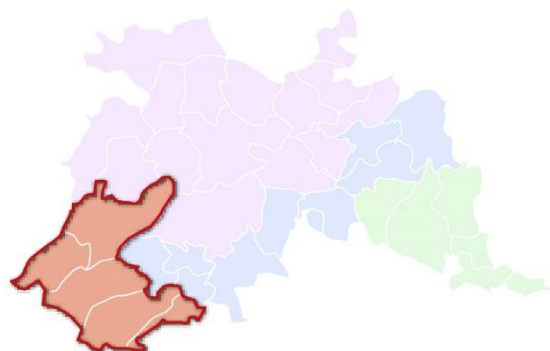
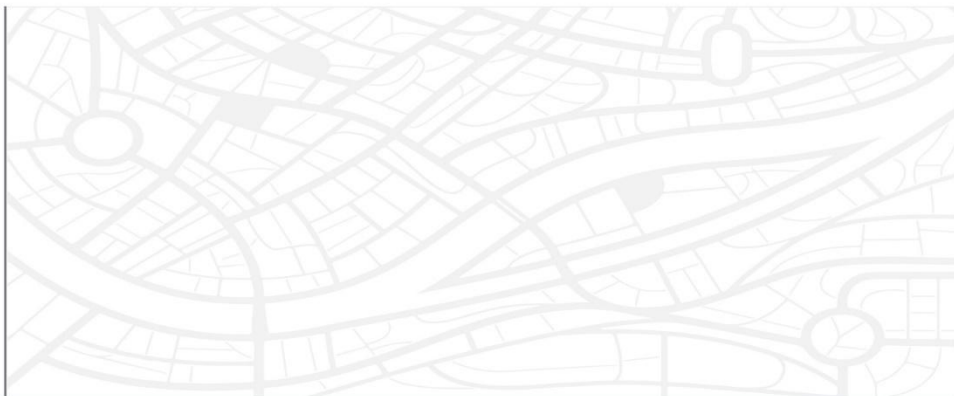
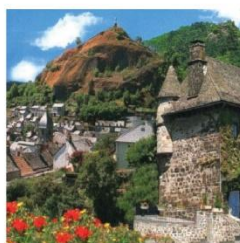




**Plan de secteur
Massif du Cantal**



Plan Local d'Urbanisme intercommunal



3.2.3

REGLEMENT ECRIT

SECTEUR MASSIF DU CANTAL

**« Second arrêt le 24/07/2025, sans
modifications du premier projet arrêté »**

PRESCRIPTION

Délibération du Conseil Communautaire du 12/07/2021

ARRET DU PROJET

Délibération du Conseil Communautaire du 24/07/2025

APPROBATION DU PROJET

Délibération du Conseil Communautaire du

SOMMAIRE

MODE D'EMPLOI DU REGLEMENT ECRIT	3
TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES	4
PRESENTATION DU REGLEMENT	5
DISPOSITIONS APPLICABLES A TOUTES LES ZONES	9
PRESCRIPTIONS PARTICULIERES	12
SECTION I - PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET URBAIN	12
SECTION II – PROTECTION DU CADRE NATUREL ET PAYSAGER	13
SECTION III – PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET NUISANCES, ET VALORISATION DES RESSOURCES NATURELLES	15
SECTION IV - MISE EN ŒUVRE DES PROJETS URBAINS ET MAITRISE DE L'URBANISATION	18
SECTION V – MAITRISE DE L'URBANISATION EN ZONE AGRICOLE ET NATURELLE	19
TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	20
ZONE UA	21
SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE	21
SECTION II- CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	23
SECTION III - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX	30
ZONE Ub	32
SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE	32
SECTION II- CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	34
SECTION III - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX	42
ZONE Uc	44
SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE	44
SECTION II- CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	45
SECTION III - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX	52
ZONE UAV	54
SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE	54
SECTION II- CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	56
SECTION III - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX	64
ZONE Ud	66
SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE	66
SECTION II- CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	68
SECTION III - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX	73
ZONE Us	75
SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE	75
SECTION II- CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	76
SECTION III - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX	80
ZONE Ue	82
SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE	82
SECTION II- CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	83
SECTION III- ÉQUIPEMENT ET RESEAUX	86
ZONE Uj	88
SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE	88
SECTION II- CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	89
SECTION III- ÉQUIPEMENT ET RESEAUX	91
ZONE Ul	93
SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE	93
SECTION II- CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	94
SECTION III- ÉQUIPEMENT ET RESEAUX	97

