle du tuffeau.

Les couleurs des façades doivent rester neutres.

Les couleurs brillantes et le blanc pur sont interdits.

Les teintes des enduits extérieurs devront se rapprocher des teintes traditionnelles pratiquées dans la région (teinte beige sable).

Les joints doivent être de la couleur de la pierre utilisée et être exécutés au nu de cette pierre.

Les imitations de matériaux tels que faux appareillages de pierres, fausses briques ou colombages en faux pans de bois, sont interdites, en dehors des jambages, linteaux, appuis et chaînes d'angles.

Sont autorisés, pour les autres bâtiments autorisés dans la zone (à usage d'annexes, d'activités, d'équipements etc.) les bardages d'aspect bois de couleur naturelle ou peints en couleurs claires et les bardages métalliques ou fibrociment de couleur brun clair, beige foncé ou gris soutenu.

- ✓ Ouvertures

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la façade du bâtiment.

Si les menuiseries sont peintes, la couleur doit s'harmoniser avec les enduits des façades. Les tons « vifs » sont interdits (exemple : jaune, rose, orange, violet, bleu roi, etc.). Cependant, pour les services, et les équipements publics ou d'intérêt public, des tons plus soutenus peuvent être autorisés.

- Clôtures - aménagement des abords

Les clôtures et portails doivent être traités avec simplicité et harmonie simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment, et être en harmonie avec l'existant.

Dans le cadre d'une réfection d'un mur plein constitué de meulières et de moellons, celui-ci ne doit pas être recouvert, mais réalisé à joints beurrés.

Les clôtures doivent être édifiées à l'alignement existant ou futur (sauf en cas de création de places de stationnement pour « visiteur »)

Les clôtures ne doivent pas dépasser 2 m de hauteur par rapport au terrain naturel.

En façade publique sont interdits les plaques de ciment à l'exception de celles mises en œuvre en soubassement, et les clôtures en PVC sauf lorsque ce dernier est mis en œuvre sur un muret, les panneaux en bois et la brande de bruyère.

La tôle ondulée, les éléments plastiques et synthétiques de type brise vue sont interdits tant en façade publique qu'en limite séparative.

✓ **Au sein de la zone 1AUz**

Dispositions applicables aux façades de lot :

• Elles pourront être réalisées soit :

- d'un grillage d'une hauteur de 1,5 m maximum doublé d'une haie vive composée d'essences locales,
- d'un mur bahut en pierre ou enduit à la chaux, d'une hauteur maximale d'1 mètre. Il pourra être surmonté d'une grille ou d'une lisse en bois, et doublé ou non d'une haie vive.

• Les poteaux en béton et les plaques béton sont interdits.

Dispositions applicables limites séparatives :

• Elles pourront être réalisées soit :

- d'un grillage doublé ou non d'une brande ou d'une haie vive composée d'essences locales,
- d'une haie vive composée d'essences locales,
- d'un mur bahut en pierre ou enduit à la chaux, d'une hauteur maximale d'1,5 m. Il pourra être surmonté d'une grille ou d'une lisse en bois, et doublé ou non d'une haie vive.

• Les poteaux en béton et les plaques béton sont interdits.

• **Annexes**

Les bâtiments annexes à deux pentes auront une pente minimale de 30 degrés.

Les bâtiments annexes à une pente sont autorisés sous réserve d'être accolés à un bâtiment principal.

Les bâtiments annexes isolés à une pente sont interdits sauf s'ils sont implantés avec faîtage sur la limite séparative et si leur hauteur ne dépasse pas 3,50 m. Cette règle de hauteur ne s'applique pas si la construction est accolée à un bâtiment déjà existant.

Les matériaux de couverture devront être d'aspect, de forme ou de couleur similaires à ceux autorisés pour les

bâtiments à usage d'habitation.

Pour les annexes à façades enduites, la couleur de l'enduit sera identique à celle de l'habitation.

- **Vérandas et préaux**

Les vérandas doivent être accolées à la construction principale et en être partie intégrante.

Les vérandas, ainsi que les préaux lorsqu'ils sont accolés à la construction principale ou à une annexe, ne doivent pas dénaturer le caractère du bâtiment sur lequel ils s'appuient.

CHAPITRE 5

REGLES

APPLICABLES À LA ZONE 2AU

La zone 2AU représente le site de développement à long terme de la commune, nécessitant une procédure d'évolution du PLU pour son aménagement.

Elle comprend un secteur :

- 2AUz à vocation d'habitat principalement

Dans les zones exposées au risque de retrait gonflement des argiles, exposition moyenne et forte, une étude géotechnique est obligatoire pour les ventes de terrain non bâti constructible et les contrats conclus ayant pour objet des travaux de construction (sur une maison individuelle ou une habitation ne comprenant pas plus de deux logements).

Par ailleurs, il est précisé que les zones 2 AU ne pourront être ouvertes à l'urbanisation et passer en zone 1AU, uniquement lorsque les zones 1 AU correspondantes en terme d'indice (z), sont aménagées (desservies par les voiries et réseaux) à hauteur d'un minimum de 80% de leur surface.

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

Ne sont admises, que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des services publics ou d'intérêt général (transformateurs, relais, poste de refoulement, ...), à condition de ne pas compromettre l'urbanisation future de la zone.
- l'extension limitée et la réfection des constructions existantes rendues nécessaires pour des questions de salubrité et de sécurité

❖ Caractéristiques urbaines, architecturale, environnementale et paysagère

- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation par rapport aux voies des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général (transformateurs, relais, poste de

refoulement, ...), ne devra pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

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

L'implantation par rapport aux limites séparatives des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général (transformateurs, relais, poste de refoulement, ...), ne devra pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

Traitement environnemental et paysager

- **La gestion des eaux pluviales**

Les opérations groupées devront présenter des éléments permettant la gestion des eaux pluviales. Ces derniers, s'ils sont à l'air libre, devront être intégrés au projet.

TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLEES

CHAPITRE 6

REGLES APPLICABLES À LA ZONE A

Elle comprend les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, où il convient d'assurer aux exploitations agricoles les moyens de poursuivre leurs activités et de se moderniser. L'occupation du sol est réservée aux besoins de l'activité agricole d'une part, aux services publics ou d'intérêts collectifs d'autre part.

La zone A est destinée à protéger ces sites en raison du potentiel agronomique, biologique, ou économique des terres.

Il convient de préciser qu'une partie de la zone est couverte par les périmètres :

- des éléments remarquables du paysage qui sont identifiés au titre de l'article L.151-19 et suivants du Code de l'urbanisme concernant les boisements, les haies et le patrimoine bâti.
- Quelques bâtiments à usage agricole font l'objet d'une identification au document graphique afin de permettre leur changement de destination,
- Des zones d'aléa de retrait et gonflement des sols argileux

Dans les zones exposées au risque de retrait gonflement des argiles, exposition moyenne et forte, une étude géotechnique est obligatoire pour les ventes de terrain non bâti constructible et les contrats conclus ayant pour objet des travaux de construction (sur une maison individuelle ou une habitation ne comprenant pas plus de deux logements).

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

▪ Dispositions générales au sein de la zone A

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

1/Au sein de la zone A, les constructions, installations et extension à destination d'exploitation agricole et forestière

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

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

Au sein de la zone A :

1/ Les constructions de logements de fonction et leurs annexes sous réserve du respect des conditions suivantes :

- qu'elles soient nécessaires au fonctionnement de l'exploitation,
- qu'elles soient implantées à une distance maximale de 50m du bâtiment le plus proche constitutif d'un site d'activité, nécessitant une présence permanente sur place. Une distance plus importante peut être admise si l'opération jouxte une ou plusieurs habitations existantes. Cette distance peut, toutefois, être portée à 100 m si des impératifs techniques dus à la nature du sol ou au relief du terrain le justifient.

