

P_LAN

Local

d'Urbanisme

P.L.U. approuvé le 29 septembre 2005

Modification n°1

urban
ism

DOSSIER P.L.U.
"PUBLIC"

VILLAINES-LES-ROCHERS (37)

REGLEMENT - Pièce écrite

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 28 octobre 2010 approuvant la modification n°1 du P.L.U.



Le Maire,
Ph. BEAUVILLAIN

SOUS-PRÉFECTURE DE CHINON

- 4 AVR. 2011

CONTRÔLE DE LÉGALITÉ
(L81 du 2 MAR 1982)

SARL URBAN'ism

9 rue du Picard

37140 BOURGUEIL

tel 02 47 95 57 06

fax 02 47 95 57 16

e.mail urban-ism@wanadoo.fr

PLAN Local d'Urbanisme

PL.U. approuvé le 29 septembre 2005

Modification n°1



VILLAINES-LES-ROCHERS (37)

REGLEMENT - Pièce écrite

Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil Municipal en date du 28 octobre
2010 approuvant la modification n°1 du P.L.U.

Le Maire,

SARL URBAN'ism
9 rue du Picard
37140 BOURGUEIL
tel 02 47 95 57 06
fax 02 47 95 57 16
e.mail urban-ism@wanadoo.fr

REGLEMENT P.L.U.

TITRE 1 DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 : Champ d'application du P.L.U.	p. 2
Article 2 : Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols	p. 2
Article 3 : Division du territoire en zones	p. 2
Article 4 : Emplacements réservés	p. 3
Article 5 : Reconstruction après sinistre	p. 3
Article 6 : Espaces boisés classés	p. 3

ARTICLE 1 CHAMP D'APPLICATION DU P.L.U.

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de VILLAINES-LES-ROCHERS.

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

Restent et demeurent applicables les autres législations relatives à l'occupation ou à l'utilisation des sols, et notamment celles :

- du Code de l'Urbanisme (R. 111-2, R. 111-4, R. 111-15, R. 111-21 modifiés par le décret n°2007-18 du 05 janvier 2007),
- du Code de la Construction et de l'Habitation,
- du Code Civil,
- du Code Minier,
- du Code Général des Impôts,
- de la Loi du Commerce et de l'Artisanat,
- du Règlement Sanitaire Départemental,

et celles relatives :

- aux servitudes d'utilité publique,
- aux installations classées pour la protection de l'environnement,
- à la domanialité publique (Code Voirie Routière, Code Fluvial),
- à l'environnement.

ARTICLE 3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en :

Zones urbaines, dites zones « **U** », dans lesquelles les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Afin de permettre un classement des sols et de définir leur utilisation, on distinguera différentes zones U :

UA : zone à vocation mixte correspondant aux anciens ensembles bâtis,
☞ secteur UA_h doté de dispositions particulières en matière de hauteur et d'implantation des constructions,

UB : zone à vocation mixte correspondant aux extensions urbaines récentes,
☞ secteur UB_b doté de dispositions particulières en matière de hauteur des constructions et de densité bâtie,
☞ sous-secteur UB_{ba} au sein duquel les constructions seront équipées d'un assainissement non collectif.

UD : zone réservée aux constructions annexes à l'habitation et aux petites constructions nécessaires aux activités agricoles et artisanales compatibles avec la proximité immédiate d'habitations.

Zones à urbaniser, dites zones « **AU** », correspondant à des secteurs de la commune à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation.

On distinguera :

- **les zones AU « strictes » (appelées 2AU)** dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification du Plan Local d'Urbanisme car les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone,
- **les zones AU au sein desquelles les constructions sont autorisées (appelées 1AU « indicées »)** soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement, car les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone 1AU « indicée » ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

- ☞ *secteur 1AUb à vocation dominante d'habitat avec création d'un sous-secteur 1AUbb au sein duquel la hauteur maximale autorisée est plus faible*
- ☞ *secteur 1AUy à vocation d'activités artisanales.*

Zones agricoles, dites zones « A », correspondant aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

☞ *secteur At correspondant à un espace agricole « tampon » au sein duquel sont interdites les occupations et utilisations du sol nécessaires à l'exploitation agricole génératrices de nuisances incompatibles avec la proximité de zones d'habitat existantes ou futures : installations classées soumises à déclaration ou à autorisation, bâtiments d'élevage, silos etc.*

Zones naturelles et forestières, dites zones « N », correspondant aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

☞ *secteur Nl réservé aux équipements à vocation touristique et de loisirs,*

☞ *secteur Nr au sein duquel les remblais sont autorisés.*

ARTICLE 4 EMPLACEMENTS RESERVES

Les emplacements réservés aux voies et aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, bien que situés dans des zones urbaines ou des zones naturelles, ne peuvent être construits ou recevoir une autre destination que celle prévue au plan (article R. 123-32 du Code de l'Urbanisme).

Le document graphique fait apparaître l'emplacement réservé tandis que sa destination, sa superficie et son bénéficiaire sont consignés dans la liste des emplacements réservés annexée au plan local d'urbanisme.

Le propriétaire d'un terrain concerné par un emplacement réservé peut demander à bénéficier des dispositions de l'article L. 123-9 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 5 RECONSTRUCTION APRES SINISTRE

Dans le cadre du présent P.L.U., la règle générale définie par l'article L. 111-3 du Code de l'Urbanisme s'applique : « La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. »

ARTICLE 6 ESPACES BOISES CLASSES

Les Plans Locaux d'Urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, les arbres isolés, les haies ou réseaux de haies, les plantations d'alignement.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

Il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement.

TITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone UA	p. 5
Chapitre 2 : Dispositions applicables à la zone UB	p. 13
Chapitre 3 : Dispositions applicables à la zone UD	p. 21

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Caractère de la zone UA

Identification :

La zone UA correspond aux espaces urbanisés anciens des fonds de vallées (plus le lieu-dit la Martinière), caractérisés par une densité bâtie.

Ils présentent une harmonie directement liée :

- à la nature des matériaux de construction employés,
- à la logique d'implantation des constructions en fonction de la topographie (terrain plat en pied de coteau / terrain en pente ou en contrebas côté vallée),
- à l'implantation systématique sur au moins une limite séparative latérale de parcelle.

Pour la partie centre-bourg il est créé un secteur particulier UA_h car la hauteur du bâti y est plus élevée et l'implantation à l'alignement de la voie la règle.

Cette zone est caractérisée par une grande mixité des fonctions : habitat, commerces, services, activités artisanales, activités agricoles, équipements.

Cette zone est dotée des équipements publics (réseaux d'eau potable, d'assainissement ...) nécessaire à son urbanisation.

Cette zone est concernée par le risque naturel d'éboulements de blocs rocheux pour les terrains situés en pied de coteau.

Destination :

La zone UA est destinée à l'habitat ainsi qu'à l'ensemble des activités et équipements compatible avec celui-ci.

Objectifs des dispositions réglementaires :

L'évolution du tissu urbain doit s'effectuer en s'appuyant sur la trame bâtie existante. Le règlement de la zone UA s'attache donc à conserver les composantes de la forme urbaine (densité, implantations, hauteur, formes architecturales).

Dans le secteur UA_h, des dispositions particulières sont édictées en matière de hauteur maximale autorisée des constructions et d'implantation par rapport aux voies.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE UA 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites, dans l'ensemble de la zone, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage industriel.
- Les carrières.
- Les terrains de camping et de caravanning.
- Les terrains aménagés pour les habitations légères de loisirs (H.L.L.).
- Les constructions destinées à des hébergements légers de loisirs (maisons mobiles, H.L.L., bungalows,...).
- Les dépôts ou le stockage de ferrailles, matériaux de démolition ou de récupération, et les véhicules ou éléments de véhicules désaffectés.

ARTICLE UA 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

I. Rappels :

- 1 - Doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, les travaux, installations et aménagements listés à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.
- 2 – ***Pour les constructions s'implantant en pied de coteau, en raison du risque potentiel d'éboulements de blocs rocheux***, il est fortement conseillé de requérir l'avis d'un expert pour déterminer si le coteau est de nature à se dégrader et définir les conditions techniques qui permettront de réduire ce risque (ex. : armement des planchers des bâtis opposés au coteau).

II. Expression de la règle :

- **Sont soumises à conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :**
 - Les constructions et installations à vocation agricole sous réserve de ne pas générer de nuisances incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations (ex. : bâtiments osiériques, viticoles, ...).
 - Les constructions et installations à vocation artisanale sous réserve de ne pas générer de nuisances incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations (ex. : bâtiments liés à des activités de boulanger, charcutier, vannier, peintre, plombier, etc.).
 - Les constructions et installations relevant du régime des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement sous réserve d'être liées à une activité urbaine ne générant pas de nuisances incompatibles avec la proximité d'habitations.
 - Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient commandés par la déclivité du terrain ou rendus nécessaires pour la réalisation d'une opération autorisée dans la zone.

Dans l'ensemble de la zone, les démolitions sont soumises à une autorisation préalable.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE UA 3 ACCES ET VOIRIE

1 - Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, de la nature et de l'intensité du trafic ainsi que de la nature du projet.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie et la protection civile.

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

2 - Voirie :

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée, et adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE UA 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert.

2 - Assainissement :

Eaux usées :

Dans l'ensemble de la zone UA, le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert un dispositif d'assainissement.

Le rejet au réseau public d'effluents non domestiques (eaux résiduaires liées à certaines activités) peut être subordonné à la réalisation d'un prétraitement approprié.

Eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales doit être assurée dans la mesure du possible sur la parcelle (aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et aménagements visant à limiter les débits évacués de la propriété) à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

Les excédents d'eau pourront être envoyés au réseau collectif d'eaux pluviales (collecteur, fossé ou caniveau) si la solution de l'infiltration à la parcelle ne peut être retenue compte tenu de la nature des sols ou de la présence de caves, sous réserve de respecter les prescriptions imposées par le gestionnaire du réseau d'eaux pluviales.

Les eaux de pluie collectée en aval de toitures peuvent être utilisées pour les usages autorisés par l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

3 - Réseaux divers :

Les branchements et réseaux divers (ex. : téléphone, électricité,...) doivent être enterrés et/ou dissimulés en façade des constructions.

ARTICLE UA 5 CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UA 6 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'ensemble des dispositions de cet article s'applique même dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, en application de l'article R. 123-10-1 du code de l'urbanisme.

Dans le secteur UAh, les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies existantes, à élargir ou à créer.

Une implantation en retrait de l'alignement peut être autorisée sous réserve qu'elle ne porte pas atteinte à l'harmonie de la rue.

Dans le reste de la zone UA, l'implantation des constructions ne doit pas porter atteinte à l'harmonie de la rue ; elle peut se faire à l'alignement des voies existantes, à élargir ou à créer, ou en retrait dudit alignement.

ARTICLE UA 7 **IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS
PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

L'ensemble des dispositions de cet article s'applique même dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, en application de l'article R. 123-10-1 du code de l'urbanisme.

Expression de la règle :

Dans l'ensemble de la zone UA, les constructions doivent être implantées au moins sur une limite séparative latérale. Par rapport à l'autre limite séparative latérale, l'implantation peut se faire sur limite ou en retrait de la limite (dans ce dernier cas il n'est pas fixé de distance minimale de recul par rapport à la limite).

L'implantation par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle n'est pas réglementée.

Exception :

Les constructions peuvent être implantées en retrait des deux limites séparatives latérales, en cas de réfection, transformation et extension de constructions existantes parallèlement à la limite séparative, dans l'alignement et / ou prolongement des anciennes constructions.

L'implantation par rapport aux limites séparatives des 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 des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...), ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut, pour des raisons techniques, s'effectuer en retrait des deux limites séparatives latérales.

ARTICLE UA 8 **IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT
AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

ARTICLE UA 9 **EMPRISE AU SOL**

Les zones non-aedificandi définies au Règlement – Document graphique doivent être respectées.

ARTICLE UA 10 **HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Définition :

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade ouvrant sur le domaine public, depuis l'égout de la toiture ou le faîtage jusqu'au sol de la voirie.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone, aux bâtiments d'intérêt public à caractère exceptionnel, ni aux lucarnes, cheminées et autres éléments annexes à la construction et reconnus comme indispensables.

Expression de la règle :

Pour les constructions annexes à l'habitation, dans l'ensemble de la zone UA, la hauteur maximale autorisée est de 4,50 mètres à l'égout de toiture et de 7,50 mètres au faîtage.

Pour toutes les autres constructions, dans le secteur UA_h :

Si la construction est implantée côté coteau, la hauteur maximale autorisée est de 9 mètres à l'égout de toiture, soit rez-de-chaussée + 2 étages + combles.

Si la construction est implantée côté vallée, la hauteur maximale autorisée est de 7 mètres à l'égout de toiture, soit rez-de-chaussée + 1 étage + combles.

Pour toutes les autres constructions, dans le reste de la zone UA :

Si la construction est implantée côté coteau, la hauteur maximale autorisée est de 7 mètres à l'égout de toiture, soit rez-de-chaussée + 1 étage + combles.

Si la construction est implantée côté vallée, la hauteur maximale autorisée est de 3,50 mètres à l'égout de toiture, soit rez-de-chaussée + combles.

Exceptions :

Lorsqu'une construction existante a une hauteur supérieure à la hauteur maximale définie ci-avant, la hauteur autorisée

pour une extension est celle du bâtiment existant.

Pour les équipements publics, une hauteur supérieure à la hauteur maximale définie ci-avant pourra être autorisée sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages urbains.

ARTICLE UA 11 **ASPECT EXTERIEUR**

1. Généralités.

A l'intérieur du périmètre de protection d'un monument historique, des prescriptions plus exigeantes que celles du présent article peuvent être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France.

L'aspect extérieur des bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains.

La conservation des constructions traditionnelles anciennes présentant un intérêt pour la préservation d'un patrimoine bâti de caractère doit être recherchée.

Leur restauration doit conserver leur caractère d'origine : volumétrie, matériaux, éléments de modénature (corniches, encadrements ...), dimension des ouvertures, menuiseries (volets battants, découpage des parties en verre).

Pour les entrées de cave, les ouvertures ne doivent pas être modifiées. Elles doivent conserver l'aspect du rocher (à titre d'exemple, l'emploi du béton brut et le fer apparent ne sont pas autorisés).

Sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, et aux paysages naturels ou urbains, et à condition que le parti architectural de la construction soit justifié dans le cadre d'une architecture contemporaine ou d'une architecture s'appuyant sur des innovations techniques (ex. : architecture bioclimatique), certaines prescriptions énoncées ci-dessous (Chapitre 3. Façades et Chapitre 4. Toitures) peuvent ne pas être appliquées.