ZONE UT	99
SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE	99
SECTION II- CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	100
SECTION III- ÉQUIPEMENT ET RESEAUX	104
TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	106
ZONE 1AUC	107
SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE	107
SECTION II- CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	108
SECTION III - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX	114
ZONE 2AUC	116
SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE	116
SECTION II- CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	116
SECTION III- ÉQUIPEMENT ET RESEAUX	117
TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	118
ZONE A	119
SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE	119
SECTION II- CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	121
SECTION III- ÉQUIPEMENT ET RESEAUX	129
TITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	131
ZONE N	132
SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE	132
SECTION II- CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	135
SECTION III- ÉQUIPEMENT ET RESEAUX	144
ZONE Ns	146
SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE	146
SECTION II- CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	148
SECTION III- ÉQUIPEMENT ET RESEAUX	150
ANNEXES	152
LEXIQUE	153
LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES	159
LISTE DES BATIMENTS POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION EN ZONES A ET N	161
LISTE DU PATRIMOINE BATI MONTAGNARD A PROTEGER	162

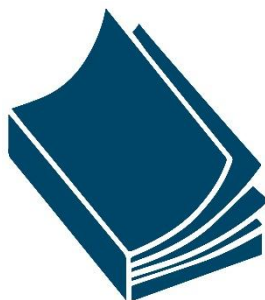
MODE D'EMPLOI DU REGLEMENT ECRIT

Pour utiliser ce règlement, effectuez les opérations suivantes :

1

Lecture des dispositions générales (titre 1) pour la compréhension du corps du règlement, l'application de certaines règles d'ordre générale et les dispositions applicables aux prescriptions particulières (emplacement réservé, zone humide inventoriée, réservoir de biodiversité, secteur soumis à un aléa inondation, bâtiment en zone A et N pouvant faire l'objet d'un changement de destination ...).

TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES



- Présentation du règlement
- Dispositions applicables à toutes les zones
- Prescriptions particulières

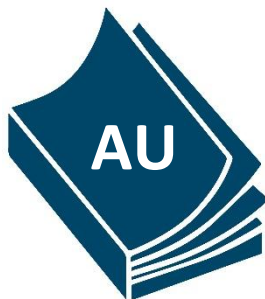
2

Lecture du chapitre correspondant à la zone dans laquelle est situé votre terrain (titre 2 à 5), vous y trouverez les dispositions réglementaires qui s'appliquent à votre terrain.

TITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES



TITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER



TITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES



TITRE 5 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES



- Affectation des sols et destination des constructions
- Volumétrie et implantation des constructions
- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
- Stationnement
- Desserte par les voies et les réseaux