2/ L'aménagement, l'extension, la surélévation ou la restauration par reconstruction partielle si nécessaire des bâtiments existants à la date d'opposabilité du présent document, en vue de les destiner à l'habitation, à l'hébergement, à l'activité de loisirs, ou à l'activité tertiaire. Si des travaux de démolition partielle sont réalisés sur le bâtiment à aménager, le calcul des possibilités maximales d'extension est effectué sur la base de la surface résiduelle conservée. Les conditions d'application de la règle sont les suivantes :

- La surface au sol du bâtiment à aménager doit être supérieure à 50m² à la date d'approbation du présent document ;
- L'extension éventuelle ne doit pas excéder 30% de la surface au sol à la date d'approbation du présent document dans la limite de 50m² d'emprise au sol
- Ne pas compromettre l'activité agricole ou forestière

3/ Les annexes (hors piscine et abris de jardin) à raison d'une unité, d'une emprise au sol maximum de 30m², et localisées à moins de 20 m de la construction principale, à la date d'application du présent PLU

4/ Les abris de jardins liés à une habitation principale localisés à moins de 20m de la construction principale

5/ La restauration et le changement de destination des bâtiments identifiés au plan de zonage en raison de leur intérêt architectural et patrimonial dès lors que sont préservées les principales caractéristiques du bâtiment et que ce changement ne compromet pas l'exploitation agricole. Le changement de destination est autorisé vers l'habitation, l'hébergement de loisirs, et / ou l'activité artisanale, ou de service. Il ne pourra se faire que si :

- Le bâtiment excède une emprise au sol de 80m². Si cette dernière est inférieure à 80m², le changement de destination à usage d'habitation ne pourra s'effectuer que si la hauteur du bâtiment permet un aménagement en R+1 sans élévation

- l'extension éventuelle ne doit pas excéder 30% de la surface au sol à la date d'approbation du présent document dans la limite de 50m² d'emprise au sol
- Si des travaux de démolition partielle sont réalisés sur le bâtiment à aménager, le calcul des possibilités maximales d'extension est effectué sur la base de la surface résiduelle conservée.
- Les bonnes conditions de desserte et d'accès du bâtiment sont vérifiées
- Le bâtiment est desservi ou peut être desservi par les réseaux primaires

6/ Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme sont soumis à déclaration préalable

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

8/ Les piscines, couvertes ou non d'une superficie maximum de 100m² d'emprise au sol et à condition d'être située à moins de 20m de la construction à usage d'habitation et de ne générer aucune contrainte vis-à-vis de l'activité agricole.

9/ Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à l'activité agricole ou aux bâtiments, aux installations et équipements autorisés dans la zone

10/ les bâtiments de coopérative - de type CUMA

11/ les abris à animaux sont admis sous réserve d'être en bois et de présenter une emprise au sol ne dépassant pas 50 m². Leur hauteur ne devra pas dépasser 4 m au faîtage.

❖ Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Hauteur des constructions

Les nouvelles constructions, extensions et élévations à destination d'habitation (logement de fonction) ne devront pas dépasser pour les toitures à pentes une hauteur équivalente à R+1 ou R+combles ou en cas d'extension d'une construction ne respectant pas ces règles, la hauteur de construction existante.

La hauteur maximale des habitations et leurs extensions est de 9m au faîtage.

Elles devront respecter une hauteur maximum de 6m maximum par rapport au terrain naturel pour les toitures terrasses.

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

Pour les édifices patrimoniaux de grand élancement, une hauteur à l'identique est admise

Toutefois, le dépassement de cette hauteur peut être autorisé soit en cas d'extension sans augmentation de la hauteur initiale, soit en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'opposabilité du présent document.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux bâtiments d'exploitation agricole, au CUMA ou aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, etc.), aux silos agricoles, ni aux lucarnes, cheminées et autres éléments annexes à la construction.

Conditions d'implantation

- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

La cohérence de recul du bâti par rapport à l'existant devra être recherchée pour les nouvelles constructions, sauf pour des raisons d'optimisation énergétique mais aussi de contraintes techniques ou naturelles.

Architecture et aspect extérieur

- Architecture générale des nouvelles constructions ou réfection

Les travaux portant sur des édifices anciens représentatifs de l'architecture traditionnelle locale doivent se faire dans le respect de leur intégrité et leur caractère : dimension des ouvertures, volumétrie, matériaux...

Afin de conserver le caractère architectural et patrimonial existant, les constructions nouvelles et les réfections devront avoir une qualité architecturale proche de celle existante.

Ainsi, la pierre naturelle du tuffeau ou similaire ponctuera et soulignera l'aspect esthétique des constructions.

L'échelle architecturale, l'unité d'aspect et l'arrangement des niveaux des rez-de-chaussée avec le bâti existant seront recherchés.

Toute architecture typique étrangère à la région est interdite

- Toiture

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

- ✓ Pentes de toitures :

La forme générale et les proportions du toit, les pentes et les versants doivent être en harmonie avec les toits environnants et être réalisés suivant les règles de l'art.

Les toitures et couvertures des constructions nouvelles auront une pente supérieure à 40°.

Il est fait exception à cette règle pour les annexes, appentis, abris de jardin, vérandas, tous bâtiments agricoles, économiques et les équipements publics et d'intérêt public.

- ✓ Couverture et ouverture des toitures

Les matériaux de couverture pour toutes les constructions à usage d'habitation et les annexes sont l'ardoise naturelle ou artificielle, ainsi que la tuile plate.

L'ardoise naturelle ou artificielle sera rectangulaire (d'un format de 22*32 cm). La pose losangée est interdite.

L'ardoise artificielle sera de couleur ardoise et pour en garantir son aspect dans la durée, elle sera teintée dans la masse.

La tuile plate (de 57 à 72 tuiles au m²) sera de teinte ocre rouge et d'aspect vieilli.

La modification des toitures ou couvertures des constructions existantes devra se faire en ardoise ou en tuile plate suivant les prescriptions ci-dessus énoncées.

La fenêtre de toit est considérée comme un accessoire d'un usage limité en nombre et en surface.

Les matériaux pour les toitures des bâtiments agricoles ou économiques sont les suivants :

- L'ardoise naturelle ou artificielle rectangulaire (d'un format de 22*32 cm). La pose losangée est interdite.
- L'ardoise artificielle sera de couleur ardoise et pour en garantir son aspect dans la durée, elle sera teintée dans la masse.
- La tuile plate (de 57 à 72 tuiles au m²) de teinte ocre rouge et d'aspect vieilli.
- Le bac acier, et la tôle métallique traitée en surface afin d'éliminer les effets de brillance et de couleur ardoise.

✓ Lucarnes

Les lucarnes sont par leur proportion, leur nombre et leur aspect en harmonie avec les toitures environnantes.

Le style sera traditionnel local à deux pentes ou «Capucine ».

Les ouvertures réalisées ont la forme de rectangles plus hauts que larges, et de dimensions inférieures aux fenêtres éclairant les pièces principales en façade.

La largeur cumulée des lucarnes n'excèdera pas le 1/3 de la largeur de la façade correspondante.

La pente des lucarnes devra être comprise entre 40 et 45°.

• Façades

✓ Aspect

Les couleurs des façades doivent rester neutres. Les enduits s'inspireront, pour la teinte et les matériaux, des enduits de la région.

Les couleurs brillantes et le blanc pur sont interdits.

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

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit, à l'exception du bois naturel.

Pour les constructions à usage d'habitation, tout parement non lié à une isolation par l'extérieur devra être peint ou enduit, à l'exception du bois.

Pour les bâtiments à usage agricole ou forestier et leurs annexes, les bardages de couleur naturelle ou peints sont autorisés sous réserve d'une intégration dans l'environnement naturel.

Sont interdits :

- les peintures et les revêtements de couleur vive,
- les bardages en tôle brute.

✓ Ouvertures

Les formes et dimensions des ouvertures traditionnelles devront être conservées autant que possible.

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la façade du bâtiment et des constructions

environnantes

Pour les constructions neuves, les coffres des volets roulants doivent rester invisibles de l'extérieur par une pose à l'intérieur du linteau ou demi-linteau ; à défaut ils seront soit dissimulés par un lambrequin, soit enduits.

Si les menuiseries sont peintes, la couleur doit s'harmoniser avec celle de la façade. Les tons « vifs » sont interdits (exemple : jaune, rose, orange, violet, bleu roi, etc.). Cependant, pour les activités, et les équipements publics ou d'intérêt public, des tons plus soutenus peuvent être autorisés.

- Clôtures (hors clôtures agricoles et forestières) - aménagement des abords

Si elles sont nécessaires, les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment, notamment au regard de ses particularités rurales et agricoles.

La clôture peut être constituée par :

- soit une haie vive ou taillée, composée d'espèces locales différentes à feuillage caduc, pouvant être doublée d'un grillage de couleur neutre (noir, gris ou vert foncé),
- soit un mur ou un muret enduit ou en pierres jointoyées. Le muret peut être surmonté d'un barreaudage, d'une grille ou d'un grillage ou doublé d'une haie.
- soit une grille ou un grillage de couleur neutre (noir, gris ou vert foncé) sur poteaux métalliques de même couleur ou bois ; doublé ou non d'une haie vive.
- soit des panneaux en bois,
- soit des panneaux grillagés intégrant des lames occultantes en bois

La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 1,80 mètre par rapport au niveau de la voie publique pour la partie implantée en bordure de cette voie et par rapport au terrain naturel pour les parties implantées sur les autres limites.

En cas de mise en œuvre de linéaires importants, des aménagements mixtes des dispositifs de clôtures pourront être envisagés.

La clôture de couleur vive est interdite.