L'ouverture à la modernité pourra ainsi se traduire par la possibilité de mettre en œuvre :

- des toitures de formes variées utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture métallique, toiture vitrée, toiture transparente, toiture intégrant des panneaux solaires etc.) ;
- des parois alternant baies vitrées et matériaux divers (métal, bois, matériaux transparents, terre, pierre, béton banché, béton de site, béton pierre, etc.).

Les éléments d'architecture étrangers à la région sont interdits.

L'architecture des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, coffrets, ...), ne doit pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut ne pas respecter certaines des règles suivantes.

2. Adaptation au sol.

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain.

3. Façades.

Les ouvertures réalisées sur la façade principale de la construction doivent être plus hautes que larges. Cette disposition ne s'applique pas aux portes de garage, ni aux vitrines commerciales.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings,...) est interdit.

Seuls sont autorisés pour tous les bâtiments :

- les enduits de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels (aucune teinte dominante ne doit être plus claire que le sable de la région),
- les parements en pierre de taille plate apparente respectant les proportions régionales notamment dans leur hauteur (0,27 mètre à 0,33 mètre) ; les joints doivent être de la couleur de la pierre utilisée et être exécutés au nu de cette pierre,
- les murs en moellons de pierre locale,
- les bardages bois de couleur gris-vieux chêne ou peints de teinte foncée sobre, sous réserve de n'être utilisés qu'avec une dominante de matériaux traditionnels (cf. 3 matériaux précités).

En outre, sont également autorisés, pour les annexes, les abris de jardin et les bâtiments à usage d'activités, les bardages bois utilisés comme seul matériau de construction. Ils devront conserver leur couleur naturelle ou être peints de teinte foncée sobre.

4. Toiture.

Pour toutes les constructions, les toitures doivent comporter au minimum 2 versants. Les toitures comportant un seul versant sont autorisées lorsque la construction est adossée au coteau ou à une autre construction.

Pour les annexes à l'habitation et les constructions à usage d'activité ayant une emprise au sol inférieure à 50 m², la pente doit être de 35° minimum.

Pour les autres constructions, la pente principale doit être de 45° minimum. Des pentes plus faibles sont autorisées pour certaines parties de toitures telles que : auvent, véranda, appentis (etc.) ou dans le cas de l'extension d'un bâtiment dont la pente de toiture est inférieure à 45°.

Pour la couverture, seule est autorisée, pour toutes les constructions, l'ardoise naturelle ou artificielle de format maximal 0.32 m x 0.22 m (la pose losangée est interdite).

En outre, la petite tuile plate nuancée de pays de teinte brun-rouge vieillie, respectant une densité de 65 tuiles minimum au m², est autorisée :

- pour les constructions déjà couvertes par ce matériau et leurs extensions,
- pour les constructions antérieures au 19^{ème} siècle caractérisées par une pente de toiture supérieure à 50° et qui sont aujourd'hui couvertes en ardoise.

Pour les constructions couvertes en petites tuiles plates, l'emploi de tuiles de rive est interdit.

En outre, pour les annexes à l'habitation (garages, abris de jardins, dépendances, etc.) et les constructions à usage d'activité ayant une emprise au sol inférieure à 50 m² sont également autorisées les couvertures en bruyères / en brandes.

Les bardeaux d'asphalte de teinte ardoise ne sont autorisés que pour les abris de jardin ayant une emprise au sol n'excédant pas 10 m².

Les panneaux solaires ou photovoltaïques sont autorisés sous réserve d'être implantés de préférence sur les volumes secondaires (toitures plus basses) et d'être plutôt localisés en bas de pente.

On recherchera le regroupement de ces panneaux, plutôt que leur dispersion sur l'ensemble de la toiture, et leur implantation devra se faire en respectant la composition de la façade.

Leur mise en œuvre devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture.

5. Lucarnes et châssis de toiture.

Les lucarnes et châssis de toiture ne doivent pas, par leurs proportions et leur nombre, déséquilibrer l'harmonie de la toiture.

Lucarnes :

Les lucarnes doivent être conçues selon le type traditionnel local (lucarne de type « gerbière » coupant la corniche, lucarne dite « à chevalet » dont la couverture à 2 versants est parfois complétée par une croupe, lucarne dite « lucarne-fronton » caractérisée par l'emploi du tuffeau qui permet une variété des ornementsations).

La couverture doit reprendre le même matériau que celui utilisé pour la toiture.

L'emploi de la brique est interdit pour le fronton et les joues.

Les houteaux dont les dimensions maximales de vitrage n'excèdent pas 0,40 m x 0,25 m sont autorisés.

Châssis de toiture :

Les châssis de toiture doivent être réalisés en encastrés dans le plan de la toiture. Ils doivent être plus hauts que larges et de format maximum 0.98 m x 0.78 m.

6. Menuiseries.

La couleur des menuiseries (portes, fenêtres, volets) doit s'harmoniser dans ses teintes avec les matériaux qui l'environnent (murs en moellons de calcaire ou enduits, couverture en tuile ou en ardoise, etc.) en adoptant :

- des tons neutres (beige, gris clair, gris-bleu clair, vert),
- des tons soutenus (brun, brun-rouge pour les portes et fenêtres ; bleu foncé, vert foncé uniquement pour les portes d'entrée et de grenier).

7. Clôtures.

Si une clôture sur voie est édifiée, elle doit être constituée :

- soit d'un mur plein d'une hauteur d'1,40 m (une hauteur supérieure pourra être autorisée lorsqu'il s'agit de prolonger un mur existant dont la hauteur dépasse 1,40 m),
- soit d'un mur bahut surmonté d'une grille en serrurerie, d'éléments en bois ou d'un grillage, l'ensemble atteignant une hauteur d'1,60 m (une hauteur supérieure pourra être autorisée lorsqu'il s'agit de prolonger un mur existant dont la hauteur dépasse 1,60 m),
- soit en osier,
- soit d'éléments en bois constituant une limite opaque ou transparente.

Les murs doivent être :

- soit en moellons de pierre locale,
- soit recouverts d'un enduit de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels (aucune teinte dominante ne doit être plus claire que le sable de la région).

Si une clôture en limite séparative est édifiée, les prescriptions suivantes doivent être respectées :

Dans tous les cas, elle ne doit pas être constituée de plaques béton et sa hauteur totale ne doit pas excéder 1,60 m.

Lorsque la limite de propriété concernée correspond à une limite entre la zone UA (secteur UA_h inclus) et les zones A ou N, la clôture doit être constituée d'un grillage sur piquets métalliques ou poteaux bois doublé d'une haie composée à dominante d'essences champêtres ou florales ; les haies de conifères (ex. : thuyas) sont interdites. Cependant, le prolongement d'un mur ancien est autorisé à condition de respecter la hauteur de ce mur et son aspect.

8. Murs de soutènement.

Ils doivent être réalisés en matériaux naturels ou enduits.

Lorsque leur hauteur dépasse 1 mètre, ils doivent faire l'objet d'une intégration paysagère : plantes grimpantes, haie d'essences champêtres ou florales (les haies de conifères sont interdites), etc.

ARTICLE UA 12**STATIONNEMENT****Expression de la règle :**

Le stationnement des véhicules correspondant à la destination, l'importance et la localisation des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique.

Les normes suivantes doivent être respectées :

- 1 place de stationnement sur la parcelle pour création d'un logement,
- 1 place de stationnement sur la parcelle pour toute extension supérieure à 50 m² d'un logement existant,
- 1 place de stationnement sur la parcelle pour 60 m² de S.H.O.N. pour les constructions à usage d'activité.

Conformément à l'article L.123-1-2 du Code de l'urbanisme, « lorsque le plan local d'urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L.332-7-1.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation. »

ARTICLE UA 13

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1 - Espaces libres et plantations :

Les dépôts à l'air libre (matériaux, tas de bois), les cuves, les citernes doivent être masqués par un rideau de végétation (composé d'essences variées intégrant des feuillages persistants) formant écran tant sur la voie publique que sur les limites séparatives.

Les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager (ex. : alignement d'arbres de hautes tiges, bosquets, haies, palissade, pergola, etc.).

Les haies plantées pour faire office de clôture végétale doivent être constituées avec une dominante d'essences à caractère champêtre ou floral. Les haies de conifères (ex. : thuyas) sont interdites.

2 - Espaces boisés classés :

Sans objet.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE UA 14

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Caractère de la zone UB

Identification :

La zone UB correspond aux extensions urbaines qui se sont développées dans la vallée au niveau de la rue des Ecoles et de la rue de la Cheneillère, mais surtout en remontant vers les plateaux. Elle intègre également deux secteurs d'urbanisation légèrement à l'écart des parties agglomérées : la Maison Brûlée et la Guillardin.

Cette zone se caractérise par un bâti à dominante pavillonnaire très souvent en rupture avec le bâti traditionnel des vallées (implantations, volumétrie et aspect extérieur).

Pour les extensions urbaines qui se sont développées dans des endroits présentant une certaine sensibilité paysagère (rebords de plateaux, hauts de coteaux), ***il est créé un secteur particulier UBb*** pour limiter plus strictement la hauteur du bâti et maintenir une densité plus faible.

Pour le site de la Chaume / la Guillardin, compte tenu du potentiel constructible existant, il est défini des Orientations d'Aménagement (Pièce n°3) afin de maîtriser l'urbanisation et son impact dans le paysage.

Cette zone est caractérisée par une grande mixité des fonctions : habitat, commerces, services, activités artisanales, activités agricoles, équipements.

Cette zone est dotée des équipements publics (réseaux d'eau potable, d'assainissement ...) ***nécessaire à son urbanisation*** à l'exclusion du réseau collectif d'assainissement pour les lieux-dits des Boiteaux, de la Maison Brûlée et de la Guillardin. Pour le lieu-dit la Maison Brûlée, le Zonage d'Assainissement prévoyant leur maintien en assainissement non collectif, il est créé un sous-secteur particulier UBba.

Cette zone est concernée par le risque naturel d'éboulements de blocs rocheux pour les terrains situés en pied de coteau.

Destination :

La zone UB est destinée à l'habitat ainsi qu'à l'ensemble des activités et équipements compatible avec celui-ci.

Objectifs des dispositions réglementaires :

Ces espaces composent un ensemble aggloméré assez disparate ne générant pas une forme urbaine structurée. Les dispositions réglementaires édictées pour l'ensemble de la zone visent à obtenir, par l'implantation et la volumétrie des constructions, une forme urbaine s'harmonisant avec le bâti existant, avec une certaine souplesse en terme d'aspect extérieur des constructions.

Des dispositions spécifiques sont édictées pour le secteur UBb en matière de hauteur maximale des constructions et de superficie minimale des terrains.

Pour le site de la Chaume / la Guillardin des Orientations d'Aménagement sont édictées et traduites pour certaines d'entre elles dans le présent Règlement.

Des dispositions spécifiques sont édictées pour le sous-secteur UBba en matière d'assainissement des eaux usées, de superficie minimale des terrains et d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE UB 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

I. Rappels :

Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

II. Expression de la règle :

Sont interdites, dans l'ensemble de la zone, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage industriel.
- Les carrières.
- Les terrains de camping et de caravaning.
- Les terrains aménagés pour les habitations légères de loisirs (H.L.L.).
- Les constructions destinées à des hébergements légers de loisirs (maisons mobiles, H.L.L., bungalows,...).
- Les dépôts ou le stockage de ferrailles, matériaux de démolition ou de récupération, et les véhicules ou éléments de véhicules désaffectés.

ARTICLE UB 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

I. Rappels :

- 1 - Doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, les travaux, installations et aménagements listés à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.
- 2 – *Pour les constructions s'implantant en pied de coteau, en raison du risque potentiel d'éboulements de blocs rocheux*, il est fortement conseillé de requérir l'avis d'un expert pour déterminer si le coteau est de nature à se dégrader et définir les conditions techniques qui permettront de réduire ce risque (ex. : armement des planchers des bâtis opposés au coteau).

III. Expression de la règle :

• **Sont soumises à conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les constructions et installations à vocation agricole sous réserve de ne pas générer de nuisances incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations (ex. : bâtiments osiériques, viticoles, ...).
- Les constructions et installations à vocation artisanale sous réserve de ne pas générer de nuisances incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations (ex. : bâtiments liés à des activités de boulanger, charcutier, vannier, peintre, plombier, etc.).
- Les constructions et installations relevant du régime des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement sous réserve d'être liées à une activité urbaine ne générant pas de nuisances incompatibles avec la proximité d'habitations.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient commandés par la déclivité du terrain ou rendus nécessaires pour la réalisation d'une opération autorisée dans la zone.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE UB 3

ACCES ET VOIRIE

1 - Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, de la nature et de l'intensité du trafic ainsi que de la nature du projet.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie et la protection civile.

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

Dans le secteur UBb la Chaume / la Guillardin, conformément aux Orientations d'Aménagement, la création d'accès automobiles directs depuis le CR n°42 est interdite, de même que depuis le CR n°64 dit des Grands Champs. Au nord du CR n°42, les constructions devront être desservies depuis 2 petites venelles au maximum qui elles déboucheront sur le CR n°42. Au sud du CR n°42, les constructions devront être desservies depuis une voie de desserte à aménager qui débouchera sur le CR n°42.

2 - Voirie :

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée, et adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE UB 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert.

2 - Assainissement :

Eaux usées :

Dans le sous-secteur UBba, conformément au Zonage d'Assainissement, les constructions nécessitant un dispositif d'assainissement doivent être équipées à titre définitif d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

Dans le reste de la zone UB, conformément au Zonage d'Assainissement, le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert un dispositif d'assainissement.

Dans le cas où le réseau collectif d'assainissement n'est pas encore réalisé mais qu'il est prévu dans le Zonage d'Assainissement, toute construction nécessitant un dispositif d'assainissement, pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et l'installation doit être conçue de manière à pouvoir être branchée à terme sur ce réseau collectif.

Le rejet au réseau public d'effluents non domestiques (eaux résiduaire liées à certaines activités) peut être subordonné à la réalisation d'un prétraitement approprié.

Eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales doit être assurée dans la mesure du possible sur la parcelle (aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et aménagements visant à limiter les débits évacués de la propriété) à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

Les excédents d'eau pourront être envoyés au réseau collectif d'eaux pluviales (collecteur, fossé ou caniveau) si la solution de l'infiltration à la parcelle ne peut être retenue compte tenu de la nature des sols ou de la présence de caves, sous réserve de respecter les prescriptions imposées par le gestionnaire du réseau d'eaux pluviales.