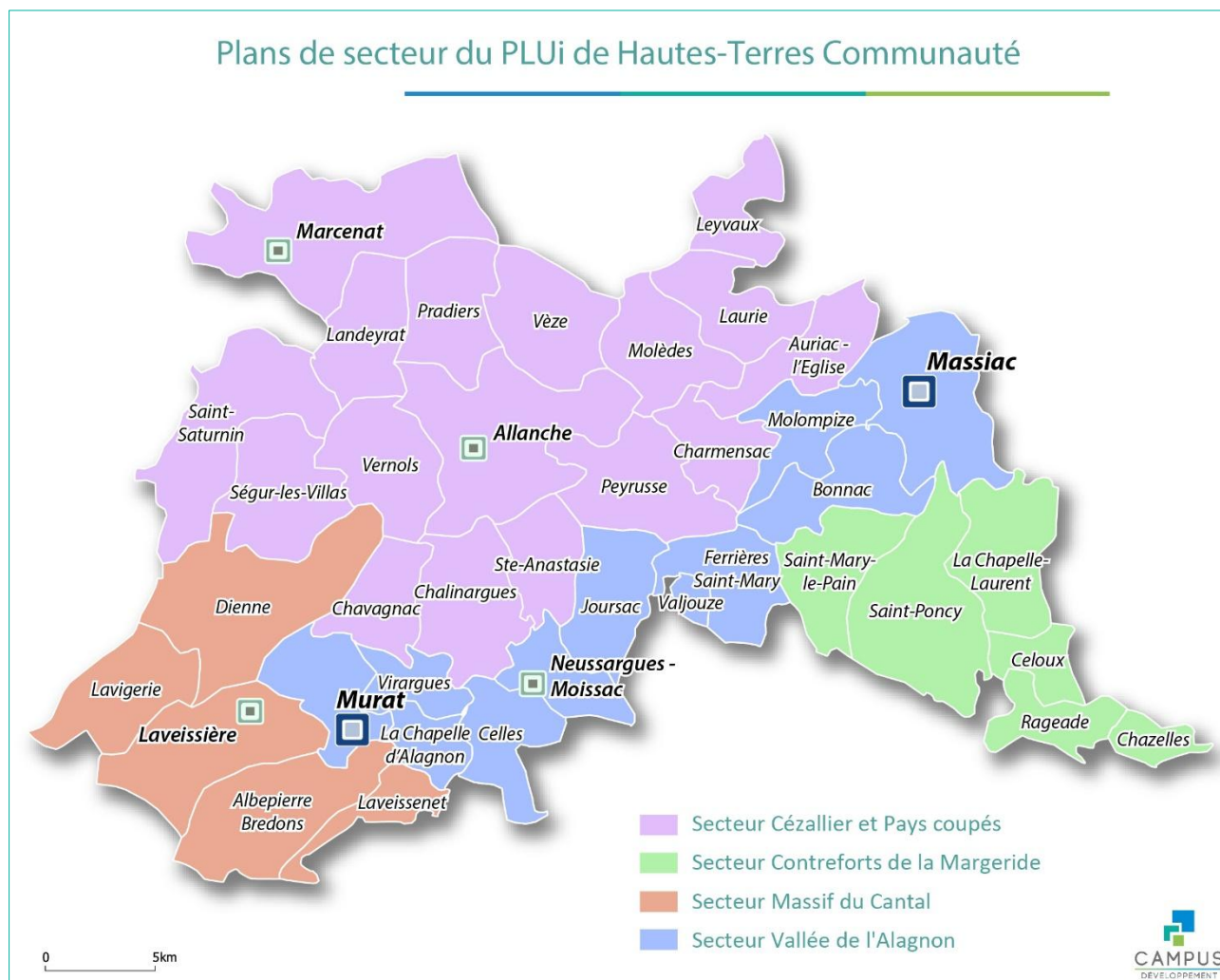
TITRE 1- DISPOSITIONS GENERALES

PRESENTATION DU REGLEMENT

Article DG 1 – Division du territoire en plans de secteur

Par délibération du Conseil Communautaire du 28/02/2025, Hautes Terres Communauté a décidé de définir quatre plans de secteur pour l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal :

- **Plan de secteur Cézallier et pays coupés** (17 communes) : Allanche, Auriac-l'Église, Chalinargues, Charmensac, Chavagnac, Landeyrat, Laurie, Leyvaux, Marcenat, Molèdes, Peyrusse, Pradiers, Sainte-Anastasie, Saint-Saturnin, Ségur-les-Villas, Vernols et Vèze.
- **Plan de secteur Contreforts de la Margeride** (6 communes) : Celoux, Chazelles, La Chapelle-Laurent, Rageade, Saint-Mary-le-Plain, Saint-Poncy.
- **Plan de secteur Massif du Cantal** (5 communes) : Albepierre-Bredons, Dienne, Laveissenet, Laveissière et Lavigerie.
- **Plan de secteur Vallée de l'Alagnon** (11 communes) : Bonnac, Celles, Ferrières-Saint-Mary, Joursac, La Chapelle d'Alagnon, Massiac, Molompize, Murat, Neussargues-Moissac, Valjouze et Virargues.



Ces plans de secteur permettent de prendre en compte la diversité et les spécificités du territoire communautaire, par l'adaptation des règlements (écrit et graphique) au contexte territorial diversifié (pôle urbain, espace rural) et des réalités d'occupation du sol et géographiques différentes (identité architecturale, morphologie urbaine, dynamiques paysagères...).