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

- Espaces libres, plantations

Plantations

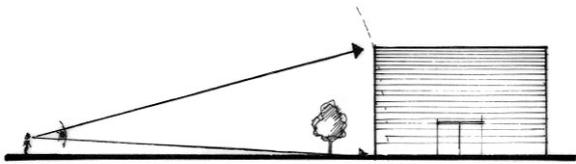
Les arbres existants, de bonne qualité arbustive et en particulier les noyers isolés, doivent être, dans la mesure du possible, conservés.

Dans tous les cas, ils seront remplacés par des plantations de haute tige en nombre au moins équivalent.

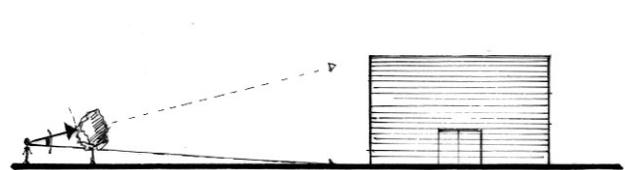
Pour permettre une meilleure intégration des bâtiments volumineux dans l'environnement, des formations végétales doivent être plantées

Ces plantations doivent être réalisées avec un recul suffisant par rapport au bâtiment de telle sorte que l'intégration visuelle soit réelle.

Il sera apporté une attention spéciale à l'aménagement des aires de stationnement afin que celles-ci ne nuisent pas à la qualité de l'environnement urbain ou naturel.



Intégration visuelle minimaliste



Intégration visuelle optimale

TITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

CHAPITRE 7

REGLES APPLICABLES À LA ZONE N

La zone N est une zone naturelle et/ou forestière qu'il convient de protéger en raison :

- de la qualité des sites, milieux naturels et paysagers, et de leur intérêt d'un point de vue esthétique, historique et écologique,
- de leur caractère d'espaces naturels,

Elle est composée de secteurs où des possibilités d'occupation sont définies dans le principe de préservation des sols et de sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Elle comprend les secteurs suivants :

Ner : secteur d'activités de production d'énergie photovoltaïque

NE : correspond aux espaces naturels destinées à l'accueil d'équipements publics ou collectifs (type station d'épuration, station de pompage, citerne de gaz).

NJ: secteur naturel des jardins familiaux

NL: secteur naturel à vocation sportive

Zone NS : secteur de taille et de capacité limitée (STECAL) dédié aux activités de loisirs - site de Bel Air et ferme du Carroir

Secteur NSa : secteur de taille et de capacité limitée (STECAL) dédié à l'hébergement touristique.

Il convient de préciser qu'une partie de la zone est couverte par les périmètres :

- des éléments remarquables du paysage qui sont identifiés au titre de l'article L.151-19 et suivants du Code de l'urbanisme concernant les boisements, les haies et le patrimoine bâti.
- Des anciens bâtiments à usage agricole font l'objet d'une identification au document graphique afin de permettre leur changement de destination,
- Des zones d'aléa de retrait et gonflement des sols argileux
- Des périmètres de protection de captage d'eau potable des Chauffours.

Dans les zones exposées au risque de retrait gonflement des argiles, exposition moyenne et forte, une étude géotechnique est obligatoire pour les ventes de terrain non bâti constructible et les contrats conclus ayant pour objet des travaux de construction (sur une maison individuelle ou une habitation ne comprenant pas plus de deux logements).

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

▪ Dispositions générales au sein de la zone N

Sont admises en zone N, les occupations et utilisations du sol suivantes :

Les constructions et installations des locaux techniques des administrations publiques et assimilés

Sont admises sous conditions dans la zone N les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve d'une bonne intégration dans le site, et de leur compatibilité avec l'environnement

1/ L'extension de l'activité agricole par construction nouvelle si nécessaire à la condition de respecter une distance maximale de 50m des autres bâtiments de l'activité existante

2/ L'aménagement, l'extension, la surélévation ou la restauration par reconstruction partielle si nécessaire des bâtiments existants à la date d'opposabilité du présent document, en vue de les destiner à l'habitation, à l'hébergement, à l'activité de loisirs, ou à l'activité tertiaire. Si des travaux de démolition partielle sont réalisés sur le bâtiment à aménager, le calcul des possibilités maximales d'extension est effectué sur la base de la surface résiduelle conservée. Les conditions d'application de la règle sont les suivantes :

- La surface au sol du bâtiment à aménager doit être supérieure à 50m² à la date d'approbation du présent document ;
- L'extension éventuelle ne doit pas excéder 30% de la surface au sol à la date d'approbation du présent document dans la limite de 50m² d'emprise au sol
- Ne pas compromettre l'activité agricole ou forestière

3/ Les annexes à raison d'une unité (hors piscine et abris de jardin) d'une emprise au sol maximum de 30m², et localisées à moins de 20m de la construction principale, à la date d'application du présent PLU

4/ Les abris de jardins liés à une habitation principale localisés à moins de 20m de la construction principale

5/ La restauration et le changement de destination des bâtiments identifiés au plan de zonage en raison de leur intérêt architectural et patrimonial dès lors que sont préservées les principales caractéristiques du bâtiment et que ce changement ne compromet pas l'exploitation agricole ou forestière. Le changement de destination est autorisé vers l'habitation, l'hébergement de loisirs, et / ou l'activité artisanale, ou de service. Il ne pourra se faire que si :

- Le bâtiment excède une emprise au sol de 80m². Si cette dernière est inférieure à 80m², le changement de destination à usage d'habitation ne pourra s'effectuer que si la hauteur du bâtiment permet un aménagement en R+1 sans élévation
- L'extension éventuelle ne doit excéder 30% de la surface au sol à la date d'approbation du présent document dans la limite de 50m² d'emprise au sol
- Si des travaux de démolition partielle sont réalisés sur le bâtiment à aménager, le calcul des possibilités maximales d'extension est effectué sur la base de la surface résiduelle conservée.
- Les bonnes conditions de desserte et d'accès du bâtiment sont vérifiées
- Le bâtiment est desservi ou peut être desservi par les réseaux primaires

6/ Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme sont soumis à déclaration préalable

7/ La reconstruction des biens sinistrés, conforme au présent règlement.

8/ Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont rendus nécessaires par les types d'occupation et utilisation des sols autorisés dans la zone.

9/ Les piscines, couvertes ou non d'une superficie maximum de 100m² d'emprise au sol et à condition d'être située à moins de 20 m de la construction à usage d'habitation.

10/ En dehors du périmètre de protection rapprochée des Chauffours, les affouillements et exhaussements du sol nécessaires au fonctionnement d'une activité agricole ou aux bâtiments autorisés dans la zone

11/ A l'exception de ceux relevant des installations classées dans le périmètre de protection rapprochée des Chauffours, les abris à animaux sont admis sous réserve d'être en bois et de présenter une emprise au sol ne dépassant pas 50 m². Leur hauteur ne devra pas dépasser 4 m au faîtage.

12/ Les constructions et installations des locaux techniques des administrations publiques et assimilés

13/ Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs

▪ **Dispositions générales au sein du secteur NE :**

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

1/ Les équipements publics et d'intérêt général et les installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics.

▪ **Dispositions générales au sein du secteur Ner :**

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

1/ Les constructions et les installations nécessaires à la production d'énergies renouvelables photovoltaïques ainsi que les occupations du sol destinés à l'accompagnement de ces installations et les constructions nécessaires au service public et d'intérêt collectif compatible avec le caractère de la zone.

2/ Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont rendus nécessaires par les types d'occupation et utilisation des sols autorisés dans la zone.

3/ Les constructions et installations des locaux techniques des administrations publiques et assimilés

▪ **Dispositions générales au sein du secteur NJ:**

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

1/ Les reconstructions de bâtiments sinistrés pour des causes autres que l'inondation,

2/ Les abris strictement nécessaires aux installations de pompage pour l'irrigation et l'arrosage.

3/ Les abris de jardin isolés de 12m² maximum

4/ Les serres de 20m² maximum

▪ Dispositions générales au sein du secteur NL :

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

1/ Les constructions légères, aménagement, installations, équipements liés et nécessaires aux activités sportives, et de loisirs.

2/ Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont rendus nécessaires par les types d'occupation et utilisation des sols autorisés dans la zone.

3/ Les constructions et installations des locaux techniques des administrations publiques et assimilés

▪ Dispositions générales au sein du secteur NS :

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

1/ Les constructions, installations, équipements liés et nécessaires au développement d'activités agricoles, équestres, et de loisirs.

2/ Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont rendus nécessaires par les types d'occupation et utilisation des sols autorisés dans la zone.

3/ Les constructions et installations des locaux techniques des administrations publiques et assimilés

4/ Les évolutions par extension ou annexe des constructions existantes

▪ Dispositions générales au sein du secteur NSa :

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

1/ Les constructions d'hébergement et de loisirs sous réserve de respecter une surface de plancher maximum de 450 m² cumulés, et d'une bonne intégration dans leur environnement et de la préservation maximale du caractère boisé du site d'implantation des structures

2/ Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont rendus nécessaires par les types d'occupation et utilisation des sols autorisés dans la zone.