Les eaux de pluie collectée en aval de toitures peuvent être utilisées pour les usages autorisés par l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

3 - Réseaux divers :

Les branchements et réseaux divers (ex. : téléphone, électricité,...) doivent être enterrés et/ou dissimulés en façade des constructions.

ARTICLE UB 5 CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

L'ensemble des dispositions de cet article s'applique même dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, en application de l'article R. 123-10-1 du code de l'urbanisme.

Pour les terrains non desservis par le réseau collectif d'assainissement :

Pour accueillir une construction ou installation requérant un assainissement, la superficie du terrain doit permettre la réalisation d'un système d'assainissement non collectif respectant les normes en vigueur.

En outre, dans le sous-secteur UBba le terrain devra dans tous les cas disposer d'une surface minimale de 1200 m² et dans le secteur UBb d'une superficie minimale de 800 m², sauf si les trois conditions suivantes sont remplies :

- le terrain concerné est compris entre des parcelles déjà bâties,
- le terrain concerné n'a pas fait l'objet d'une division foncière depuis la date d'approbation du présent document,
- la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur est possible soit sur la partie du terrain incluse dans le sous-secteur UBba ou le secteur UBb, soit sur le reste de la propriété foncière.

Pour les terrains desservis par le réseau collectif d'assainissement, cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE UB 6

**IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES
ET EMPRISES PUBLIQUES**

L'ensemble des dispositions de cet article s'applique même dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, en application de l'article R. 123-10-1 du code de l'urbanisme.

Expression de la règle :

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies existantes, à élargir ou à créer, ou avec un retrait minimal de 2 mètres dudit alignement.

Exceptions :

Ces dispositions ne s'appliquent pas à la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes implantées dans la marge de recul de 2 mètres par rapport à l'alignement, qui peuvent s'effectuer avec le même retrait par rapport à l'alignement que celui de la construction existante.

L'implantation par rapport aux voies des 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 des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...), ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement, à la qualité du paysage et à la sécurité. Elle peut, pour un motif d'ordre technique, ne pas respecter les règles précédentes.

ARTICLE UB 7

**IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS
PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

L'ensemble des dispositions de cet article s'applique même dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, en application de l'article R. 123-10-1 du code de l'urbanisme.

Expression de la règle :

Dans le sous-secteur UBba, les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 5 mètres des limites séparatives.

Dans le reste du secteur UBb et de la zone UB, les constructions doivent être implantées :

- soit sur limite(s) séparative(s),
- soit en retrait de la limite séparative, en respectant un recul minimal de 2 m par rapport à la limite.

Exceptions :

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de réfection, transformation et extension de constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-dessus, qui peuvent s'effectuer avec le même retrait par rapport à la limite séparative que celui de la construction existante.

L'implantation par rapport aux limites séparatives des 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 des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...), ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut ne pas respecter les règles précédentes pour un motif d'ordre technique.

ARTICLE UB 8

**IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT
AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

ARTICLE UB 9

EMPRISE AU SOL

Les dispositions figurant au Règlement – Document graphique (bandes d'implantations) doivent être respectées.

ARTICLE UB 10

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition :

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade ouvrant sur le domaine public, depuis l'égout de la toiture jusqu'au point le plus favorable du sol naturel avant tout remaniement.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone, aux bâtiments d'intérêt public à caractère exceptionnel, ni aux lucarnes, cheminées et autres éléments annexes à la construction et reconnus comme indispensables.

Expression de la règle :

Dans le secteur UBb et le sous-secteur UBba :

Pour toutes les constructions, la hauteur maximale autorisée est de 3,50 mètres à l'égout de toiture, soit rez-de-chaussée + combles.

Dans le reste de la zone UB :

Pour les constructions annexes à l'habitation, la hauteur maximale autorisée est de 3,50 mètres à l'égout de toiture.

Pour les autres constructions, la hauteur maximale autorisée est de 7 mètres à l'égout de toiture, soit rez-de-chaussée + 1 étage + combles.

Exceptions :

Lorsqu'une construction existante a une hauteur supérieure à la hauteur maximale définie ci-avant, la hauteur autorisée pour une extension est celle du bâtiment existant.

Pour les équipements publics, une hauteur supérieure à la hauteur maximale définie ci-avant pourra être autorisée sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages urbains.

ARTICLE UB 11

ASPECT EXTERIEUR

1. Généralités.

A l'intérieur du périmètre de protection d'un monument historique, des prescriptions plus exigeantes que celles du présent article peuvent être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France.

L'aspect extérieur des bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains.

Sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, et aux paysages naturels ou urbains, et à condition que le parti architectural de la construction soit justifié dans le cadre d'une architecture contemporaine ou d'une architecture s'appuyant sur des innovations techniques (ex. : architecture bioclimatique), certaines prescriptions énoncées ci-dessous (Chapitre 3. Façades et Chapitre 4. Toitures) peuvent ne pas être appliquées.

L'ouverture à la modernité pourra ainsi se traduire par la possibilité de mettre en œuvre :

- des toitures de formes variées utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture métallique, toiture vitrée, toiture transparente, toiture intégrant des panneaux solaires etc.) ;
- des parois alternant baies vitrées et matériaux divers (métal, bois, matériaux transparents, terre, pierre, béton banché, béton de site, béton pierre, etc.).

Les éléments d'architecture étrangers à la région sont interdits.

L'architecture des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, coffrets, ...), ne doit pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut ne pas respecter certaines des règles suivantes.

2. Adaptation au sol.

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain.

3. Façades.

Les ouvertures réalisées sur la façade principale de la construction doivent être plus hautes que larges. Cette disposition ne s'applique pas aux portes de garage, ni aux vitrines commerciales.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings,...) est interdit.

Seuls sont autorisés pour tous les bâtiments :

- les enduits de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels (aucune teinte dominante ne doit être plus claire que le sable de la région),
- les parements en pierre de taille plate apparente respectant les proportions régionales notamment dans leur hauteur (0,27 mètre à 0,33 mètre) ; les joints doivent être de la couleur de la pierre utilisée et être exécutés au nu de cette pierre,
- les murs en moellons de pierre locale,
- les bardages bois de couleur gris-vieux chêne ou peints de teinte foncée sobre.

En outre, sont également autorisés, pour les bâtiments à usage d'activités, les bardages métalliques de teinte proche de celle des enduits traditionnels (beige, gris-beige) ou de teinte foncée sobre (gris, ardoise, brun).

4. Toiture.

Pour toutes les constructions, les toitures doivent comporter au minimum 2 versants. Les toitures comportant un seul versant sont autorisées lorsque la construction est adossée au coteau ou à une autre construction.

Pour les annexes à l'habitation et les constructions à usage d'activité, la pente doit être de 35° minimum.

Pour les autres constructions, la pente principale doit être de 45° minimum. Des pentes plus faibles sont autorisées pour certaines parties de toitures telles que : auvent, véranda, appentis (etc.) ou dans le cas de l'extension d'un bâtiment dont la pente de toiture est inférieure à 45°.

Pour les bâtiments à usage d'activité, la couverture doit être de teinte ardoise et d'aspect mat. Les couvertures en bruyères / en brandes sont également autorisées.

Pour toutes les autres constructions, seuls sont autorisés en couverture les matériaux suivants :

- la petite tuile plate nuancée de pays teinte brun-rouge respectant la densité suivante : 65 tuiles minimum au m²,
- la tuile plate de densité comprise entre 40 et 65 tuiles au m² reprenant les mêmes aspects et teintes que la petite tuile plate de pays,
- l'ardoise naturelle ou artificielle (la pose losangée est interdite).

Les tuiles plates grand format (densité inférieure à 40 tuiles au m²) ne sont autorisées que pour les constructions existantes déjà recouvertes de ce matériau et leurs extensions. Elles doivent reprendre les mêmes aspects et teintes que la petite tuile plate de pays.

Pour les annexes à l'habitation (garages, abris de jardins, dépendances, etc.) ayant une emprise au sol inférieure à 50 m², sont également autorisées les couvertures en bruyères / en brandes.

Les bardeaux d'asphalte de teinte ardoise ne sont autorisés que pour les abris de jardin ayant une emprise au sol n'excédant pas 10 m².

Dans le cas d'une conception architecturale contemporaine intégrant des panneaux solaires ou photovoltaïques, il n'est pas fixé de règles particulières.

Dans le cas de l'intégration de panneaux solaires ou photovoltaïques à des constructions d'architecture traditionnelle, les dispositions suivantes doivent être respectées :

- les panneaux solaires ou photovoltaïques sont autorisés sous réserve d'être implantés de préférence sur les volumes secondaires (toitures plus basses) et d'être plutôt localisés en bas de pente ;

- on recherchera le regroupement de ces panneaux, plutôt que leur dispersion sur l'ensemble de la toiture, et leur implantation devra se faire en respectant la composition de la façade ;
- leur mise en œuvre devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture.

5. Lucarnes et châssis de toiture.

Les lucarnes et châssis de toiture ne doivent pas, par leurs proportions et leur nombre, déséquilibrer l'harmonie de la toiture.

Lucarnes :

Les lucarnes doivent être conçues selon le type traditionnel local (lucarne de type « gerbière » coupant la corniche, lucarne dite « à chevalet » dont la couverture à 2 versants est parfois complétée par une croupe, lucarne dite « lucarne-fronton » caractérisée par l'emploi du tuffeau qui permet une variété des ornementsations).

La couverture doit reprendre le même matériau que celui utilisé pour la toiture.

L'emploi de la brique est interdit pour le fronton et les joues.

Les houteaux dont les dimensions maximales de vitrage n'excèdent pas 0,40 m x 0,25 m sont autorisés.

Châssis de toiture :

Les châssis de toiture doivent être réalisés en encastrés dans le plan de la toiture. Ils doivent être plus hauts que larges et de format maximum 0.98 m x 0.78 m.

6. Menuiseries.

La couleur des menuiseries (portes, fenêtres, volets) doit s'harmoniser dans ses teintes avec les matériaux qui l'environnent (murs en moellons de calcaire ou enduits, couverture en tuile ou en ardoise, etc.) en adoptant :

- des tons neutres (beige, gris clair, gris-bleu clair, vert),
- des tons soutenus (brun, brun-rouge pour les portes et fenêtres ; bleu foncé, vert foncé uniquement pour les portes d'entrée et de grenier).

7. Clôtures.

Si une clôture sur voie est édifiée, elle doit être constituée :

- soit d'un mur plein d'une hauteur d'1,40 m (une hauteur supérieure pourra être autorisée lorsqu'il s'agit de prolonger un mur existant dont la hauteur dépasse 1,40 m),
- soit d'un mur bahut surmonté d'une grille en serrurerie, d'éléments en bois ou d'un grillage, l'ensemble atteignant une hauteur d'1,60 m (une hauteur supérieure pourra être autorisée lorsqu'il s'agit de prolonger un mur existant dont la hauteur dépasse 1,60 m),
- soit en osier,
- soit d'éléments en bois constituant une limite opaque ou transparente.
- soit d'un grillage sur piquets métalliques ou poteaux bois d'une hauteur maximale d'1,60 m doublé d'une haie composée à dominante d'essences champêtres ou florales ; les haies de conifères (ex. : thuyas) sont interdites.

Les murs doivent être :

- soit en moellons de pierre locale,
- soit recouverts d'un enduit de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels (aucune teinte dominante ne doit être plus claire que le sable de la région).

Si une clôture en limite séparative est édifiée, les prescriptions suivantes doivent être respectées :

Dans tous les cas, elle ne doit pas être constituée de plaques béton et sa hauteur totale ne doit pas excéder 1,60 m.

Lorsque la limite de propriété concernée correspond à une limite entre la zone UB (secteur UBb et sous-secteur UBba inclus) et les zones A ou N, la clôture doit être constituée d'un grillage sur piquets métalliques ou poteaux bois doublé d'une haie composée à dominante d'essences champêtres ou florales ; les haies de conifères (ex. : thuyas) sont interdites. Cependant, le prolongement d'un mur ancien est autorisé à condition de respecter la hauteur de ce mur et son aspect.

8. Murs de soutènement.

Ils doivent être réalisés en matériaux naturels ou enduits.

Lorsque leur hauteur dépasse 1 mètre, ils doivent faire l'objet d'une intégration paysagère : plantes grimpantes, haie d'essences champêtres ou florales (les haies de conifères sont interdites), etc.

ARTICLE UB 12 **STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant à la destination, l'importance et la localisation des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 2 places minimales de stationnement par logement.

Ces normes ne s'appliquent pas aux logements financés au moyen d'un prêt aidé par l'Etat pour lesquels 1 seule place de stationnement est requise.

Pour les constructions à usage d'activité, il est exigé 1 place de stationnement sur la parcelle pour 60 m² de S.H.O.N..

Conformément à l'article L.123-1-2 du Code de l'urbanisme, « lorsque le plan local d'urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L.332-7-1.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation. »

ARTICLE UB 13 **ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

1 - Espaces libres et plantations :

Les dépôts à l'air libre (matériaux, tas de bois), les cuves, les citernes doivent être masqués par un rideau de végétation (composé d'essences variées intégrant des feuillages persistants) formant écran tant sur la voie publique que sur les limites séparatives.

Les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager (ex. : alignement d'arbres de hautes tiges, bosquets, haies, palissade, pergola, etc.).

Les haies plantées pour faire office de clôture végétale doivent être constituées avec une dominante d'essences à caractère champêtre ou floral. Les haies de conifères (ex. : thuyas) sont interdites.

En outre, conformément aux Orientations d'Aménagement, dans le secteur UBb La Chaume / La Guillardin, afin de constituer une frange urbaine de qualité offrant un équilibre végétal / bâti intéressant, la plantation de bosquets arborés et arbustifs sur les limites nord et sud doit être réalisée. Ces bosquets seront constitués d'essences arborées et arbustives indigènes feuillues et devront par ailleurs servir à l'intégration des abris de jardins.

2 - Espaces boisés classés :

Les espaces figurant sur les documents graphiques en tant qu'"espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer" sont soumis au régime de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE UB 14 **COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

CHAPITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

Caractère de la zone UD

Identification :

L'urbanisation des vallées de Villaines-les-Rochers se caractérise par une implantation préférentielle du bâti en pied de coteau. L'urbanisation côté vallée est beaucoup moins systématique, ce secteur accueillant le plus souvent les jardins. Avec l'évolution des modes de vie (arrivée de l'automobile principalement) et le développement de l'activité de vannerie des besoins importants d'implantation de petits bâtiments annexes émergent.