Conformément à l'article L.151-3 du code de l'urbanisme, chaque plan de secteur précise les Orientations d'Aménagement et de Programmation, ainsi qu'un règlement spécifique à ce Plan de secteur.

Article DG 2 - Champ d'application territorial

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du **Plan de secteur Massif du Cantal** du territoire de Hautes Terres Communauté. Sont concernées les communes suivantes :

- Albepierre-Bredons
- Dienne
- Laveissenet
- Laveissière
- Lavigerie

Article DG 3 - Composition du règlement

Pour chaque Plan de secteur, le règlement du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Hautes Terres Communauté est composé des documents suivants :

- Un **règlement graphique** par commune qui délimite :
 - Les différentes zones : urbaine (U), à urbaniser (AU), agricole (A) et naturelle (N)
 - Les secteurs soumis à des prescriptions particulières identifiées par des sur-trames (zone humide, emplacement réservé, secteur comportant une Orientation d'Aménagement et de Programmation ...)
- Un **règlement écrit**, applicable à l'ensemble du Plan de secteur, qui :
 - Fixe les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones ;
 - Établit les prescriptions particulières relatives à la protection du patrimoine architectural et urbain, à la protection du cadre naturel et paysager, à la prise en compte des risques et nuisances, et valorisation des ressources naturelles, à la mise en œuvre des projets urbains et à la maîtrise de l'urbanisation en zone agricole et naturelle ;
 - Définit les règles applicables à l'intérieur de chacune des zones ;
- **Des annexes** réglementaires constituées de :
 - Un **lexique** permettant de définir certains termes du règlement ;
 - La liste des **emplacements réservés** ;
 - La liste des **bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination** en zones A et N ;
 - La liste du **patrimoine bâti montagnard à protéger**, identifié au titre des articles L.151-19 et L.122-11 du code de l'urbanisme.

Article DG 4 – Contenu du règlement écrit

Chaque zone du Plan Local d'Urbanisme intercommunal est régie par 9 articles qui déterminent les règles suivantes :

Section I - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article 1- Affectation des sols et destination des constructions

Article 2- Affectation des sols et destination des constructions soumises à conditions particulières

Article 3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Section II- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 4 - Volumétrie et implantation des constructions

Article 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

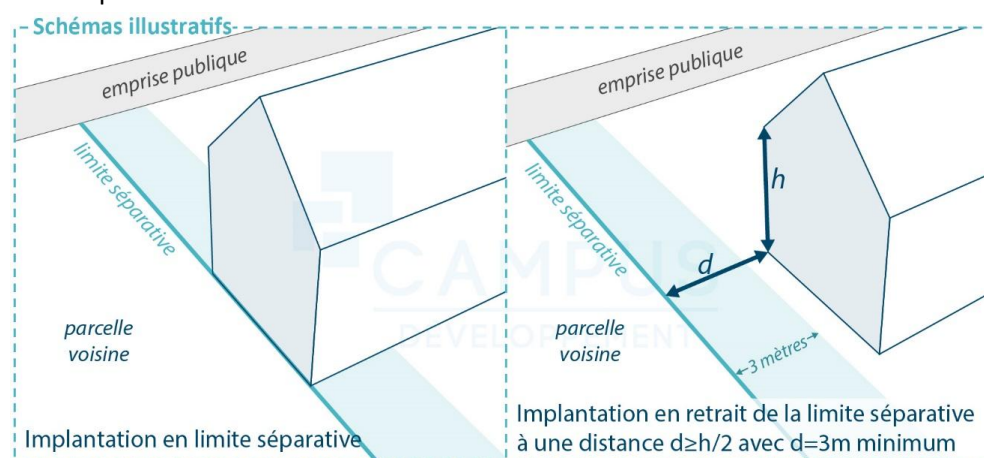
Article 7 – Stationnement

Section III - Équipements et réseaux

Article 8 - Desserte par les voies publiques ou privées

Article 9 - Desserte par les réseaux

Le règlement écrit comprend des schémas illustratifs qui ont vocation à représenter à titre indicatif l'application de la règle. Ces éléments graphiques ou figuratifs compris dans la partie écrite du règlement constituent une illustration dépourvue de caractère contraignant, à moins qu'il en soit disposé autrement par une mention expresse.