3/ Les constructions et installations des locaux techniques des administrations publiques et assimilés

❖ Caractéristiques urbaines, architecturale, environnementale et paysagère

Hauteur des constructions

Les nouvelles constructions, extensions et élévations à destination d'habitation (logement de fonction) ne devront pas dépasser pour les toitures à pentes une hauteur équivalente à R+1 ou R+combles ou en cas d'extension d'une construction ne respectant pas ces règles, la hauteur de construction existante.

La hauteur maximale des habitations et leurs extensions est de 9m au faîtage.

Elles devront respecter une hauteur maximum de 6m maximum par rapport au terrain naturel pour les toitures terrasses.

Les nouvelles constructions, extensions et élévations à destination d'exploitation agricole ou forestière ainsi que les autres constructions autorisées ne devront pas dépasser 10m au faîtage excepté en cas d'un besoin justifié lié à l'activité agricole / forestière.

Pour les édifices patrimoniaux de grand élancement, une hauteur à l'identique est admise

Toutefois, le dépassement de cette hauteur peut être autorisé soit en cas d'extension sans augmentation de la hauteur initiale, soit en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'opposabilité du présent document.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, etc.), aux silos agricoles, ni aux lucarnes, cheminées et autres éléments annexes à la construction.

Conditions d'implantation

- **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

La cohérence de recul du bâti par rapport à l'existant devra être recherchée pour les nouvelles constructions, sauf pour des raisons d'optimisation énergétique mais aussi de contraintes techniques ou naturelles.

Au sein du secteur Ner, les constructions et les installations doivent être implantées avec un recul de 5 m minimum depuis l'alignement des voies et emprises publiques.

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

Au sein du secteur Ner, toute construction nouvelle et installation doivent être implantées soit en limites séparatives, soit avec un recul au moins égal à 3 mètres.

Exceptions : Une implantation différente peut être accordée en cas d'impossibilité technique de respecter la règle définie précédemment, cette impossibilité devant être liée à la géographie naturelle du terrain ou à la configuration parcellaire.

Architecture et aspect extérieur

- **Architecture générale des nouvelles constructions ou réfection**

Les travaux portant sur des édifices anciens représentatifs de l'architecture traditionnelle locale doivent se faire dans le respect de leur intégrité et leur caractère : dimension des ouvertures, volumétrie, matériaux...

Afin de conserver le caractère architectural et patrimonial existant, les constructions nouvelles et les réfections devront avoir une qualité architecturale proche de celle existante.

Ainsi, la pierre naturelle du tuffeau ou similaire ponctuera et soulignera l'aspect esthétique des constructions.

L'échelle architecturale, l'unité d'aspect et l'arrangement des niveaux des rez-de-chaussée avec le bâti existant seront recherchés.

Toute architecture typique étrangère à la région est interdite

- **Toiture**

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

- ✓ **Pentes de toitures :**

La forme générale et les proportions du toit, les pentes et les versants doivent être en harmonie avec les toits environnants et être réalisés suivant les règles de l'art.

Les toitures et couvertures des constructions nouvelles auront une pente supérieure à 40°.

Il est fait exception à cette règle pour les annexes, appentis, abris de jardin, vérandas, tous bâtiments agricoles, économiques et les équipements publics et d'intérêt public.

✓ Couverture et ouverture des toitures

Les matériaux de couverture pour toutes les constructions à usage d'habitation et les annexes sont l'ardoise naturelle ou artificielle, ainsi que la tuile plate.

L'ardoise naturelle ou artificielle sera rectangulaire (d'un format de 22*32 cm). La pose losangée est interdite.

L'ardoise artificielle sera de couleur ardoise et pour en garantir son aspect dans la durée, elle sera teintée dans la masse.

La tuile plate (de 57 à 72 tuiles au m²) sera de teinte ocre rouge et d'aspect vieilli.

La modification des toitures ou couvertures des constructions existantes devra se faire en ardoise ou en tuile plate suivant les prescriptions ci-dessus énoncées.

La fenêtre de toit est considérée comme un accessoire d'un usage limité en nombre et en surface.

Les matériaux pour les toitures des bâtiments agricoles ou économiques sont les suivants :

- L'ardoise naturelle ou artificielle rectangulaire (d'un format de 22*32cm). La pose losangée est interdite.

- L'ardoise artificielle sera de couleur ardoise et pour en garantir son aspect dans la durée, elle sera teintée dans la masse.

- La tuile plate (de 57 à 72 tuiles au m²) de teinte ocre rouge et d'aspect vieilli.

- le bac acier ou la tôle métallique traitée en surface afin d'éliminer les effets de brillance et de couleur ardoise.

✓ Lucarnes

Les lucarnes sont par leur proportion, leur nombre et leur aspect en harmonie avec les toitures environnantes.

Le style sera traditionnel local à deux pentes ou « Capucine ».

Les ouvertures réalisées ont la forme de rectangles plus hauts que larges, et de dimensions inférieures aux fenêtres éclairant les pièces principales en façade.

La largeur cumulée des lucarnes n'excèdera pas le 1/3 de la largeur de la façade correspondante.

La pente des lucarnes devra être comprise entre 40 et 45°.

• Façades

✓ Aspect

Les couleurs des façades doivent rester neutres. Les enduits s'inspireront, pour la teinte et les matériaux, des enduits de la région.

Les couleurs brillantes et le blanc pur sont interdits.

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

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit, à l'exception du bois naturel.

Pour les constructions à usage d'habitation, tout parement non lié à une isolation par l'extérieur devra être peint ou enduit, à l'exception du bois.

Pour les bâtiments à usage agricole ou forestier et leurs annexes, les bardages de couleur naturelle ou peints sont autorisés sous réserve d'une intégration dans l'environnement naturel.

Sont interdits :

- les peintures et les revêtements de couleur vive,
- les bardages en tôle brute.

✓ **Ouvertures**

Les formes et dimensions des ouvertures traditionnelles devront être conservées autant que possible.

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la façade du bâtiment et des constructions environnantes

Pour les constructions neuves, les coffres des volets roulants doivent rester invisibles de l'extérieur par une pose à l'intérieur du linteau ou demi-linteau ; à défaut ils seront soit dissimulés par un lambrequin, soit enduits.

Si les menuiseries sont peintes, la couleur doit s'harmoniser avec celle de la façade. Les tons « vifs » sont interdits (exemple : jaune, rose, orange, violet, bleu roi, etc.). Cependant, pour les activités, et les équipements publics ou d'intérêt public, des tons plus soutenus peuvent être autorisés.

- Clôtures (hors clôtures agricoles et forestières) - aménagement des abords

Si elles sont nécessaires, les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment, notamment au regard de ses particularités rurales et agricoles.

La clôture peut être constituée par :

- soit une haie vive ou taillée, composée d'espèces locales différentes à feuillage caduc, pouvant être doublée d'un grillage de couleur neutre (noir, gris ou vert foncé),
- soit un mur ou un muret enduit ou en pierres jointoyées. Le muret peut être surmonté d'un barreaudage, d'une grille ou d'un grillage ou doublé d'une haie.
- soit une grille ou un grillage de couleur neutre (noir, gris ou vert foncé) sur poteaux métalliques de même couleur ou bois ; doublé ou non d'une haie vive.
- soit des panneaux en bois,
- soit des panneaux grillagés intégrant des lames occultantes en bois.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 1,80 mètre par rapport au niveau de la voie publique pour la partie implantée en bordure de cette voie et par rapport au terrain naturel pour les parties implantées sur les autres limites.

La clôture de couleur vive est interdite.

En cas de mise en œuvre de linéaires importants, des aménagements mixtes des dispositifs de clôtures pourront être envisagés.

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

Au sein du secteur Ner, les clôtures sont limitées à 2.00 mètres maximum sauf justifications liées à la sécurité. La clôture sera obligatoirement de type « grillage » de couleur foncée identique aux poteaux, doublée ou non par une haie champêtre.

- Espaces libres, plantations

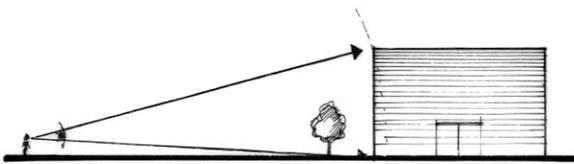
Plantations

Les arbres existants, de bonne qualité arbustive et en particulier les noyers isolés, doivent être, dans la mesure du possible, conservés.

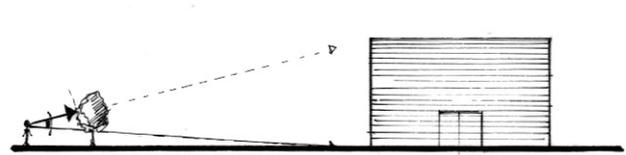
Dans tous les cas, ils seront remplacés par des plantations de haute tige en nombre au moins équivalent.