La zone UD correspond donc à des espaces aujourd'hui non bâtis ou partiellement bâtis situés côté vallée réservés à l'implantation de ce type de constructions.

Destination :

La zone UD est destinée aux constructions annexes à l'habitation (garage, dépendance), ainsi qu'aux constructions et installations nécessaires aux activités agricoles et artisanales compatibles avec la proximité immédiate d'habitations.

Objectifs des dispositions réglementaires :

Les dispositions réglementaires visent à permettre l'intégration des constructions autorisées dans un environnement bâti ancien harmonieux en limitant l'emprise au sol de ces bâtiments et en définissant précisément la nature des matériaux autorisés.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE UD 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article UD 2.

ARTICLE UD 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

I. Rappels :

- 1 - Doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, les travaux, installations et aménagements listés à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

II. Expression de la règle :

- Sous réserve que le bâtiment à édifier ait une emprise au sol n'excédant pas 80 m²,
- Seules sont autorisées dans la zone UD les occupations et utilisations du sol suivantes :
 - Les constructions annexes à l'habitation (garage, dépendance).
 - Les constructions et installations à vocation agricole sous réserve de ne pas générer de nuisances incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations (ex. : bâtiments osiérocoles, viticoles, ...).
 - Les constructions et installations à vocation artisanale sous réserve de ne pas générer de nuisances incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations (ex. : vannier, peintre, plombier, etc.).
 - Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient commandés par la déclivité du terrain ou rendus nécessaires pour la réalisation d'une opération autorisée dans la zone.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE UD 3 ACCES ET VOIRIE

1 - Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, de la nature et de l'intensité du trafic ainsi que de la nature du projet.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie et la protection civile.

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

2 - Voirie :

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée, et adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE UD 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert.

2 - Assainissement :Eaux usées :

Le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert un dispositif d'assainissement.

Le rejet au réseau public d'effluents non domestiques (eaux résiduaires liées à certaines activités) peut être subordonné à la réalisation d'un prétraitement approprié.

Eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales doit être assurée dans la mesure du possible sur la parcelle (aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et aménagements visant à limiter les débits évacués de la propriété) à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

Les excédents d'eau pourront être envoyés au réseau collectif d'eaux pluviales (collecteur, fossé ou caniveau) si la solution de l'infiltration à la parcelle ne peut être retenue compte tenu de la nature des sols ou de la présence de caves, sous réserve de respecter les prescriptions imposées par le gestionnaire du réseau d'eaux pluviales.

Les eaux de pluie collectée en aval de toitures peuvent être utilisées pour les usages autorisés par l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

3 - Réseaux divers :

Les branchements et réseaux divers (ex. : téléphone, électricité,...) doivent être enterrés et/ou dissimulés en façade des constructions.

ARTICLE UD 5**CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

Non réglementé.

ARTICLE UD 6**IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

L'ensemble des dispositions de cet article s'applique même dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, en application de l'article R. 123-10-1 du code de l'urbanisme.

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies existantes, à élargir ou à créer.

Une implantation en retrait de l'alignement peut être autorisée sous réserve qu'elle ne porte pas atteinte à l'harmonie de la rue.

ARTICLE UD 7**IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

L'ensemble des dispositions de cet article s'applique même dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, en application de l'article R. 123-10-1 du code de l'urbanisme.

Expression de la règle :

Les constructions doivent être implantées au moins sur une limite séparative latérale.

Par rapport à l'autre limite séparative latérale, l'implantation peut se faire sur limite ou en retrait de la limite (dans ce dernier cas il n'est pas fixé de distance minimale de recul par rapport à la limite).

L'implantation par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle n'est pas réglementée.

Exception :

Les constructions peuvent être implantées en retrait des deux limites séparatives latérales, en cas de réfection, transformation et extension de constructions existantes parallèlement à la limite séparative, dans l'alignement et / ou prolongement des anciennes constructions.

L'implantation par rapport aux limites séparatives des 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 des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets,

...), ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut, pour des raisons techniques, s'effectuer en retrait des deux limites séparatives latérales.

ARTICLE UD 8 **IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

ARTICLE UD 9 **EMPRISE AU SOL**

L'ensemble des dispositions de cet article s'applique même dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, en application de l'article R. 123-10-1 du code de l'urbanisme.

L'emprise au sol des constructions sur la parcelle ne doit pas excéder 80 m².

ARTICLE UD 10 **HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Définition :

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade ouvrant sur le domaine public, depuis l'égout de la toiture ou le faîtage jusqu'au sol de la voirie.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone, aux bâtiments d'intérêt public à caractère exceptionnel, ni aux lucarnes, cheminées et autres éléments annexes à la construction et reconnus comme indispensables.

Expression de la règle :

Pour toutes les constructions, la hauteur maximale autorisée est de 4,50 mètres à l'égout de toiture et de 8 mètres au faîtage.

ARTICLE UD 11 **ASPECT EXTERIEUR**

1. Généralités.

A l'intérieur du périmètre de protection d'un monument historique, des prescriptions plus exigeantes que celles du présent article peuvent être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France.

L'aspect extérieur des bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains.

Sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, et aux paysages naturels ou urbains, et à condition que le parti architectural de la construction soit justifié dans le cadre d'une architecture contemporaine ou d'une architecture s'appuyant sur des innovations techniques (ex. : architecture bioclimatique), certaines prescriptions énoncées ci-dessous (Chapitre 3. Façades et Chapitre 4. Toitures) peuvent ne pas être appliquées.

L'ouverture à la modernité pourra ainsi se traduire par la possibilité de mettre en œuvre :

- des toitures de formes variées utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture métallique, toiture vitrée, toiture transparente, toiture intégrant des panneaux solaires etc.) ;
- des parois alternant baies vitrées et matériaux divers (métal, bois, matériaux transparents, terre, pierre, béton banché, béton de site, béton pierre, etc.).

Les éléments d'architecture étrangers à la région sont interdits.

L'architecture des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, coffrets, ...), ne doit pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut ne pas respecter certaines des règles suivantes.

2. Adaptation au sol.

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain.

Les remblais sont autorisés sous réserve que le niveau du terrain après travaux ne dépasse pas le niveau de la voie.

3. Façades.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings,...) est interdit.

Seuls sont autorisés pour tous les bâtiments :

- les enduits de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels (aucune teinte dominante ne doit être plus claire que le sable de la région),
- les parements en pierre de taille plate apparente respectant les proportions régionales notamment dans leur hauteur (0,27 mètre à 0,33 mètre) ; les joints doivent être de la couleur de la pierre utilisée et être exécutés au nu de cette pierre,
- les murs en moellons de pierre locale,
- les bardages bois de couleur gris-vieux chêne ou peints de teinte foncée sobre.

4. Toiture.

Les toitures doivent comporter 2 versants avec une pente minimale de 45°.

Pour la couverture, seuls sont autorisés, pour toutes les constructions les matériaux suivants :

- l'ardoise naturelle ou artificielle de format maximal 0.32 m x 0.22 m (la pose losangée est interdite),
- les brandes et bruyères.

L'emploi de la petite tuile plate nuancée de pays de teinte brun-rouge respectant une densité de 65 tuiles minimum au m² n'est autorisé que pour les constructions déjà couvertes par ce matériau et leurs extensions,

Pour les constructions couvertes en petites tuiles plates, l'emploi de tuiles de rive est interdit.

Les bardeaux d'asphalte de teinte ardoise ne sont autorisés que pour les abris de jardin ayant une emprise au sol n'excédant pas 10 m².

Dans le cas d'une conception architecturale contemporaine intégrant des panneaux solaires ou photovoltaïques, il n'est pas fixé de règles particulières.

Dans le cas de l'intégration de panneaux solaires ou photovoltaïques à des constructions d'architecture traditionnelle, les dispositions suivantes doivent être respectées :

- les panneaux solaires ou photovoltaïques sont autorisés sous réserve d'être implantés de préférence sur les volumes secondaires (toitures plus basses) et d'être plutôt localisés en bas de pente ;
- on recherchera le regroupement de ces panneaux, plutôt que leur dispersion sur l'ensemble de la toiture, et leur implantation devra se faire en respectant la composition de la façade ;
- leur mise en œuvre devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture.

5. Lucarnes et châssis de toiture.

Les lucarnes et châssis de toiture ne doivent pas, par leurs proportions et leur nombre, déséquilibrer l'harmonie de la toiture.

Seules les lucarnes de type « gerbière » (lucarne coupant la corniche) sont autorisées.

La couverture doit reprendre le même matériau que celui utilisé pour la toiture.

L'emploi de la brique est interdit pour le fronton et les joues.

Les houteaux dont les dimensions maximales de vitrage n'excèdent pas 0,40 m x 0,25 m sont autorisés.

Châssis de toiture :

Les châssis de toiture doivent être réalisés en encastrés dans le plan de la toiture. Ils doivent être plus hauts que larges et de format maximum 0.98 m x 0.78 m.

6. Menuiseries.

La couleur des menuiseries (portes, fenêtres, volets) doit s'harmoniser dans ses teintes avec les matériaux qui l'environnent (murs en moellons de calcaire ou enduits, couverture en tuile ou en ardoise, etc.) en adoptant :

Modification n°1 du P.L.U.

- des tons neutres (beige, gris clair, gris-bleu clair, vert),
- des tons soutenus (brun, brun-rouge pour les portes et fenêtres ; bleu foncé, vert foncé uniquement pour les portes d'entrée et de grenier).

7. Clôtures.

Si une clôture sur voie est édifiée, elle doit être constituée :

- soit d'un mur plein d'une hauteur d'1,40 m (une hauteur supérieure pourra être autorisée lorsqu'il s'agit de prolonger un mur existant dont la hauteur dépasse 1,40 m),
- soit d'un mur bahut surmonté d'une grille en serrurerie, d'éléments en bois ou d'un grillage, l'ensemble atteignant une hauteur d'1,60 m (une hauteur supérieure pourra être autorisée lorsqu'il s'agit de prolonger un mur existant dont la hauteur dépasse 1,60 m),
- soit en osier,
- soit d'éléments en bois constituant une limite opaque ou transparente,
- soit d'un grillage sur piquets métalliques ou poteaux bois d'une hauteur maximale d'1,60 m doublé d'une haie composée à dominante d'essences champêtres ou florales ; les haies de conifères (ex. : thuyas) sont interdites.

Les murs doivent être :

- soit en moellons de pierre locale,
- soit recouverts d'un enduit de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels (aucune teinte dominante ne doit être plus claire que le sable de la région).

Si une clôture en limite séparative est édifiée, les prescriptions suivantes doivent être respectées :

Dans tous les cas, elle ne doit pas être constituée de plaques béton et sa hauteur totale ne doit pas excéder 1,60 m.

Lorsque la limite de propriété concernée correspond à une limite entre la zone UD et la zone N, la clôture doit être constituée d'un grillage sur piquets métalliques ou poteaux bois doublé d'une haie composée à dominante d'essences champêtres ou florales ; les haies de conifères (ex. : thuyas) sont interdites. Cependant, le prolongement d'un mur ancien est autorisé à condition de respecter la hauteur de ce mur et son aspect.

8. Murs de soutènement.

Ils doivent être réalisés en matériaux naturels ou enduits.

Lorsque leur hauteur dépasse 1 mètre, ils doivent faire l'objet d'une intégration paysagère : plantes grimpantes, haie d'essences champêtres ou florales (les haies de conifères sont interdites), etc.

ARTICLE UD 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant à la destination, l'importance et la localisation des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique.

Pour les constructions à usage d'activité, il est exigé 1 place de stationnement sur la parcelle pour 60 m² de S.H.O.N..

Conformément à l'article L.123-1-2 du Code de l'urbanisme, « lorsque le plan local d'urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L.332-7-1.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation. »

ARTICLE UD 13

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1 - Espaces libres et plantations :

Les dépôts à l'air libre (matériaux, tas de bois), les cuves, les citernes doivent être masqués par un rideau de végétation (composé d'essences variées intégrant des feuillages persistants) formant écran tant sur la voie publique que sur les limites séparatives.

Les haies plantées pour faire office de clôture végétale doivent être constituées avec une dominante d'essences à caractère champêtre ou floral. Les haies de conifères (ex. : thuyas) sont interdites.

2 - Espaces boisés classés :

Sans objet.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE UD 14

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

TITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone 1AU « indicée »	p. 29
Chapitre 2 : Dispositions applicables à la zone 2AU	p. 38

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IAU « indicée »

Caractère de la zone IAU « indicée »

Identification :

La zone IAU « indicée » est une zone d'urbanisation future au sein de laquelle les constructions sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le présent règlement, car les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

Cette zone comporte **3 secteurs à vocation d'habitat (IAUb)** : les Orgies, la Masseillère (partie Ouest) et la Martinière. Pour le site de *la Martinière* il est créé un *sous-secteur IAUb^b* permettre la mise en œuvre d'un écoquartier.

Cette zone comporte **1 secteur à vocation d'activités (IAUy)** correspondant au site de la Croisette.

Destination :

Dans le secteur IAUb ne sont autorisées que les constructions à usage d'habitation.

Le secteur IAUy est destiné à l'accueil de constructions à usage d'activités artisanales.

Objectifs des dispositions réglementaires :

L'urbanisation doit être réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble cohérente (qui peut être aménagée par phase), de qualité (en terme d'aménagement des espaces publics notamment) et permettre un bon fonctionnement avec le tissu urbain existant et les extensions prévues à plus long terme.

Les dispositions réglementaires retenues sont la traduction des principes d'aménagement définis dans les Orientations d'Aménagement (pièce n°3).

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE 1AU « indicée » 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone 1AU « indicée », sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article 1AU « indicée » 2.