Le règlement écrit comprend également des encarts d'information **i** (cf. exemples ci-dessous) qui ont vocation à **illustrer l'application de la règle** ou à **mettre en évidence des recommandations, sans présenter de valeur réglementaire**.



Une hauteur des constructions nouvelles cohérente avec la hauteur moyenne des bâtiments existants est à privilégier afin de favoriser une intégration respectueuse du cadre bâti environnant et pour ne pas introduire de rupture d'échelle, à l'exception des constructions annexes.

Article DG 5 - Effets du Plan Local d'Urbanisme intercommunal

L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols doivent être conformes au règlement du Plan Local d'Urbanisme intercommunal et à ses documents graphiques.

Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation pour les parties concernées.

Article DG 6 - Division du Plan de secteur en zones

Le règlement du **Plan de secteur Massif du Cantal** définit les zones suivantes :

■ Les zones urbaines

Elles sont régies par les dispositions du titre II du présent règlement et comprennent :

- Ua - Zone urbaine multifonctionnelle correspondant aux centres-bourgs historiques
- Ub - Zone urbaine multifonctionnelle correspondant aux tissus bâtis hétérogènes
- Uc - Zone urbaine à dominante d'habitat correspondant aux extensions en périphérie des bourgs et des villages
- Uav - Zone urbaine à dominante de bâti traditionnel correspondant aux bourgs et aux villages
- Ud - Zone urbaine correspondant aux logements, aux hébergements touristiques et hôteliers de la station du Lioran
- Us - Zone urbaine correspondant aux hébergements touristiques et aux équipements commerciaux, de services ou de loisirs liés à la station du Lioran
- Ue - Zone urbaine à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif
- Uj - Zone de jardins ou d'espaces libres contiguë aux secteurs urbanisés
- UL - Zone urbaine à vocation d'activités sportives et de loisirs
- Ut - Zone urbaine à vocation d'activités touristiques et de loisirs

■ Les zones à urbaniser

Elles sont régies par les dispositions du titre III du présent règlement et comprennent :

- 1AUc - Zone à urbaniser à court terme pour accueillir de l'habitat
- 2AUc – Zone à urbaniser à long terme pour accueillir de l'habitat

■ La zone agricole et ses secteurs

Elles sont régies par les dispositions du titre IV du présent règlement.

- A - Zone agricole

■ La zone naturelle et forestière et ses secteurs

Elles sont régies par les dispositions du titre V du présent règlement et comprennent :

- N - Zone naturelle et forestière
 - Ne - Secteur de la zone naturelle à vocation d'équipements d'intérêt public isolés
 - NL – Secteur de la zone naturelle à vocation d'activités de loisirs
 - Nt – Secteur de la zone naturelle à vocation d'activités touristiques
- Ns - Zone naturelle correspondant au domaine skiable

DISPOSITIONS APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

Le présent règlement est établi conformément aux articles L.151-8 et R.151-9 et suivants du code de l'urbanisme.

Toutes les communes de Hautes Terres Communauté sont soumises à l'application des dispositions de la loi Montagne, traduites dans les articles L.122-1 et suivants du code de l'urbanisme, relatifs à l'aménagement et la protection de la montagne.

Article DG 7 - Portée du règlement à l'égard d'autres dispositions ou législations relatives à l'occupation du sol

Sont et demeurent notamment applicables au territoire intercommunal :