Pour permettre une meilleure intégration des bâtiments volumineux dans l'environnement, des formations végétales doivent être plantées

Ces plantations doivent être réalisées avec un recul suffisant par rapport au bâtiment de telle sorte que l'intégration visuelle soit réelle.



Intégration visuelle minimaliste



Intégration visuelle optimale

Il sera apporté une attention spéciale à l'aménagement des aires de stationnement afin que celles-ci ne nuisent pas à la qualité de l'environnement urbain ou naturel.

PLAN LOCAL D'URBANISME

Règlement écrit



**GATINE
RACAN**
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

Communauté de communes Gâtine Racan
Commune de PERNAY



4.1.1- Annexe Règlementaire

PLU arrêté par délibération du Conseil Communautaire du

PLU approuvé par délibération du Conseil Communautaire
du

urbago ●
Atelier d'urbanisme

2 bis rue Raymond Meignan
49630 CORNE/LOIRE AUTHION
02.52.35.04.92 urbago@sfr.fr

4.1.1



ANNEXE REGLEMENTAIRE LEXIQUE EXPLICATIF

ARTICLE – implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Objectifs de la règle :

- Obtenir une continuité visuelle sur l'ensemble de la rue et sur les parcelles voisines ;
- Gérer la perception visuelle depuis l'espace public.

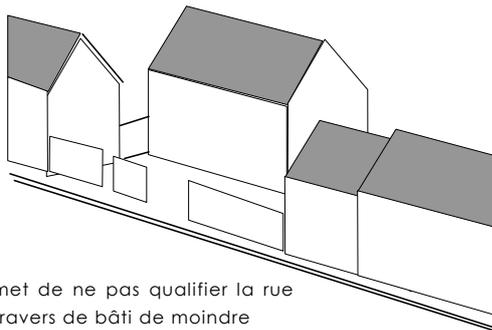
Référence réglementaire :

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou à limite qui s'y substitue.

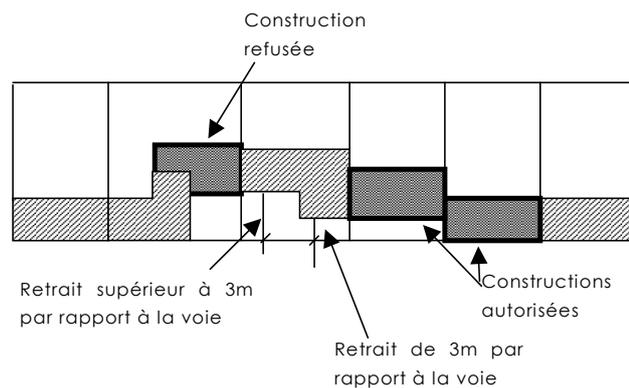
L'implantation en retrait est autorisée :

- * si elle permet une meilleure continuité de volumes avec les bâtiments contigus existants, non frappés d'alignement et situés à moins de 3 mètres du domaine public.
- * ou si une continuité visuelle sur rue est assurée au ras de l'alignement, d'une limite latérale à l'autre et sur une hauteur minimale de 1,80 m. Cette continuité visuelle peut être constituée par un ensemble d'éléments tels que portail, mur de clôtures, bâtiments annexes, etc. pouvant éventuellement être employés conjointement.

Continuité de volumes avec les bâtiments contigus existants :

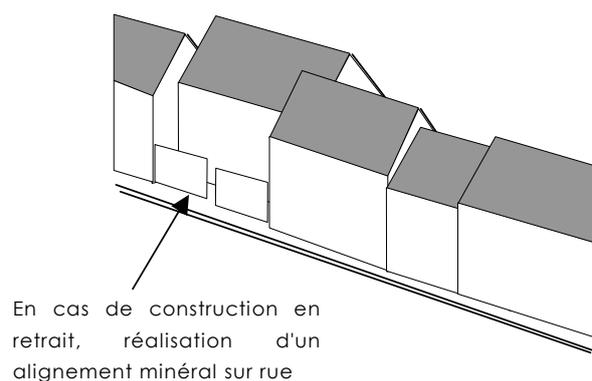
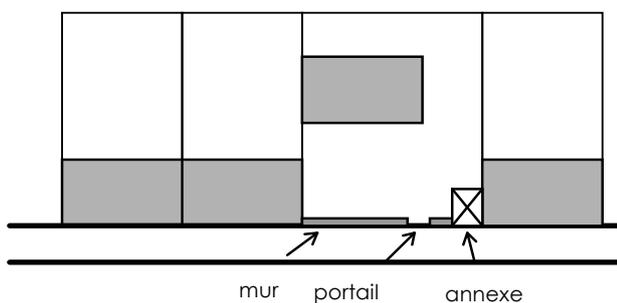


Permet de ne pas qualifier la rue au travers de bâti de moindre qualité architecturale



2

Continuité visuelle sur rue :



ARTICLE – hauteurs des constructions

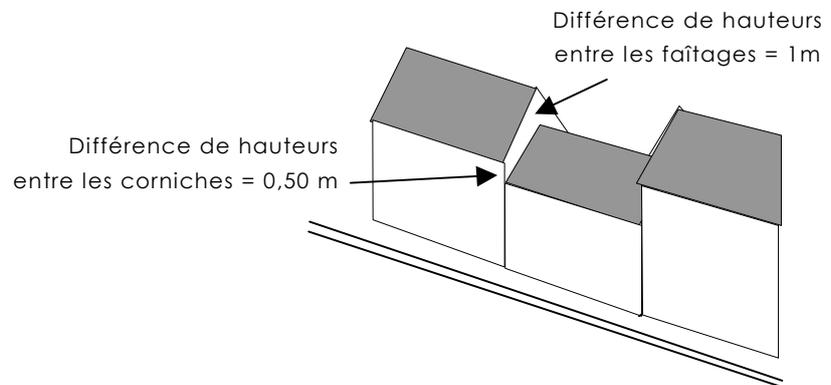
Objectifs de la règle :

- Susciter une volumétrie homogène respectueuse de la ligne de toit de l'urbanisation existante ;
- Assurer l'insertion des constructions, ouvrages ou installations dans le site et dans l'environnement.

Référence réglementaire :

Hauteur en bordure de voie:

Les constructions nouvelles auront les mêmes hauteurs de corniches (avec une tolérance de $\pm 0,50$ m) et de faîtages (avec une tolérance de ± 1 m) que les immeubles voisins les plus proches, dans la même rue, et non frappés d'alignement.



ARTICLE – aspect extérieur

Objectifs de la règle :

Afin de respecter l'harmonie urbaine particulière de la zone, tout bâtiment ou construction doit être conçu comme un élément devant participer à la composition d'ensemble de la rue sur laquelle il s'ouvre et dont il fait partie.

EXPRESSION DES FAÇADES

Matériaux

Enduits

Les enduits doivent être dressés et homogènes dans la teinte.

Exemples d'enduits :



bosselé



ribé



taloché



bosselé taloché

4

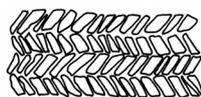
Appareil :

Ensemble maçonné constitué d'éléments dressés ou taillés, le plus souvent assisés.

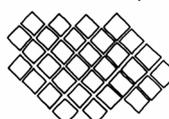
Opus :

Il existe une grande variété d'appareils souvent appelés "opus" :

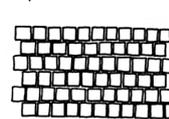
exemples d'opus :



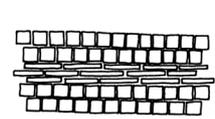
spicatum



reticulatum



vitatum



mixtum



incertum

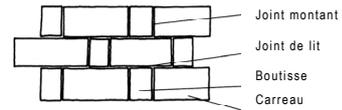


polygonal

exemple d'opus incertum

Parement :

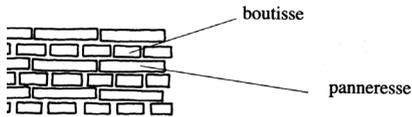
En pierres jointoyées Pierres assemblées entre elles par des joints en mortiers de chaux ou de ciment.



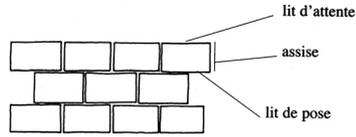
en pierre de taille

Dans le cas d'un **parement en pierre de taille**, on parle de "grand appareil", de "moyen appareil" ou de "petit appareil", suivant la hauteur des blocs de pierre.

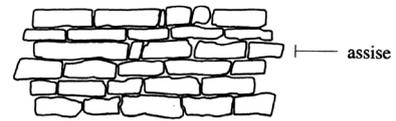
Exemples de parements :



Appareil en boutisses et panneresses



Appareil régulier en pierre de taille



Appareil régulier en moellons dressés

faux-appareil

Le **faux-appareil** est un tracé régulier tracé ou peint sur un enduit.