ARTICLE 1AU « indicée » 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

I. Rappels :

- 1 - Doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, les travaux, installations et aménagements listés à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

II. Expression de la règle :

- ***Sont admises dans l'ensemble de la zone :***
 - Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général, à condition qu'ils ne compromettent pas un aménagement ultérieur et cohérent de la zone.
- ***Sont en outre admises sous réserve :***
 - ***dans l'ensemble de la zone***, d'être intégrées dans une opération d'aménagement d'ensemble d'un seul tenant, cohérente et garantissant une bonne organisation avec l'urbanisation existante,
 - ***dans l'ensemble de la zone***, d'être compatibles avec les équipements publics existants ou prévus par la commune ou dans le cadre de l'opération,
 - ***dans l'ensemble de la zone***, de respecter les principes d'aménagement figurant aux Orientations d'Aménagement (pièce n°3) en matière de traitement paysager des franges du site,
 - ***dans l'ensemble de la zone***, de respecter les principes de desserte automobile tels qu'ils figurent aux Orientations d'Aménagement (pièce n°3),
 - ***dans le secteur 1AUb La Masseillère***, de mettre en œuvre un programme comportant au minimum 20% de logements locatifs sociaux, et en outre 20% logements en accession aidée ;

Dans l'ensemble du secteur 1AUb les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation, leurs extensions et les bâtiments annexes nécessaires à cet usage.
- Les lotissements d'habitations.
- Les constructions à usage de stationnement et les aires de stationnement.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient commandés par la déclivité du terrain ou rendus nécessaires pour la réalisation d'une opération autorisée dans la zone.

Dans le secteur 1AUy les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations à usage d'activités artisanales.
- Les entrepôts d'une emprise au sol maximale de 600 m².
- Les équipements publics (ex. : atelier communal ...).
- Les lotissements d'activités.
- Les aires de stationnement de véhicules liées à une activité implantée dans la zone.
- Les aires de stockage à ciel ouvert liées à une activité implantée dans la zone.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient rendus nécessaires pour la réalisation d'une opération autorisée dans la zone.
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs,...).

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE 1AU « indicée » 3 ACCES ET VOIRIE

1 - Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, de la nature et de l'intensité du trafic ainsi que de la nature du projet.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie et la protection civile.

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

2 - Voirie :

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée, et adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

En outre, dans le sous-secteur 1AUbb « la Martinière » la création d'accès automobile sur la rue de l'Eglise est interdite ; les constructions doivent être desservies par une voie de desserte interne ou par le CR n° 33.

En outre, dans le secteur 1AUb « la Masseillière », la voie de desserte principale à créer doit avoir une emprise minimale de 10 mètres.

Les liaisons piétonnes indiquées aux Orientations d'Aménagement ne pourront avoir une emprise inférieure à 2 m. Cependant elles devront, pour celles desservant l'espace vert central et pour celle rejoignant le lotissement de l'Orgellière au nord, être aménagées avec des emprises plus importantes pour intégrer un traitement paysager qualitatif rendant attrayant leur usage.

En outre, dans l'ensemble de la zone IAU « indicée », les voies se terminant en impasse doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie de faire aisément demi-tour, ainsi qu'aux véhicules d'enlèvement des ordures ménagères lorsqu'il n'est pas prévu un point de collecte à l'entrée de l'impasse.

Les voies à créer n'ayant pas le statut de voie principale (cf. Orientations d'Aménagement) doivent avoir une emprise minimale de 6 mètres ; sauf dans le cas d'une voie à sens unique ou ce seuil peut être abaissé à 4 mètres.

Les principes de desserte définis aux Orientations d'Aménagement (pièce n°3) doivent être respectés.

ARTICLE 1AU « indicée » 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert.

2 - Assainissement :

Eaux usées :

Dans le sous-secteur 1AUb, les constructions nécessitant un dispositif d'assainissement doivent être équipées à titre définitif d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

Dans le reste du secteur 1AUb, le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert un dispositif d'assainissement.

Dans le secteur 1AUy, conformément au Zonage d'Assainissement, les constructions nécessitant un dispositif d'assainissement doivent être équipées à titre définitif d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales doit être assurée dans la mesure du possible sur la parcelle (aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et aménagements visant à limiter les débits évacués de la propriété) à la charge

exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

Les excédents d'eau pourront être envoyés au réseau collectif d'eaux pluviales (collecteur, fossé ou caniveau) si la solution de l'infiltration à la parcelle ne peut être retenue compte tenu de la nature des sols ou de la présence de caves, sous réserve de respecter les prescriptions imposées par le gestionnaire du réseau d'eaux pluviales.

Les eaux de pluie collectée en aval de toitures peuvent être utilisées pour les usages autorisés par l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

3 - Réseaux divers :

Les réseaux divers (ex. : électricité, téléphone, gaz,...) doivent être enterrés.

ARTICLE 1AU « indicée » 5 **CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

L'ensemble des dispositions de cet article s'applique même dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, en application de l'article R. 123-10-1 du code de l'urbanisme.

Dans le secteur 1AUy et dans le sous-secteur 1AUbb, pour accueillir une construction ou installation requérant un assainissement, la superficie du terrain doit permettre la réalisation d'un système d'assainissement non collectif respectant les normes en vigueur.

Dans le reste du secteur 1AUb, cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE 1AU « indicée » 6 **IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

L'ensemble des dispositions de cet article s'applique même dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, en application de l'article R. 123-10-1 du code de l'urbanisme.

Expression de la règle :

Dans le secteur 1AUy, les constructions doivent être édifiées avec un recul minimal de 25 mètres de l'axe de la RD 157 et avec un recul minimal de 5 mètres de l'alignement des autres voies.

Dans l'ensemble du secteur 1AUb,

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies existantes, à élargir ou à créer, ou avec un retrait minimal de 2 mètres dudit alignement.

En outre, dans le sous-secteur 1AUbb « la Martinière », les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 10 mètres par rapport à l'alignement de la rue de l'Eglise et par rapport à celui du CR n°33.

En outre, dans le secteur 1AUb « les Orgies », les orientations de faîtage précisées aux Orientations d'Aménagement (pièce n°3) doivent être respectées.

Exceptions :

L'implantation par rapport aux voies des 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 refoulement, bassins de rétention, poteaux, pylônes, coffrets, ...), ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut, pour un motif d'ordre technique, s'effectuer dans les marges de recul définies précédemment.

ARTICLE 1AU « indicée » 7 **IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

L'ensemble des dispositions de cet article s'applique même dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, en application de l'article R. 123-10-1 du code de l'urbanisme.

Expression de la règle :

Dans le secteur 1AUb, les constructions doivent être implantées :

Modification n°1 du P.L.U.

- soit sur limite(s) séparative(s),
- soit en retrait de la limite séparative, en respectant un recul minimal de 2 m par rapport à la limite.

Dans le secteur IAUy, les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

Exceptions :

L'implantation par rapport aux limites séparatives des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, bassins de rétention, poteaux, pylônes, coffrets, ...), ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut, pour des raisons techniques, s'effectuer dans la marge de recul de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE 1AU « indicée » 8 **IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

L'ensemble des dispositions de cet article s'applique même dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, en application de l'article R. 123-10-1 du code de l'urbanisme.

Expression de la règle :

Dans le secteur IAUb, cet article n'est pas réglementé.

Dans le secteur IAUy, la distance séparant deux constructions non contiguës doit être au minimum de 5 mètres.

Exception :

Dans le secteur IAUy, l'implantation, par rapport aux autres constructions édifiées sur la propriété, des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, bassins de rétention, poteaux, pylônes, coffrets, ...), peut ne pas respecter la règle précédente si les exigences de la sécurité et défense contre l'incendie sont satisfaites.

ARTICLE 1AU « indicée » 9 **EMPRISE AU SOL**

L'ensemble des dispositions de cet article s'applique même dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, en application de l'article R. 123-10-1 du code de l'urbanisme.

Définition :

Le coefficient d'emprise au sol est égal au rapport entre, d'une part, la projection verticale du volume du bâtiment et, d'autre part, la superficie du terrain.

Expression de la règle :

Dans le secteur IAUb, cet article n'est pas réglementé.

Dans le secteur IAUy, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40% de la surface du terrain. Pour les constructions et installations techniques de très faible emprise tel que, par exemple, un transformateur d'électricité, il n'est pas fixé de limite d'emprise au sol.

ARTICLE 1AU « indicée » 10 **HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Définition :

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade ouvrant sur le domaine public, depuis l'égout de la toiture, le faîtage ou le sommet de l'acrotère jusqu'au sol naturel avant tout remaniement.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone, aux bâtiments d'intérêt public à caractère exceptionnel, ni aux lucarnes, cheminées et autres éléments annexes à la construction et reconnus comme indispensables.

Expression de la règle :

Dans le sous- secteur IAUbb « la Martinière », pour toutes les constructions, la hauteur maximale autorisée est de 3 niveaux (rez-de-chaussée + 2 étages).

Dans le reste du secteur 1AUB,

Pour les constructions annexes à l'habitation, la hauteur maximale autorisée est de 3,50 mètres à l'égout de toiture.

Pour les autres constructions, la hauteur maximale autorisée est de 7 mètres à l'égout de toiture, soit rez-de-chaussée + 1 étage + combles.

Dans le secteur 1AUy, pour toutes les constructions, la hauteur maximale autorisée est de 6 mètres à l'égout de toiture.

ARTICLE 1AU « indicée » 11 ASPECT EXTERIEUR

I. Dans le secteur 1AUbb « La Martinière »

L'aspect extérieur des bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte :

- * au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- * aux sites,
- * aux paysages naturels ou urbains.

Les constructions devront s'inscrire dans une démarche de création architecturale laissant la place à l'emploi de matériaux innovants afin d'atteindre des performances énergétiques élevées.

II. Dans le reste du secteur 1AUB

II.1. Généralités.

L'aspect extérieur des bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte :

- * au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- * aux sites,
- * aux paysages naturels ou urbains.

Sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, et aux paysages naturels ou urbains, et à condition que le parti architectural de la construction soit justifié dans le cadre d'une architecture contemporaine ou d'une architecture s'appuyant sur des innovations techniques (ex. : architecture bioclimatique), certaines prescriptions énoncées ci-dessous (Chapitre 3. Façades et Chapitre 4. Toitures) peuvent ne pas être appliquées.

L'ouverture à la modernité pourra ainsi se traduire par la possibilité de mettre en œuvre :

- des toitures de formes variées utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture métallique, toiture vitrée, toiture transparente, toiture intégrant des panneaux solaires etc.) ;
- des parois alternant baies vitrées et matériaux divers (métal, bois, matériaux transparents, terre, pierre, béton banché, béton de site, béton pierre, etc.).

Les éléments d'architecture étrangers à la région sont interdits.

L'architecture des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, coffrets, ...), ne doit pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut ne pas respecter certaines des règles suivantes.

II.2. Adaptation au sol.

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain.

II.3. Façades.

Les ouvertures réalisées sur la façade principale de la construction doivent être plus hautes que larges. Cette disposition ne s'applique pas aux portes de garage, ni aux vitrines commerciales.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings,...) est interdit.

Seuls sont autorisés pour tous les bâtiments :

- * les enduits de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels (aucune teinte dominante ne doit être plus claire que le sable de la région),
- * les parements en pierre de taille plate apparente respectant les proportions régionales notamment dans leur hauteur (0,27 mètre à 0,33 mètre) ; les joints doivent être de la couleur de la pierre utilisée et être exécutés au nu de cette pierre,
- * les murs en moellons de pierre locale,

- les bardages bois de couleur gris-vieux chêne ou peints de teinte foncée sobre.

II.4. Toiture.

Pour toutes les constructions, les toitures doivent comporter au minimum 2 versants.

Pour toutes les constructions, la pente principale doit être de 45° minimum. Des pentes plus faibles sont autorisées pour certaines parties de toitures telles que : auvent, véranda, appentis (etc.).

Pour toutes les constructions, seuls sont autorisés en couverture les matériaux suivants :

- la petite tuile plate nuancée de pays teinte brun-rouge respectant la densité suivante : 65 tuiles minimum au m²,
- la tuile plate de densité comprise entre 40 et 65 tuiles au m² reprenant les mêmes aspects et teintes que la petite tuile plate de pays,
- l'ardoise naturelle ou artificielle de format maximal 0.32 m x 0.22 m (la pose losangée est interdite).

Pour les annexes à l'habitation (garages, abris de jardins, dépendances, etc.) ayant une emprise au sol inférieure à 50 m², sont également autorisées les couvertures en bruyères / en brandes.

Les bardeaux d'asphalte de teinte ardoise ne sont autorisés que pour les abris de jardin ayant une emprise au sol n'excédant pas 10 m².

Dans le cas d'une conception architecturale contemporaine intégrant des panneaux solaires ou photovoltaïques, il n'est pas fixé de règles particulières.

Dans le cas de l'intégration de panneaux solaires ou photovoltaïques à des constructions d'architecture traditionnelle, les dispositions suivantes doivent être respectées :

- les panneaux solaires ou photovoltaïques sont autorisés sous réserve d'être implantés de préférence sur les volumes secondaires (toitures plus basses) et d'être plutôt localisés en bas de pente ;
- on recherchera le regroupement de ces panneaux, plutôt que leur dispersion sur l'ensemble de la toiture, et leur implantation devra se faire en respectant la composition de la façade ;
- leur mise en œuvre devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture.

II.5. Lucarnes et châssis de toiture.

Les lucarnes et châssis de toiture ne doivent pas, par leurs proportions et leur nombre, déséquilibrer l'harmonie de la toiture.

Lucarnes :

Les lucarnes doivent être conçues selon le type traditionnel local (lucarne de type « gerbière » coupant la corniche, lucarne dite « à chevalet » dont la couverture à 2 versants est parfois complétée par une croupe, lucarne dite « lucarne-fronton » caractérisée par l'emploi du tuffeau qui permet une variété des ornementsations).

La couverture doit reprendre le même matériau que celui utilisé pour la toiture.

L'emploi de la brique est interdit pour le fronton et les joues.

Les houteaux dont les dimensions maximales de vitrage n'excèdent pas 0,40 m x 0,25 m sont autorisés.

Châssis de toiture :

Les châssis de toiture doivent être réalisés en encastrés dans le plan de la toiture. Ils doivent être plus hauts que larges et de format maximum 0.98 m x 0.78 m.

II.6. Menuiseries.

La couleur des menuiseries (portes, fenêtres, volets) doit s'harmoniser dans ses teintes avec les matériaux qui l'environnent (murs en moellons de calcaire ou enduits, couverture en tuile ou en ardoise, etc.) en adoptant :

- des tons neutres (beige, gris clair, gris-bleu clair, vert),
- des tons soutenus (brun, brun-rouge pour les portes et fenêtres ; bleu foncé, vert foncé uniquement pour les portes d'entrée et de grenier).

II.7. Clôtures.

Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leur proportion. La recherche d'une conception sobre des clôtures conduit à interdire toutes les formes ou structures compliquées.

Pour les permis groupé et les lotissements, il est exigé que le projet définisse une typologie précise des clôtures autorisées afin de conférer une identité à l'opération.