- **Le code de l'urbanisme** et notamment les articles :
 - L.101-1 à L.101-3 relatifs aux objectifs généraux en matière d'urbanisme sur le territoire français,
 - L.111-6 et suivants relatifs à la constructibilité interdite le long des grands axes routiers,
 - L.111-11 et suivants relatifs à la desserte,
 - L.111-16, R.111-23 et R.111-24 relatifs aux performances environnementales et énergétiques,
 - R.111-2 relatif à la salubrité et à la sécurité publique,
 - R.111-4 relatif à la conservation et à la mise en valeur de sites ou vestiges archéologiques,
 - R.111-21 relatif à la densité des constructions,
 - R.111-22 relatif à la surface de plancher,
 - R.111-25 relatif à la réalisation d'aires de stationnement,
 - R.111-26 et R.111-27 relatifs à la préservation des éléments présentant un intérêt architectural, patrimonial, paysager ou écologique,
 - R.111-31 à R.111-50 relatifs au camping, aménagement des parcs résidentiels de loisirs, implantation des habitations légères de loisirs et installation des résidences mobiles de loisirs et des caravanes,
 - R.111-51 relatif aux résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs,
 - L.152-3 à L.152-6 relatifs aux adaptations mineures et aux dérogations au plan local d'urbanisme.
- **Les Servitudes d'Utilité Publique** affectant l'utilisation ou l'occupation du sol de Hautes Terres Communauté dont la liste figure en annexe du PLUi, conformément à l'article L.151-43 du code de l'urbanisme
- Les dispositions de l'arrêté préfectoral n° 2021-1393 du 8 octobre 2021, portant **classement sonore des infrastructures de transport terrestres** en termes d'obligation d'isolation phonique des constructions, dans les secteurs affectés par le bruit, qui est annexé au dossier de PLUi
- Les dispositions concernant les **risques non cartographiés dans le PLUi** (notamment séisme, radon, aléa retrait-gonflement des argiles...) qui peuvent nécessiter une prise en compte par des techniques constructives adaptées. Tout usager peut connaître les risques auxquels un terrain est exposé sur le site www.georisques.gouv.fr
- Les dispositions concernant les **obligations d'étude d'incidence et d'évaluation environnementale sur les sites Natura 2000**, issues de l'application des articles L. 414-1 et R.414-1 et suivants du code de l'environnement

- Les dispositions applicables aux **Installations, Ouvrages, Travaux et Activités ayant une incidence sur l'eau et les milieux aquatiques** (IOTA, dite aussi nomenclature loi sur l'eau) issues de l'application des articles L. 214-1 et R.214-1 et suivants du code de l'environnement
- Les dispositions de l'article L.531-14 du code du patrimoine relatives aux **découvertes archéologiques fortuites**. Toute personne qui réalise une découverte de façon fortuite d'objets ou de vestiges archéologiques (lors de travaux notamment) est tenu d'en faire la déclaration immédiate en mairie et à la Direction régionale des affaires culturelles - Service régional de l'archéologie
- **Les dispositions propres à la réglementation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) et le règlement sanitaire départemental (RSD)**
 - Notamment les périmètres de réciprocité autour des bâtiments agricoles. Les exploitations agricoles qui comportent des bâtiments d'élevage sont soumises en fonction du type et du nombre d'animaux abrités au régime :
 - Des ICPE, qui impose un périmètre de recul réglementaire de 100 mètres entre les bâtiments agricoles et toute nouvelle construction établie par des tiers ;
 - Du RSD, qui génère un périmètre de recul réglementaire de 50 mètres entre les bâtiments agricoles et toute nouvelle construction établie par des tiers.
 - En application de l'article L.111-3 du code rural et de la pêche maritime, qui pose un principe dit de « réciprocité », les mêmes règles sont applicables aux tiers, qui doivent également s'implanter en respectant ces conditions de distance par rapport aux bâtiments destinés à accueillir des animaux ou du stockage de fourrage (dans le cas d'une exploitation classée ICPE).
 - A titre indicatif, les bâtiments agricoles ainsi que les périmètres de recul dit « périmètres de réciprocité » ont été repérés sur le règlement graphique comme suit :



Bâtiment agricole générant un périmètre de réciprocité



Périmètre de réciprocité

Ce repérage des bâtiments agricoles et de leur périmètre de réciprocité est strictement indicatif. Il correspond à l'état des connaissances des exploitations agricoles à la date d'approbation du PLUi, et doit par conséquent être mis à jour, au cas par cas, en fonction de l'évolution des exploitations.

Article DG 8 - Appréciation des règles du PLUi dans les lotissements ou les groupes d'habitations

Dans le cas d'un lotissement, chaque lot du projet (et non l'ensemble du projet) est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le PLUi, par opposition au principe de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme.