Modénatures

Éléments maçonnés de décoration de la façade, des ouvertures, de la toiture, des lucarnes.

La modénature se compose de moulures.



Chaînage d'angle en enduit maçonné

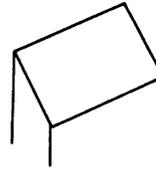
PARTIES SUPERIEURES & TOITURE

Pente

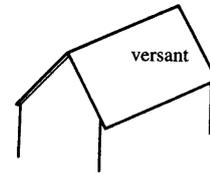
Appentis

toit à un versant.

Le bâtiment en appentis adossé ou non est couvert par un appentis.

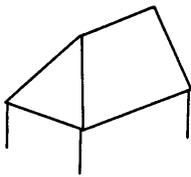


Appentis

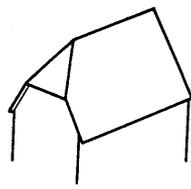


Toit à deux versants ou en bâtière

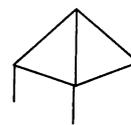
Types de toitures :



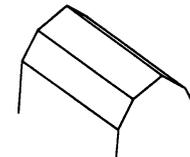
Toit à croupe



Toit à demi-croupe ou croupette



Toit en pavillon



Toit brisé ou toit à la Mansart



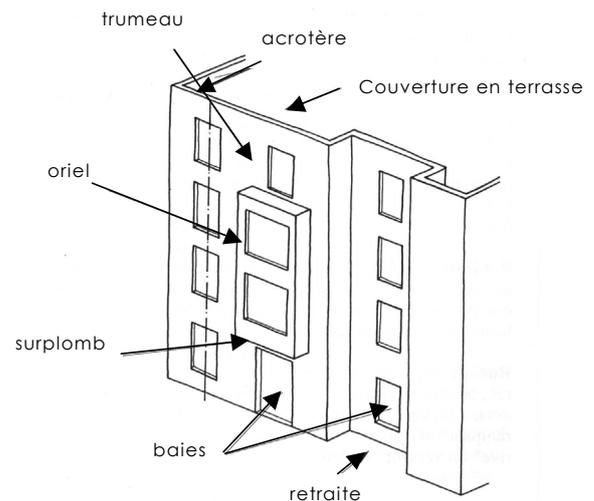
Poirrière

Acrotère en cas de toiture-terrasse :

L'acrotère est la partie supérieure de la construction avec toiture-terrasse.

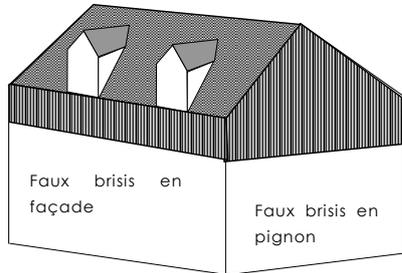
Il peut être ouvragé, mouluré. Il permet de réaliser un relevé d'étanchéité qui garantit la pérennité de l'ouvrage.

Lorsque la terrasse est accessible, il sert, si sa hauteur est égale ou supérieure à 90cm, de garde corps.



Matériaux

Le faux-brisis



Définition :

Bardage d'un mur de façade ou d'un pignon avec un matériau de couverture comme de l'ardoise et par extension les dalles carrées ou losangées en fibrociment.



7

Ouvertures

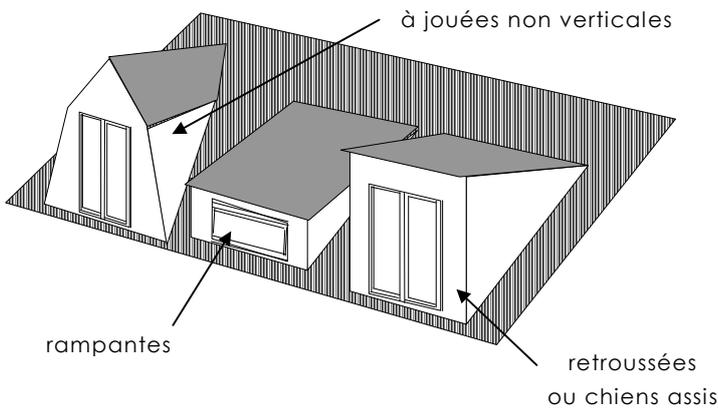
Les lucarnes

Jouée Face latérale d'une lucarne.

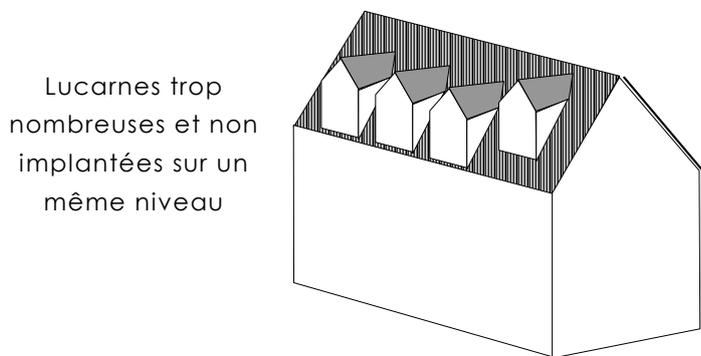
Aussi appelée "**jouée essentée**" lorsqu'elle est recouverte d'un matériau de couverture.



Lucarnes interdites :



Exemple: lucarnes rampantes



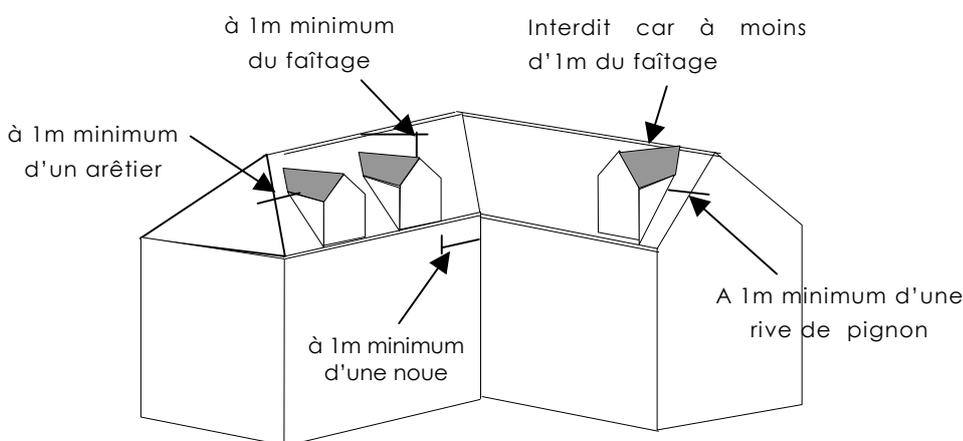
Référence réglementaire :

" Sont interdits :

- * les lucarnes retroussées (chien assis) et les lucarnes rampantes.
- * leurs fenêtres et leurs jouées qui ne seraient pas verticales,
- * les lucarnes, trop importantes ou trop nombreuses par rapport au versant qui les supporte. Elles ne peuvent en outre être établies que sur un seul niveau.

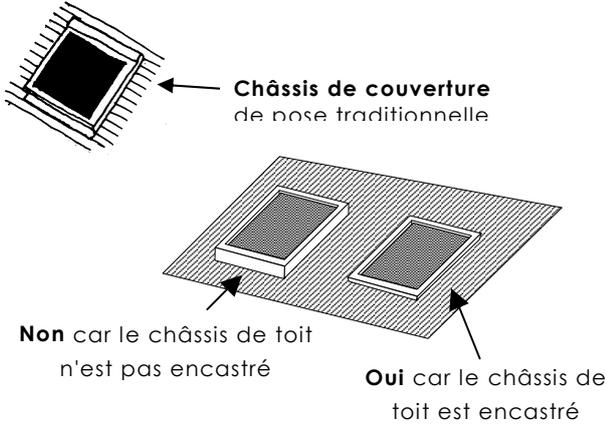


Lucarne trop haute pour un toit à faible pente



- * les lucarnes établies à moins d'1 mètre d'une rive de pignon ou d'un arêtier, ou d'une noue,
- * leur raccordement de couverture distant de moins d'1 mètre compté verticalement du faîtage de la toiture."

Les châssis de toit :



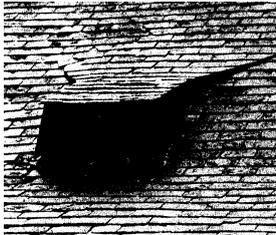
Référence réglementaire :

"Sont interdits :

- * la pose de châssis de toit visible depuis l'espace public, qui par leur nombre, leurs dimensions ou leur localisation dans la toiture seraient de nature à rompre l'harmonie de celle-ci.
- * les châssis de toit non encastrés,
- * les souches de cheminées trop hautes, trop importantes ou dispersées."