Si une clôture sur voie est réalisée, sa hauteur ne doit pas excéder 1,60 mètre.

Si une clôture sur voie est réalisée en grillage, elle doit impérativement être doublée d'une haie constituée d'essences variées à caractère champêtre ou floral lorsqu'aucun traitement paysager n'est prévu sur le domaine public pour masquer ladite clôture.

III. Dans le secteur 1AUy

Les toitures doivent être à 2 versants.

Les toitures doivent être de teinte ardoise et d'aspect mat.

Les façades en bardages bois, métalliques ou fibro-ciment doivent respecter les teintes suivantes : gris, brun, vert foncé. Cependant, des teintes plus vives peuvent être utilisées ponctuellement pour animer les façades et alléger les volumes (exemple : les arêtières et les menuiseries).

La teinte des façades enduites doit reprendre celle des enduits traditionnels de la région.

Les clôtures doivent être constituées d'un grillage sur piquets métalliques ou poteaux bois. Elles doivent être de couleur vert foncé ou galva (les poteaux bois peuvent conserver leur couleur naturelle). Les clôtures végétales en osier sont également autorisées ;

La hauteur maximale autorisée pour la clôture est de 2 mètres.

ARTICLE 1AU « indicée » 12 STATIONNEMENT

Dans l'ensemble de la zone 1AU « indicée », le stationnement des véhicules correspondant à la destination, l'importance et la localisation des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique.

Dans l'ensemble du secteur 1AUb,

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 2 places minimales de stationnement par logement.

Ces normes ne s'appliquent pas aux logements financés au moyen d'un prêt aidé par l'Etat pour lesquels 1 seule place de stationnement est requise.

Par ailleurs, pour permettre le stationnement « visiteurs », un nombre minimum de places de stationnement équivalent au nombre de logements doit être intégré dans les espaces « publics ».

Dans le secteur 1AUy, il est exigé 1 place de stationnement sur la parcelle pour 60 m² de S.H.O.N. pour les constructions à usage d'activité.

Conformément à l'article L.123-1-2 du Code de l'urbanisme, « lorsque le plan local d'urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L.332-7-1.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation. »

ARTICLE 1AU « indicée » 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1 - Espaces libres et plantations :

Dans l'ensemble de la zone 1AU « indicée »,

Les dépôts à l'air libre (matériaux, tas de bois), les cuves, les citernes doivent être masqués par un rideau de végétation (composé d'essences variées intégrant des feuillages persistants) formant écran tant sur la voie publique que sur les limites séparatives.

Modification n°1 du P.L.U.

Les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager (ex. : alignement d'arbres de hautes tiges, bosquets, haies, palissade, pergola, etc.).

Les haies plantées pour faire office de clôture végétale doivent être constituées avec une dominante d'essences à caractère champêtre ou floral. Les haies de conifères (ex. : thuyas) sont interdites.

Les principes de traitement paysager figurant aux Orientations d'Aménagement (pièce n°3) doivent être respectés :

- **dans le secteur IAUb « la Masseillère »** : un espace vert d'un seul tenant d'une emprise minimale de 1500 m² doit être aménagé au sud du site à l'écart de la voie structurante,
- **dans le secteur IAUb « les Orgies »** : conservation de la haie arborée située en limite ouest du site,
- **dans le sous-secteur IAUbb « la Martinière »** : conservation des haies existantes sur le pourtour du site et boisement à créer au niveau de la pointe nord du site,
- **dans le secteur IAUy** : plantation d'une haie bocagère intégrant des essences de lisière à grand développement sur tout le pourtour du site (emprise minimale 5 mètres) et plantation en limite séparative de lot d'une haie bocagère ou d'une clôture en osier tressé.

2 - Espaces Boisés Classés :

Sans objet.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE 1AU « indicée » 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

Caractère de la zone 2AU

Identification :

La zone 2AU correspond aux espaces réservés à un développement de l'habitat à moyen et long terme de la commune.

Cette zone est non constructible dans l'immédiat, elle ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'après modification du P.L.U. (s'il n'y a pas remise en cause de la vocation « habitat » initialement prévue).

Cette zone correspond au site des Crabassières.

Destination :

Cette zone constitue une réserve pour le développement futur de l'agglomération. Il convient donc d'y éviter les occupations et utilisations du sol qui remettraient en cause un aménagement ultérieur cohérent.

Objectifs des dispositions réglementaires :

La règle édictée a pour objectif d'éviter toute occupation ou utilisation des sols incompatible avec la vocation future de la zone.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE 2AU 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article 2AU1.

ARTICLE 2AU 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

I. Rappels :

- 1 - Doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, les travaux, installations et aménagements listés à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

II. Expression de la règle :

- *Sous réserve, de ne pas compromettre un aménagement ultérieur et cohérent de la zone,*
- *sont admises 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 équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs, aménagements hydrauliques, etc.).

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Articles 3, 4, 5 8, 9, 10, 11, 12 et 13 : non réglementés.

ARTICLE 2AU 6 IMPLANTATIONS 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 et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...), ne doit pas être de nature à remettre en cause un aménagement ultérieur cohérent.

ARTICLE 2AU 7 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation par rapport aux limites séparatives des 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 des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...), ne doit pas être de nature à remettre en cause un aménagement ultérieur cohérent.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article 14 : non réglementé.

TITRE 4
DISPOSITIONS APPLICABLES
A LA ZONE AGRICOLE

Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone A

p. 41

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Caractère de la zone A

Identification :

La zone A est constituée des parties du territoire communal à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle intègre ainsi une grande partie des plateaux agricoles de la commune, à l'exception des parties protégées au titre de la zone naturelle et forestière.

Un secteur agricole « tampon » (At) est créé pour éviter l'implantation de constructions ou installations agricoles générant des nuisances incompatibles avec la proximité d'habitations existantes ou futures : plateau sud par rapport au développement urbain de la Masseillère, plateau nord par rapport aux habitations existantes à l'Ajonc, la Fuye et les Boiteaux, plateau est par rapport aux habitations de la Guillardin et la Chatardière.

Destination :

Dans la zone A, les occupations et utilisations du sol autorisées sont limitées aux constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans l'ensemble de la zone A, conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, l'évolution du bâti existant non lié à l'activité agricole n'est pas autorisée.

Le secteur At est plus restrictif en matière de constructions et installations agricoles autorisées.

Objectifs des dispositions réglementaires :

- Protéger les terres et les exploitations agricoles,
- Permettre une diversification de l'activité agricole,
- Favoriser l'intégration dans le site des constructions à usage agricole.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE A 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

I. Rappels :

- 1 - Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

II. Expression de la règle :

Dans l'ensemble de la zone A, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article A 2.

En outre, dans le secteur At, sont interdites les occupations et utilisations du sol nécessaires à l'exploitation agricole génératrices de nuisances incompatibles avec la proximité de zones d'habitat existantes ou futures : installations classées soumises à déclaration ou à autorisation, bâtiments d'élevage, silos etc.

ARTICLE A 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

I. Rappels :

- 1 - Doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, les travaux, installations et aménagements listés à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.
- 2 - Sont soumis à autorisation :
 - Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés (article L.130-1 du Code de l'Urbanisme).
 - Les défrichements hors des espaces boisés classés (les défrichements dans les espaces boisés classés sont interdits).

II. Expression de la règle :

- **Sous réserve :**
 - de ne pas nuire au caractère, à l'intérêt et à la sécurité des lieux environnants, à l'activité agricole et aux paysages naturels,
 - d'être compatible avec les équipements publics desservant le terrain,
- **Ne sont admises dans la zone A que les occupations et utilisations du sol suivantes :**
 - Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.
 - Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, station d'épuration, station de pompage ...).
 - Les travaux, installations, ouvrages, aménagements ou infrastructures liées à la lutte contre les incendies de forêt.
 - Les installations classées pour la protection de l'environnement nécessaires à l'exploitation agricole.
 - Les affouillements et exhaussements de sol liés et nécessaires à l'exploitation agricole ainsi que ceux liés aux ouvrages et installations autorisés dans la zone.
 - Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes (construction neuve ou restauration) sous réserve du respect des conditions suivantes :
 - qu'elles soient directement liées et nécessaires au fonctionnement de l'exploitation agricole,
 - qu'elles soient intégrées au volume d'un bâtiment d'exploitation, ou qu'elles soient implantées à une distance maximale de 100 mètres du bâtiment d'exploitation le plus proche constituant le site d'exploitation.
 - Les changements de destination de bâtiments existants pour l'aménagement de logements directement liés et nécessaires au fonctionnement de l'exploitation agricole, ou pour l'accueil d'activités de diversification de l'activité agricole principale (gîte rural, chambre d'hôtes, camping à la ferme, ferme auberge, ferme pédagogique, etc.) et à condition qu'elles s'inscrivent dans le cadre d'une valorisation d'un patrimoine bâti de caractère.
 - Les constructions et installations nouvelles à usage d'annexe (ex. : sanitaires, garages, etc.) qui sont

nécessaires aux activités de diversification de l'activité agricole principale (gîte rural, chambre d'hôtes, camping à la ferme, ferme auberge, ferme pédagogique, etc.).

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE A 3

ACCES ET VOIRIE

1 - Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, de la nature et de l'intensité du trafic ainsi que de la nature du projet.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie et la protection civile.

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

2 - Voirie :

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée, et adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE A 4

DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable.

En l'absence de ce réseau, l'alimentation pourra être assurée par captage, forage ou puits particulier, apte à fournir de l'eau potable en quantité suffisante, conformément à la réglementation en vigueur. Cette disposition ne peut s'appliquer pour une activité générant un accueil du public.

2 - Assainissement :

Eaux usées :

La réalisation du réseau collectif d'assainissement n'est pas prévue pour cette zone. Dès lors, toute construction, pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif réalisé conformément à la réglementation en vigueur ; sauf dans le cas particulier où le terrain est déjà desservi par le réseau collectif d'assainissement, le branchement à ce réseau devient alors obligatoire.

Eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales doit être assurée dans la mesure du possible sur la parcelle (aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et aménagements visant à limiter les débits évacués de la propriété) à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

Les excédents d'eau pourront être envoyés au réseau collectif d'eaux pluviales (collecteur, fossé ou caniveau) si la solution de l'infiltration à la parcelle ne peut être retenue compte tenu de la nature des sols ou de la présence de caves, sous réserve de respecter les prescriptions imposées par le gestionnaire du réseau d'eaux pluviales.

Les eaux de pluie collectée en aval de toitures peuvent être utilisées pour les usages autorisés par l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

ARTICLE A 5

CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

L'ensemble des dispositions de cet article s'applique même dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, en application de l'article R. 123-10-1 du code de l'urbanisme.

Pour accueillir une construction ou installation requérant un assainissement, la superficie du terrain doit permettre la réalisation d'un système d'assainissement non collectif respectant les normes en vigueur.

ARTICLE A 6 **IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

L'ensemble des dispositions de cet article s'applique même dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, en application de l'article R. 123-10-1 du code de l'urbanisme.

Expression de la règle :

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal de 25 mètres de l'axe des routes départementales. Par rapport aux autres voies, les constructions doivent être implanté à l'alignement ou en retrait dudit alignement.

Les constructions peuvent être implantées à moins de 25 mètres de l'axe des routes départementales, en cas de réfection, transformation et extension de constructions existantes parallèlement à la voie, dans l'alignement des anciennes constructions à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière.

Exceptions :

L'implantation par rapport aux voies des 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 des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...), peut, pour un motif d'ordre technique, s'effectuer dans les marges de recul définies précédemment à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière.

ARTICLE A 7 **IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

L'ensemble des dispositions de cet article s'applique même dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, en application de l'article R. 123-10-1 du code de l'urbanisme.

Expression de la règle :

Les constructions doivent être implantées :

- soit sur limite(s) séparative(s),
- soit en recul par rapport au(x) limite(s) séparative(s), avec une distance minimale de 5 mètres.

Exceptions :

Les constructions peuvent être implantées à moins de 5 mètres de la limite séparative, en cas de réfection, transformation et extension de constructions existantes parallèlement à la limite séparative, dans l'alignement et/ou le prolongement des anciennes constructions.

L'implantation par rapport aux limites séparatives des 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 des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...), peut, pour des raisons techniques, s'effectuer dans la marge de recul de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE A 8 **IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

L'ensemble des dispositions de cet article s'applique même dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, en application de l'article R. 123-10-1 du code de l'urbanisme.

Expression de la règle :

La distance séparant deux constructions non contiguës doit être au minimum de 5 mètres.

Exception :

L'implantation, par rapport aux autres constructions édifiées sur la propriété, des 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 des eaux usées, poteaux,

pylônes, coffrets, ...), peut ne pas respecter la règle précédente si les exigences de la sécurité et défense contre l'incendie sont satisfaites.

ARTICLE A 9

EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE A 10

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition :

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade ouvrant sur le domaine public, depuis l'égout de la toiture jusqu'au sol naturel avant tout remaniement.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone, tels que : silos, relais hertzien, antennes, pylônes, etc.

Les locaux techniques, les souches de cheminées et les antennes n'entrent pas dans le calcul de la hauteur.

Expression de la règle :

Pour les constructions à usage agricole et les équipements publics, collectifs ou d'intérêt général, il n'est pas fixé de hauteur maximale.

Pour toutes les autres constructions, la hauteur maximale autorisée est de 3,50 mètres à l'égout de toiture avec un maximum de 2 niveaux (rez-de-chaussée + combles).

Exceptions :

Pour les constructions existantes qui ont une hauteur à l'égout de toiture supérieure à 3,50 mètres, la hauteur maximale autorisée pour les extensions, et pour les annexes, est celle du bâtiment existant.

ARTICLE A 11

ASPECT EXTERIEUR

1. Pour les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole (à l'exception du logement de l'exploitant), les dispositions suivantes doivent être respectées :

1.1 Toiture

Pour la couverture de la toiture, l'emploi de matériaux de substitution comme les bacs acier ou les plaques fibro-ciment est autorisé sous réserve qu'ils soient de teinte ardoise et d'aspect mat.

1.2 Façades

Pour les façades, l'emploi de bardages métalliques ou fibro-ciment est autorisé sous réserve qu'ils soient de teintes foncées sobres (brun, gris, vert) ou dans la gamme des gris clairs, vert-gris, brun-gris. De même, l'emploi de bardages bois est autorisé sous réserve d'être teintés foncés.

1.3 Clôtures

Si une clôture est réalisée (les clôtures agricoles ne sont pas concernées par les dispositions ci-après), elle doit être constituée :

- soit en osier,
- soit d'un grillage sur piquets métalliques ou poteaux bois d'une hauteur maximale d'1,60 m doublé d'une haie composée à dominante d'essences champêtres ou florales ; les haies de conifères (ex. : thuyas) sont interdites,
- soit d'éléments en bois constituant une limite opaque ou transparente.

Les clôtures peuvent également être constituées d'un mur lorsqu'elles s'inscrivent en continuité d'un mur existant. La hauteur maximale autorisée ainsi que la nature des matériaux à utiliser sera fonction des caractéristiques du mur existant afin de conserver une harmonie.

2. Pour les autres constructions et installations autorisées dans la zone (notamment le logement de l'exploitant agricole), les dispositions suivantes doivent être respectées :

2.1 Généralités.

A l'intérieur du périmètre de protection d'un monument historique, des prescriptions plus exigeantes que celles du présent article peuvent être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France.

L'aspect extérieur des bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,

- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains.

La conservation des constructions traditionnelles anciennes présentant un intérêt pour la préservation d'un patrimoine bâti de caractère doit être recherchée.

Leur restauration doit conserver leur caractère d'origine : volumétrie, matériaux, éléments de modénature (corniches, encadrements ...), dimension des ouvertures, menuiseries (volets battants, découpage des parties en verre).

Sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, et aux paysages naturels ou urbains, et à condition que le parti architectural de la construction soit justifié dans le cadre d'une architecture contemporaine ou d'une architecture s'appuyant sur des innovations techniques (ex. : architecture bioclimatique), certaines prescriptions énoncées ci-dessous (Chapitre 3. Façades et Chapitre 4. Toitures) peuvent ne pas être appliquées.

L'ouverture à la modernité pourra ainsi se traduire par la possibilité de mettre en œuvre :

- des toitures de formes variées utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture métallique, toiture vitrée, toiture transparente, toiture intégrant des panneaux solaires etc.) ;
- des parois alternant baies vitrées et matériaux divers (métal, bois, matériaux transparents, terre, pierre, béton banché, béton de site, béton pierre, etc.).

Les éléments d'architecture étrangers à la région sont interdits.

L'architecture des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, coffrets, ...), ne doit pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut ne pas respecter certaines des règles suivantes.

2.2 Adaptation au sol.

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain.

2.3 Façades.

Les ouvertures réalisées sur la façade principale de la construction doivent être plus hautes que larges. Cette disposition ne s'applique pas aux portes de garage, ni aux vitrines commerciales.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings,...) est interdit.

Seuls sont autorisés pour tous les bâtiments :

- les enduits de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels (aucune teinte dominante ne doit être plus claire que le sable de la région),
- les parements en pierre de taille plate apparente respectant les proportions régionales notamment dans leur hauteur (0,27 mètre à 0,33 mètre) ; les joints doivent être de la couleur de la pierre utilisée et être exécutés au nu de cette pierre,
- les murs en moellons de pierre locale,
- les bardages bois de couleur gris-vieux chêne ou peints de teinte foncée sobre.

Pour les abris de jardin d'une emprise au sol n'excédant pas 9 m² les végétaux (ex. : brandes) sont également autorisés.

2.4 Toiture.

Pour toutes les constructions, les toitures doivent comporter au minimum 2 versants. Les toitures comportant un seul versant sont autorisées lorsque la construction est adossée au coteau ou à une autre construction.

Pour toutes les constructions, la pente principale doit être de 45° minimum. Des pentes plus faibles sont autorisées pour certaines parties de toitures telles que : auvent, véranda, appentis (etc.) ou dans le cas de l'extension d'un bâtiment dont la pente de toiture est inférieure à 45°.

Pour la couverture, seuls sont autorisés, pour toutes les constructions les matériaux suivants :

- la petite tuile plate nuancée de pays de teinte brun-rouge respectant la densité suivante : 65 tuiles minimum au m²,
- l'ardoise naturelle ou artificielle de format maximal 0.32 m x 0.22 m (la pose losangée est interdite).

Pour les constructions couvertes en petites tuiles plates, l'emploi de tuiles de rive est interdit.

Pour les annexes à l'habitation (garages, abris de jardins, dépendances, etc.) ayant une emprise au sol inférieure à 50 m², sont également autorisées les couvertures en bruyères / en brandes.

Les bardeaux d'asphalte de teinte ardoise ne sont autorisés que pour les abris de jardin ayant une emprise au sol n'excédant pas 10 m².

Dans le cas d'une conception architecturale contemporaine intégrant des panneaux solaires ou photovoltaïques, il n'est pas fixé de règles particulières.

Dans le cas de l'intégration de panneaux solaires ou photovoltaïques à des constructions d'architecture traditionnelle, les dispositions suivantes doivent être respectées :

- les panneaux solaires ou photovoltaïques sont autorisés sous réserve d'être implantés de préférence sur les volumes secondaires (toitures plus basses) et d'être plutôt localisés en bas de pente.
- on recherchera le regroupement de ces panneaux, plutôt que leur dispersion sur l'ensemble de la toiture, et leur implantation devra se faire en respectant la composition de la façade.
- leur mise en œuvre devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture.

2.5 Lucarnes et châssis de toiture.

Les lucarnes et châssis de toiture ne doivent pas, par leurs proportions et leur nombre, déséquilibrer l'harmonie de la toiture.

Lucarnes :

Les lucarnes doivent être conçues selon le type traditionnel local (lucarne de type « gerbière » coupant la corniche, lucarne dite « à chevalet » dont la couverture à 2 versants est parfois complétée par une croupe, lucarne dite « lucarne-fronton » caractérisée par l'emploi du tuffeau qui permet une variété des ornements).

La couverture doit reprendre le même matériau que celui utilisé pour la toiture.

L'emploi de la brique est interdit pour le fronton et les joues.

Les houteaux dont les dimensions maximales de vitrage n'excèdent pas 0,40 m x 0,25 m sont autorisés.

Châssis de toiture :

Les châssis de toiture doivent être réalisés en encastrés dans le plan de la toiture. Ils doivent être plus hauts que larges et de format maximum 0.98 m x 0.78 m.

2.6 Menuiseries.

La couleur des menuiseries (portes, fenêtres, volets) doit s'harmoniser dans ses teintes avec les matériaux qui l'environnent (murs en moellons de calcaire ou enduits, couverture en tuile ou en ardoise, etc.) en adoptant :

- des tons neutres (beige, gris clair, gris-bleu clair, vert),
- des tons soutenus (brun, brun-rouge pour les portes et fenêtres ; bleu foncé, vert foncé uniquement pour les portes d'entrée et de grenier).

2.7 Clôtures.

Si une clôture est réalisée (les clôtures agricoles ne sont pas concernées par les dispositions ci-après), elle doit être constituée :

- soit en osier,
- soit d'un grillage sur piquets métalliques ou poteaux bois d'une hauteur maximale d'1,60 m doublé d'une haie composée à dominante d'essences champêtres ou florales ; les haies de conifères (ex. : thuyas) sont interdites,
- soit d'éléments en bois constituant une limite opaque ou transparente.

Les clôtures peuvent également être constituées d'un mur lorsqu'elles s'inscrivent en continuité d'un mur existant. La hauteur maximale autorisée ainsi que la nature des matériaux à utiliser sera fonction des caractéristiques du mur existant afin de conserver une harmonie.

ARTICLE A 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant à la destination, l'importance et la localisation des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique.

Conformément à l'article L.123-1-2 du Code de l'urbanisme, « lorsque le plan local d'urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L.332-7-1.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation. »

ARTICLE A 13

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1 - Espaces libres et plantations :

Tout volume construit doit comporter un programme de plantations assurant son insertion dans le site environnant (bosquets, arbres de haute tige,...). L'insertion de la nouvelle construction dans le site peut également être assurée par le maintien d'éléments existants (haies, arbres isolés, rideau d'arbres, etc.).

2 - Espaces Boisés Classés :

Les espaces figurant sur les documents graphiques en tant qu'"espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer" sont soumis au régime de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE A 14

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

TITRE 5
DISPOSITIONS APPLICABLES
A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE

Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone N

p. 50

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Caractère de la zone N

Identification :

La zone N, dite zone naturelle et forestière, correspond aux secteurs de la commune à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère naturel.

Sur la commune de Villaines-les-Rochers, la zone N a été définie :

- *dans une perspective de protection des paysages naturels*, pour les fonds de vallées, les coteaux boisés et les rebords de plateaux, les masses boisées des plateaux ;
- *dans une perspective de protection des milieux naturels intéressants* : zones humides des fonds de vallée ;
- *dans une perspective de protection des espaces soumis à des risques naturels* : fonds de vallée (risque d'inondation), coteaux et têtes de coteaux (risque de mouvement de terrain lié à des éboulements de blocs rocheux et à la présence de zones sous-cavées) ;
- *dans une perspective de préservation de certains secteurs naturels où l'activité agricole est moins présente* (quasiment plus de sièges d'exploitation) et où il est apparu important de privilégier la reconversion d'anciens bâtiments agricoles de caractère .
- *dans une perspective de préservation et de mise en valeur des constructions anciennes n'ayant plus de vocation agricole bien qu'étant localisées au cœur de la zone agricole protégée* : création d'enclaves de zone N au sein de la zone A pour laisser des possibilités d'évolution limitées à ces constructions (la Fuye, la Lieubardière).

Deux secteurs particuliers ont été identifiés :

- *secteur NI* correspondant au terrain de camping du centre-bourg et au site du Grand Perqué pour lequel la commune projette l'aménagement d'une aire d'accueil pour touristes (stationnement, bloc sanitaire, panneaux d'informations, etc.) ;
- *secteur Nr* correspondant à des terrains non bâtis situés au long des rues sillonnant les vallées (côté vallée) pour lesquels les remblais sont autorisés pour permettre la création d'aires de stationnement à ciel ouvert.

Destination :

La zone N à proprement parler étant une zone de protection, les occupations et utilisations du sol admises sont strictement encadrées, le règlement s'attachant uniquement à gérer l'évolution du bâti existant.

Les secteurs de la zone N définis ci-dessus ayant chacun une vocation très spécifique, les occupations et utilisations du sol admises sont très précisément énumérées à l'article 2 du règlement.

Objectif des dispositions réglementaires :

Dans l'ensemble de la zone N : permettre l'évolution du bâti existant en conservant ses caractéristiques architecturales.

Dans le secteur NI : conforter la vocation touristique de la commune.

Dans le secteur Nr : encadrer les possibilités de remblais dans les vallées pour tenir compte de la sensibilité paysagère des lieux et de la présence d'un risque naturel d'inondation.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE N 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

I. Rappels :

- 1 - Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

II. Expression de la règle :

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article N 2.

ARTICLE N 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

I. Rappels :

- Doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, les travaux, installations et aménagements listés à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.
- 2 - Sont soumis à autorisation :
 - Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés (article L.130-1 du Code de l'Urbanisme).
 - Les défrichements hors des espaces boisés classés (les défrichements dans les espaces boisés classés sont interdits).

II. Expression de la règle :

- **Sous réserve :**
 - de n'entraîner aucune nuisance ou insalubrité importante et de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels ou bâtis,
 - d'être compatible avec les équipements publics desservant le terrain,
- **Ne sont admises dans le secteur Nr que les occupations et utilisations du sol suivantes :**
 - Les exhaussements destinés à mettre le terrain au niveau de la voie.
 - Les constructions, installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui ne remettent pas en cause le caractère de la zone (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité ...).
- **Ne sont admises dans le secteur Nl que les occupations et utilisations du sol suivantes :**
 - Les équipements à vocation touristique et de loisirs ne remettant pas en cause le caractère naturel du site : aires de pique-nique, de jeux, d'information, de stationnement, blocs sanitaires, etc.
 - Les terrains de camping et de caravanning ainsi que les constructions annexes nécessaires à leur fonctionnement (sanitaires, bureaux, logement de gardien, etc.)
 - Le stationnement des caravanes à l'intérieur des terrains de camping et des terrains aménagés pour les habitations légères de loisirs.
 - Les terrains aménagés pour les habitations légères de loisirs.
 - Les constructions destinées à des hébergements légers de loisirs (maisons mobiles, H.L.L., bungalows...).
 - Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils rendus nécessaires pour la réalisation d'une opération autorisée dans la zone.
 - Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général et qui ne sauraient être implantés dans d'autres lieux (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, station de pompage ...).
- **Ne sont admises dans le reste de la zone N que les occupations et utilisations du sol suivantes :**
 - Les constructions, installations, ouvrages, travaux, aménagements ou infrastructures nécessaires à l'exploitation forestière.

- Les travaux, installations, ouvrages, aménagements ou infrastructures liées à la lutte contre les incendies de forêt.
- La restauration des habitations existantes et leur extension en construction neuve à condition de respecter les quatre conditions suivantes :
 - . que l'augmentation soit inférieure à 50% de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent document,
 - . qu'elle soit compatible avec le caractère naturel de la zone,
 - . qu'elle n'entrave pas l'activité agricole,
 - . qu'elle conserve le caractère architectural du bâti existant.
- La construction d'une annexe liée à une habitation existante sous réserve d'être implantée à moins de 30 mètres de la dite habitation et d'avoir une emprise au sol n'excédant pas 50 m².
- Le changement de destination de bâtiments existants, sous réserve de respecter les trois conditions suivantes :
 - . d'être à usage d'habitation (logement, gîte, chambre d'hôtes), d'activité d'hôtellerie-restauration, d'activité artistique,
 - . de ne pas entraver l'activité agricole,
 - . de contribuer à la préservation et à la mise en valeur d'un patrimoine bâti de caractère (constructions anciennes en moellons ou enduites avec une couverture en ardoises ou en petites tuiles plates de pays).
- Les piscines liées à une habitation existante, à condition d'être implantée à proximité de la dite habitation, ainsi que les plans d'eau de loisirs directement liés à une habitation existante.
- L'extension des activités artisanales ou agricoles implantées dans la zone sous réserve que l'emprise totale des bâtiments à usage d'activité artisanale n'excède pas 150 m², ou si ce plafond est dépassé à la date d'approbation du présent document que l'augmentation soit inférieure à 20% de l'emprise au sol des bâtiments existants.
- Les abris pour animaux réalisés indépendamment de l'activité d'une exploitation agricole sous réserve d'être liés à une habitation existante.
- Les abris de jardin d'une emprise au sol maximale de 9 m².
- Les constructions et installations nouvelles, ainsi que les changements de destination, pour création ou extension de centres équestres.
- L'extension des sièges d'exploitation agricole existants dans la zone par réhabilitation de bâtiments existants, extension de bâtiments existants ou création de nouveaux bâtiments sous réserve dans ce dernier cas que le bâtiment créé soit implanté à moins de 30 mètres du siège d'exploitation.
- Les affouillements et exhaussements de sol liés et nécessaires à l'exploitation agricole.
- Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui ne remettent pas en cause le caractère de la zone (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, station de pompage ...) et les constructions qui leur sont liées sous réserve que ces dernières s'intègrent dans le paysage.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE N 3

ACCES ET VOIRIE

1 - Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, de la nature et de l'intensité du trafic ainsi que de la nature du projet.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie et la protection civile.