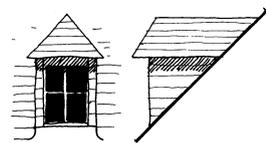
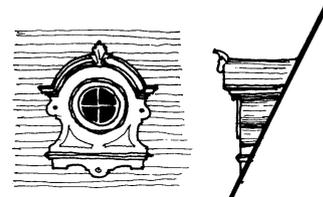
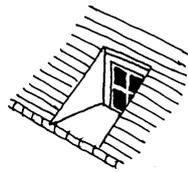
Autres ouvertures :

Houteaux (exemples) :

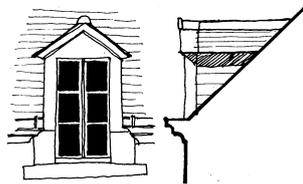


Lucarnes rentrantes

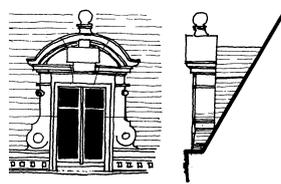
Oeil de bœuf (lucarne en zinc)



lucarne à croupe débordante



lucarne à fenêtre pendante

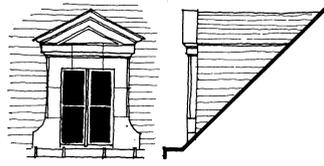


lucarne à ailerons et linteau mouluré courbe

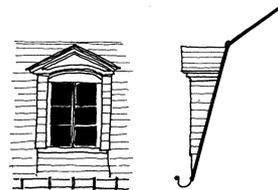


lucarne XVIIIème

Lucarne fronton (exemples) :

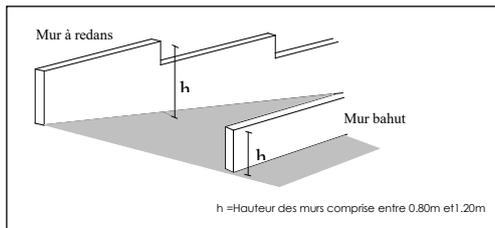


lucarne fronton : toit à la Mansard



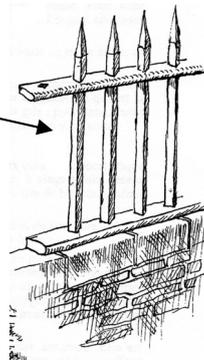
CLOTURES

Murs à redans/ mur bahut



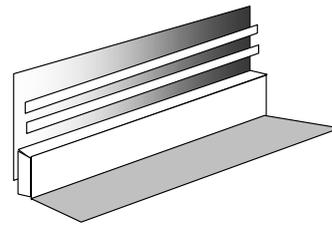
Barreaudage :

La grille se compose de barreaux verticaux et horizontaux.



Lisse :

mur bahut surmonté de deux lisses horizontales



exemple de clôtures :



béton



maçonnerie



bois



grilles

ANNEXES

Véranda :

structure légère composée de verre et de montants en acier ou en profilés PVC de faibles dimensions.

Jardin d'hiver :

annexe à la construction, largement vitré mais dont les éléments de structure font appel à de la maçonnerie, à une éventuelle couverture, à des matériaux tels que le bois.

VOCABULAIRE ARCHITECTURAL

Volume et terrassement

Affouillement :

réalisation d'une fouille, d'un trou, d'une tranchée.



Exhaussement :

réalisation d'une levée de terre.



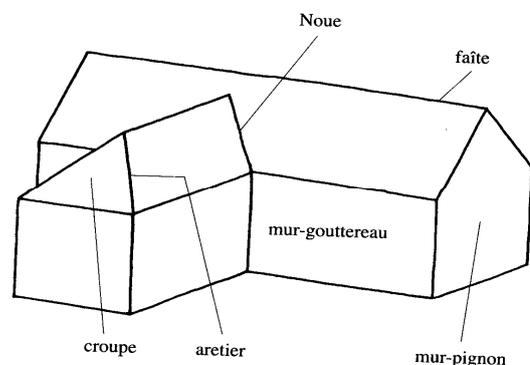
Murs et façades

Mur gouttereau

mur extérieur d'un bâtiment qui reçoit l'éégout de toit et la base du versant

Arêtier/noue

Angle saillant d'une toiture pour l'arêtier,
Angle rentrant pour une noue.

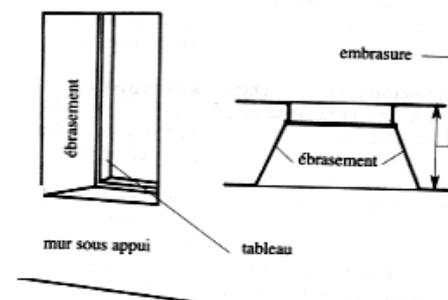


11

Percements

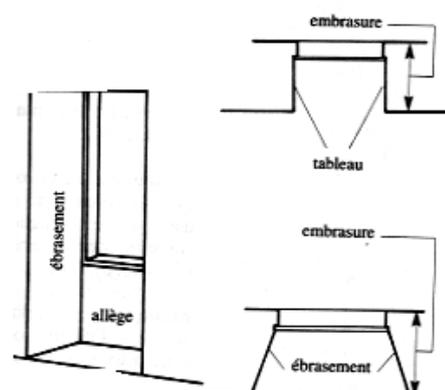
Allège Portion de mur sous l'appui d'une fenêtre dont l'épaisseur est inférieure à celle de l'embrasure.

Embrasure Ouverture ou espace réalisé dans un mur pour le percement d'une baie



Ebrasement/tableaux

Désigne les côtés obliques du percement d'une baie. Au contraire lorsque le percement est perpendiculaire au mur les côtés sont appelés tableaux.



Mur sous-appui

Lorsque l'allège d'une fenêtre s'inscrit totalement dans l'épaisseur de l'embrasure on parle de mur sous-appui.

Rythme observé dans le bâti traditionnel

Exemple d'une borderie du XVIIIème



Lucarnes engagées (rompt la ligne d'égout) en pierre à fronton avec linteau cintré, axées sur portes.

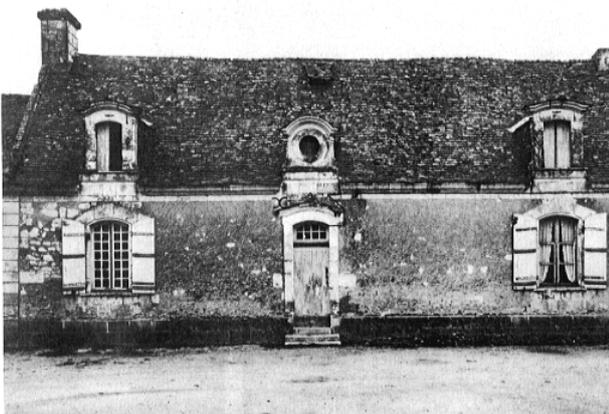
Toitures à forte pente avec brisure de coyaux.

Cheminées en pignon alternées par rapport à l'axe du faitage

Soubassement en enduit badigeonné.

Le sol de l'habitat est plus bas que le sol naturel.

Exemple d'une ferme du XVIIIème



Deux lucarnes axées « chapeau de gendarme » cintrées en pierre, un œil de bœuf, houteau plat (au dessus de l'œil de bœuf).

Porte avec linteau cintré et imposte vitrée.

Cheminée axée sur la panne faîtière.

Chaînage en pierre de taille, pignon à rondelis, chaîne d'angle en pierre de taille. Murs en moellons, soubassement en pierre de taille.

Le sol de l'habitat est plus haut que le sol naturel (possibilité d'une cave, ou tout simplement mise en scène de l'entrée).

DIVERS

Charpentes

Arbalétrier Pièce oblique d'une ferme.

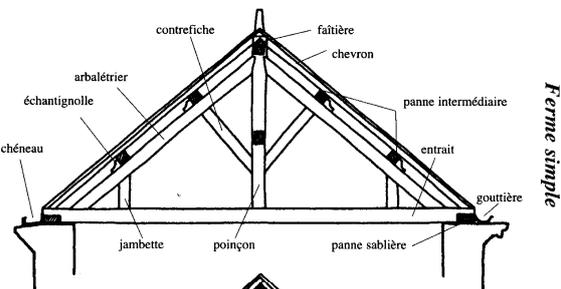
Aisselier Pièce droite ou courbe qui soulage l'entrait retroussé et porte un arbalétrier, sur une jambe de force ou sur un poinçon.

Entrait Pièce horizontale d'une ferme maintenant l'écartement des arbalétriers. Il est dit retroussé lorsqu'il est placé au-dessus du pied des arbalétriers.