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

2 - Voirie :

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée de caractéristiques proportionnées à

l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée, et adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE N 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable.

En l'absence de ce réseau, l'alimentation pourra être assurée par captage, forage ou puits particulier, apte à fournir de l'eau potable en quantité suffisante, conformément à la réglementation en vigueur. Cette disposition ne peut s'appliquer pour une activité générant un accueil du public.

2 - Assainissement :

Eaux usées :

La réalisation du réseau collectif d'assainissement n'est pas prévue pour cette zone. Dès lors, toute construction, pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif réalisé conformément à la réglementation en vigueur ; sauf dans le cas particulier où le terrain est déjà desservi par le réseau collectif d'assainissement, le branchement à ce réseau devient alors obligatoire.

Eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales doit être assurée dans la mesure du possible sur la parcelle (aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et aménagements visant à limiter les débits évacués de la propriété) à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

Les excédents d'eau pourront être envoyés au réseau collectif d'eaux pluviales (collecteur, fossé ou caniveau) si la solution de l'infiltration à la parcelle ne peut être retenue compte tenu de la nature des sols ou de la présence de caves, sous réserve de respecter les prescriptions imposées par le gestionnaire du réseau d'eaux pluviales.

Les eaux de pluie collectée en aval de toitures peuvent être utilisées pour les usages autorisés par l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

ARTICLE N 5 CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

L'ensemble des dispositions de cet article s'applique même dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, en application de l'article R. 123-10-1 du code de l'urbanisme.

Pour accueillir une construction ou installation requérant un assainissement, la superficie du terrain doit permettre la réalisation d'un système d'assainissement non collectif respectant les normes en vigueur.

ARTICLE N 6 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'ensemble des dispositions de cet article s'applique même dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, en application de l'article R. 123-10-1 du code de l'urbanisme.

Expression de la règle :

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal de 25 mètres de l'axe des routes départementales.

Par rapport aux autres voies, les constructions doivent être implanté à l'alignement ou en retrait dudit alignement.

Les constructions peuvent être implantées à moins de 25 mètres de l'axe des routes départementales, en cas de réfection, transformation et extension de constructions existantes parallèlement à la voie, dans l'alignement des anciennes constructions à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière.

Exceptions :

L'implantation par rapport aux voies des 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 des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...), peut, pour un motif

d'ordre technique, s'effectuer dans les marges de recul définies précédemment à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière.

ARTICLE N 7 **IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

L'ensemble des dispositions de cet article s'applique même dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, en application de l'article R. 123-10-1 du code de l'urbanisme.

Expression de la règle :

Les constructions doivent être implantées :

- soit sur limite(s) séparative(s),
- soit en recul par rapport au(x) limite(s) séparative(s), avec une distance minimale de 5 mètres.

Exceptions :

Les constructions peuvent être implantées à moins de 5 mètres de la limite séparative, en cas de réfection, transformation et extension de constructions existantes parallèlement à la limite séparative, dans l'alignement et/ou le prolongement des anciennes constructions.

L'implantation par rapport aux limites séparatives des 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 des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...), peut, pour des raisons techniques, s'effectuer dans la marge de recul de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE N 8 **IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

ARTICLE N 9 **EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

ARTICLE N 10 **HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Définition :

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade ouvrant sur le domaine public, depuis l'égout de la toiture ou le faitage jusqu'au sol naturel avant tout remaniement.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone, tels que : relais hertzien, antennes, pylônes, etc.

Les locaux techniques, les souches de cheminées et les antennes n'entrent pas dans le calcul de la hauteur.

Expression de la règle :

Pour les constructions à usage agricole, les centres équestres et les équipements publics, collectifs ou d'intérêt général, il n'est pas fixé de hauteur maximale sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages naturels.

Pour les abris de jardin la hauteur maximale autorisée est de 2,50 mètres au faitage.

Pour toutes les autres constructions, la hauteur maximale autorisée est de 3,50 mètres à l'égout de toiture soit rez-de-chaussée + combles.

Exceptions :

Pour les constructions existantes qui ont une hauteur à l'égout de toiture supérieure à 3,50 mètres, la hauteur maximale autorisée pour les extensions, et pour les annexes, est celle du bâtiment existant.

ARTICLE N 11**ASPECT EXTERIEUR****1. Pour l'ensemble des constructions :**

Si une clôture est réalisée (les clôtures agricoles ne sont pas concernées par les dispositions ci-après), elle doit être constituée :

- soit en osier,
- soit d'un grillage sur piquets métalliques ou poteaux bois d'une hauteur maximale d'1,60 m doublé d'une haie composée à dominante d'essences champêtres ou florales ; les haies de conifères (ex. : thuyas) sont interdites,
- soit d'éléments en bois constituant une limite opaque ou transparente.

Les clôtures peuvent également être constituées d'un mur lorsqu'elles s'inscrivent en continuité d'un mur existant. La hauteur maximale autorisée ainsi que la nature des matériaux à utiliser sera fonction des caractéristiques du mur existant afin de conserver une harmonie.

2. Pour les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole (à l'exception du logement de l'exploitant), aux centres équestres et aux activités artisanales, les dispositions suivantes doivent être respectées :

Pour les façades, l'emploi de bardages métalliques ou fibro-ciment est autorisé sous réserve qu'ils soient de teintes foncées sobres (brun, gris, vert) ou dans la gamme des gris clairs, vert-gris, brun-gris. De même, l'emploi de bardages bois est autorisé sous réserve d'être teintés foncés.

Pour la couverture de la toiture, l'emploi de matériaux de substitution comme les bacs acier ou les plaques fibro-ciment est autorisé sous réserve qu'ils soient de teinte ardoise et d'aspect mat.

Pour les constructions à usage d'activité, les toitures doivent avoir 2 versants.

3. Pour les autres constructions et installations autorisées dans la zone, les dispositions suivantes s'appliquent :**3.1 Généralités.**

A l'intérieur du périmètre de protection d'un monument historique, des prescriptions plus exigeantes que celles du présent article peuvent être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France.

L'aspect extérieur des bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains.

La conservation des constructions traditionnelles anciennes présentant un intérêt pour la préservation d'un patrimoine bâti de caractère doit être recherchée.

Leur restauration doit conserver leur caractère d'origine : volumétrie, matériaux, éléments de modénature (corniches, encadrements ...), dimension des ouvertures, menuiseries (volets battants, découpage des parties en verre).

Pour les entrées de cave, les ouvertures ne doivent pas être modifiées. Elles doivent conserver l'aspect du rocher (à titre d'exemple, l'emploi du béton brut et le fer apparent ne sont pas autorisés).

Sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, et aux paysages naturels ou urbains, et à condition que le parti architectural de la construction soit justifié dans le cadre d'une architecture contemporaine ou d'une architecture s'appuyant sur des innovations techniques (ex. : architecture bioclimatique), certaines prescriptions énoncées ci-dessous (Chapitre 3. Façades et Chapitre 4. Toitures) peuvent ne pas être appliquées.

L'ouverture à la modernité pourra ainsi se traduire par la possibilité de mettre en œuvre :

- des toitures de formes variées utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture métallique, toiture vitrée, toiture transparente, toiture intégrant des panneaux solaires etc.) ;
- des parois alternant baies vitrées et matériaux divers (métal, bois, matériaux transparents, terre, pierre, béton banché, béton de site, béton pierre, etc.).

Les éléments d'architecture étrangers à la région sont interdits.

L'architecture des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, coffrets, ...), ne doit pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut ne pas respecter certaines des règles suivantes.

3.2 Adaptation au sol.

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain.

3.3 Façades.

Les ouvertures réalisées sur la façade principale de la construction doivent être plus hautes que larges. Cette disposition ne s'applique pas aux portes de garage, ni aux vitrines commerciales.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings,...) est interdit.

Seuls sont autorisés pour tous les bâtiments :

- les enduits de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels (aucune teinte dominante ne doit être plus claire que le sable de la région),
- les parements en pierre de taille plate apparente respectant les proportions régionales notamment dans leur hauteur (0,27 mètre à 0,33 mètre) ; les joints doivent être de la couleur de la pierre utilisée et être exécutés au nu de cette pierre,
- les murs en moellons de pierre locale,
- les bardages bois de couleur gris-vieux chêne ou peints de teinte foncée sobre.

Pour les abris de jardin d'une emprise au sol n'excédant pas 9 m² les végétaux (ex. : brandes) sont également autorisés.

3.4 Toiture.

Pour toutes les constructions, les toitures doivent comporter au minimum 2 versants. Les toitures comportant un seul versant sont autorisées lorsque la construction est adossée au coteau ou à une autre construction.

Pour toutes les constructions, la pente principale doit être de 45° minimum. Des pentes plus faibles sont autorisées pour certaines parties de toitures telles que : auvent, véranda, appentis (etc.) ou dans le cas de l'extension d'un bâtiment dont la pente de toiture est inférieure à 45°.

Pour la couverture, seuls sont autorisés, pour toutes les constructions les matériaux suivants :

- la petite tuile plate nuancée de pays de teinte brun-rouge respectant la densité suivante : 65 tuiles minimum au m²,
- l'ardoise naturelle ou artificielle de format maximal 0.32 m x 0.22 m (la pose losangée est interdite).

Pour les constructions couvertes en petites tuiles plates, l'emploi de tuiles de rive est interdit.

En outre, dans l'ensemble de la zone N pour les annexes à l'habitation (garages, abris de jardins, dépendances, etc.) ayant une emprise au sol inférieure à 50 m², les abris pour animaux, ainsi que pour les constructions autorisées dans le secteur N1, sont également autorisées les couvertures en bruyères / en brandes.

Les bardeaux d'asphalte de teinte ardoise ne sont autorisés que pour les abris de jardin ayant une emprise au sol n'excédant pas 10 m².

Dans le cas d'une conception architecturale contemporaine intégrant des panneaux solaires ou photovoltaïques, il n'est pas fixé de règles particulières.

Dans le cas de l'intégration de panneaux solaires ou photovoltaïques à des constructions d'architecture traditionnelle, les dispositions suivantes doivent être respectées :

- les panneaux solaires ou photovoltaïques sont autorisés sous réserve d'être implantés de préférence sur les volumes secondaires (toitures plus basses) et d'être plutôt localisés en bas de pente.
- on recherchera le regroupement de ces panneaux, plutôt que leur dispersion sur l'ensemble de la toiture, et leur implantation devra se faire en respectant la composition de la façade.
- leur mise en œuvre devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture.

3.5 Lucarnes et châssis de toiture.

Les lucarnes et châssis de toiture ne doivent pas, par leurs proportions et leur nombre, déséquilibrer l'harmonie de la toiture.

Lucarnes :

Les lucarnes doivent être conçues selon le type traditionnel local (lucarne de type « gerbière » coupant la corniche, lucarne dite « à chevalet » dont la couverture à 2 versants est parfois complétée par une croupe, lucarne dite « lucarne-

fronton » caractérisée par l'emploi du tuffeau qui permet une variété des ornementsations).

La couverture doit reprendre le même matériau que celui utilisé pour la toiture.

L'emploi de la brique est interdit pour le fronton et les joues.

Les houteaux dont les dimensions maximales de vitrage n'excèdent pas 0,40 m x 0,25 m sont autorisés.

Châssis de toiture :

Les châssis de toiture doivent être réalisés en encastrés dans le plan de la toiture. Ils doivent être plus hauts que larges et de format maximum 0.98 m x 0.78 m.

3.6 Menuiseries.

La couleur des menuiseries (portes, fenêtres, volets) doit s'harmoniser dans ses teintes avec les matériaux qui l'environnent (murs en moellons de calcaire ou enduits, couverture en tuile ou en ardoise, etc.) en adoptant :

- des tons neutres (beige, gris clair, gris-bleu clair, vert),
- des tons soutenus (brun, brun-rouge pour les portes et fenêtres ; bleu foncé, vert foncé uniquement pour les portes d'entrée et de grenier).

3.7 Murs de soutènement.

Ils doivent être réalisés en matériaux naturels ou enduits.

Lorsque leur hauteur dépasse 1 mètre, ils doivent faire l'objet d'une intégration paysagère : plantes grimpantes, haie d'essences champêtres ou florales (les haies de conifères sont interdites), etc.

3.8 Clôtures.

Si une clôture est réalisée (les clôtures agricoles ne sont pas concernées par les dispositions ci-après), elle doit être constituée :

- soit en osier,
- soit d'un grillage sur piquets métalliques ou poteaux bois d'une hauteur maximale d'1,60 m doublé d'une haie composée à dominante d'essences champêtres ou florales ; les haies de conifères (ex. : thuyas) sont interdites,
- soit d'éléments en bois constituant une limite opaque ou transparente.

Les clôtures peuvent également être constituées d'un mur lorsqu'elles s'inscrivent en continuité d'un mur existant. La hauteur maximale autorisée ainsi que la nature des matériaux à utiliser sera fonction des caractéristiques du mur existant afin de conserver une harmonie.

ARTICLE N 12

STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant à la destination, l'importance et la localisation des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique.

Conformément à l'article L.123-1-2 du Code de l'urbanisme, « lorsque le plan local d'urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L.332-7-1.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation. »

ARTICLE N 13

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1 - Espaces libres et plantations :

Dans l'ensemble de la zone N, tout volume construit doit comporter un programme de plantations assurant son insertion dans le site environnant (bosquets, arbres de haute tige,...). L'insertion de la nouvelle construction dans le site peut également être assurée par le maintien d'éléments existants (haies, arbres isolés, rideau d'arbres, etc.).

En outre, dans le secteur identifié au document graphique, les plantations de peupleraies sont interdites afin de préserver un paysage ouvert dans les fonds de vallée.

2 - Espaces Boisés Classés :

Les espaces figurant sur les documents graphiques en tant qu'"espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer" sont soumis au régime de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE N 14

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.