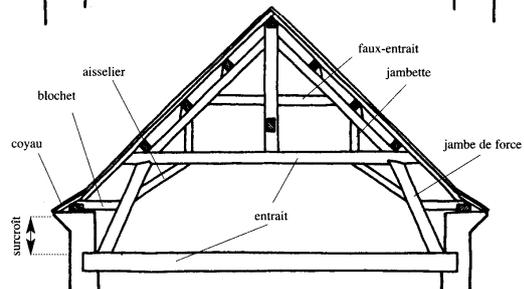
Faux entrait Petit entrait placé au-dessus de l'entrait

Ferme Ouvrage triangulaire placé verticalement dans l'axe transversal d'une construction. Principalement composée d'un entrait, de deux arbalétriers et d'un poinçon.

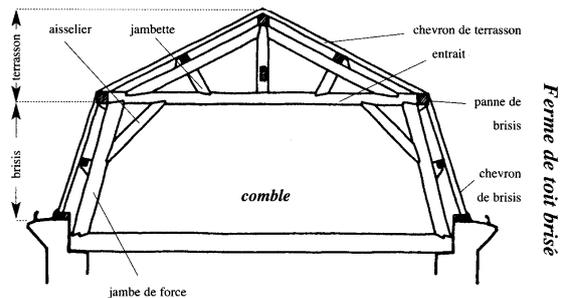
Chevron Pièce oblique posée sur les pannes et portant la volige ou les lattes de fixation de la couverture



Ferme simple

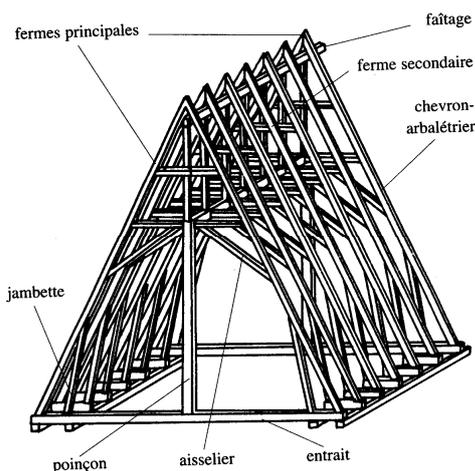


Ferme de comble à surcroît

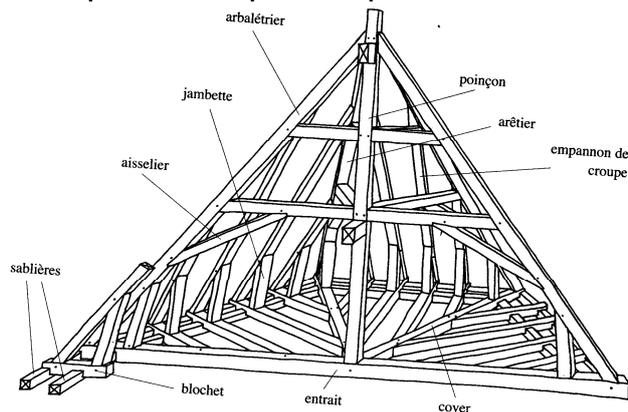


Ferme de comble à toit brisé

Charpente à chevrons formant ferme

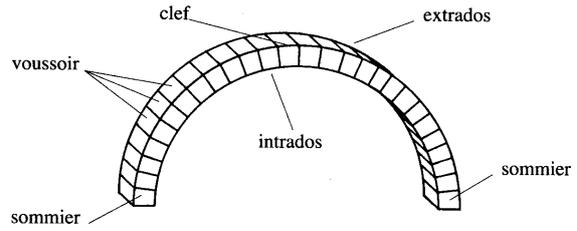


Charpente de croupe à trois pans



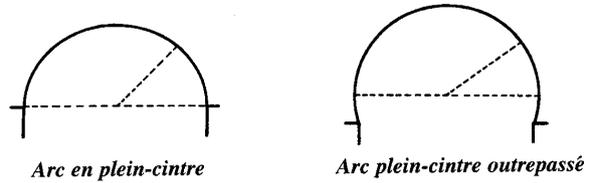
Arc

Arc/voûte Construction en maçonnerie constituée de *voussoirs* disposés selon une courbe formée d'une ou plusieurs portions de cercles. L'arc repose sur deux *sommiers* et comporte un *intrados* et un *extrados*. Si l'arc comporte dans sa profondeur plus de trois *voussoirs*, il s'agit d'une **voûte**.



Voussoir Synonyme de claveau, pierre en forme de coin constituant les arcs.

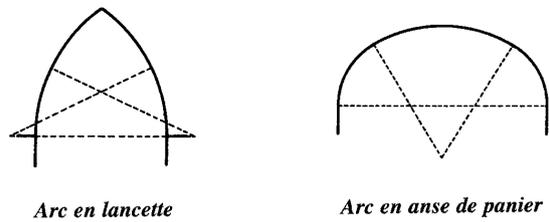
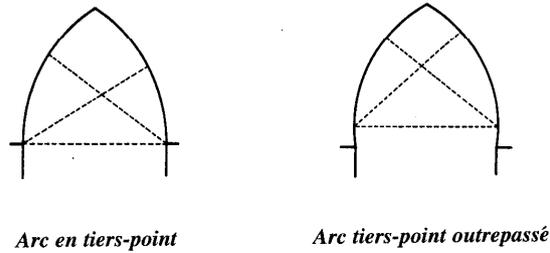
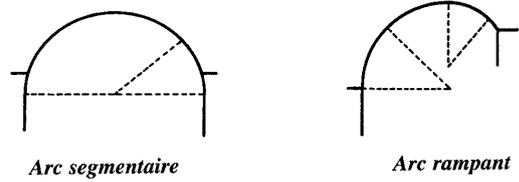
Clef de voûte Voussoir que l'on pose en dernier pour bloquer les éléments d'un arc ou d'une voûte.



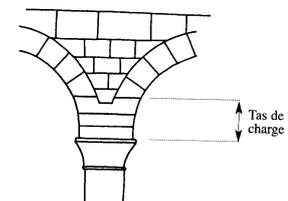
Sommier Premier voussoir reposant sur le piédroit.

Piédroit Montant vertical qui délimite les côtés d'une baie.

Voûtes Voûte en berceau : par translation d'un arc ;
 Voûte d'arête ou d'ogive : par intersection de plusieurs voûtes.



Tas de charge Portion inférieure d'un arc ou d'une voûte où la maçonnerie est constituée par des assises horizontales et non par des voussoirs.



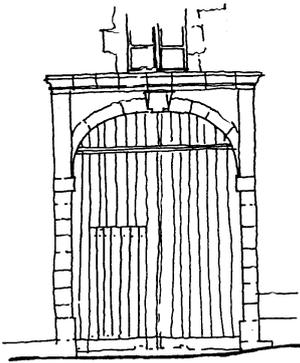
Ancre

Pièce métallique placée à l'extrémité d'un tirant, s'opposant à l'écartement d'un mur ou à la poussée d'une voûte.

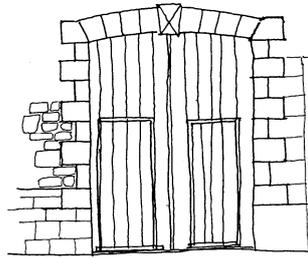


Les formes les plus courantes sont en X ou en T

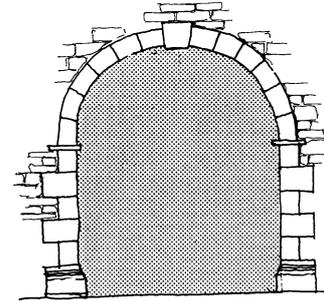
Portes



anse de panier



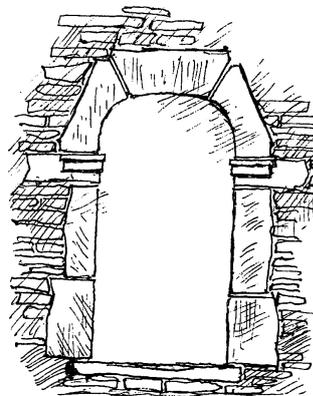
cintre



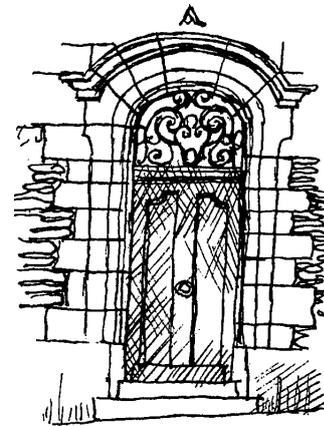
plein cintre



porte XVème : arc de décharge en tiers-point (1 clef, 2 voussoirs, 2 sommiers), linteau droit avec feuillure



porte XVIème : arc en anse de panier (1 clef, 2 sommiers), piédroits avec imposte (partie supérieure sous les sommiers de l'arc).



Porte XVIIIème