Les règles des articles 4 de chacune des zones, concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, s'appliquent dans ce cas de figure par rapport aux voies et emprises publiques mais également par rapport aux voies privées ouvertes à la circulation publique créées par le projet de lotissement.

A l'inverse, dans le cas de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le PLUi, conformément au principe de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme.

Article DG 9 – Règles des lotissements

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

Article DG 10 - Reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si un plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, conformément à l'article L.111-15 du code de l'urbanisme.

Article DG 11 – Restauration d'un bâtiment d'intérêt architectural ou patrimonial dont il reste l'essentiel des murs porteurs

La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sous réserve des dispositions de l'article L.111-11 (desserte par les réseaux), lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment, conformément au principe de l'article L.111-23 du code de l'urbanisme.

Article DG 12 – Réfection et adaptation des constructions existantes

Dans l'ensemble des zones, la réfection et l'adaptation des constructions et des installations existantes est admise.

PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Le présent règlement prévoit les prescriptions particulières suivantes, qui s'ajoutent aux dispositions applicables à chaque zone.

Section I - Protection du patrimoine architectural et urbain

Article DG 13 – Patrimoine bâti montagnard à protéger



Patrimoine bâti montagnard à protéger (articles L.151-19 et L.122-11 du CU)

Les éléments du patrimoine bâti montagnard identifiés dans le règlement graphique du PLUi au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, doivent être protégés et mis en valeur.

La liste des éléments de patrimoine bâti montagnard à protéger est annexée au règlement.

Sans être exhaustif, il s'agit notamment des bâtiments d'estive (buron, bédélat) qui, dans un objectif de protection et de mise en valeur du patrimoine montagnard, pourront se voir appliquer les dispositions de l'article L.122-11 du code de l'urbanisme permettant :

- La restauration ou la reconstruction de bâtiments d'estive,
- Les extensions limitées de bâtiments d'estive existants lorsque la destination est liée à une activité professionnelle saisonnière.

Cette possibilité nécessite de recueillir une autorisation délivrée par le préfet, après avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) et de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS).

Tous travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer ces éléments protégés pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en vertu de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

De plus, tous travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie des éléments de patrimoine bâti montagnard identifiés en application de l'article L.151-19, doivent être précédés d'un permis de démolir, selon les dispositions de l'article R.421-28 du code de l'urbanisme.

Ces éléments de patrimoine bâti montagnard répertoriés au PLUi, faisant partie intégrante de l'histoire du territoire, sont à mettre en valeur et à préserver. **Toute modification ou réhabilitation, ainsi que la rénovation ou l'extension limitée de bâtiments existants doit :**

- **Permettre de maintenir la lisibilité des spécificités morphologiques et architecturales de ces éléments bâtis ;**
- **Respecter l'implantation et les dimensions originelles ;**
- **Respecter ou restituer les caractéristiques architecturales principales originelles du bâtiment (volume, percements, modénature, teintes), en excluant tout pastiche.**

Section II – Protection du cadre naturel et paysager

Article DG 14 - Réservoir de biodiversité à protéger



Réservoir de biodiversité à protéger (article L.151-23 du CU)

Les réservoirs de biodiversité à protéger pour la préservation des continuités écologiques ont été identifiés par une sur-trame dans le règlement graphique du PLUi, au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

Tous travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer des éléments protégés pour des motifs d'ordre écologique doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en vertu de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

Au sein des réservoirs de biodiversité, les constructions et les installations nouvelles sont interdites, nonobstant celles autorisées dans la zone du PLUi.

Seuls peuvent être admis, sans préjudice du respect des règles de la zone du PLUi et des règles issues d'autres législations :

- Les travaux de réhabilitation, d'extension limitée des bâtiments existants (soit un agrandissement inférieur ou égal à 30 % de l'emprise au sol existante) ;
- Les changements de destination de bâtiments existants et les annexes des habitations existantes ;
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière, dans la limite d'une emprise au sol de 100 m² ;
- Les serres agricoles de production ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liées au transport d'énergie (pylônes électriques, transformateurs électriques), à l'adduction d'eau potable (château d'eau), à l'assainissement (pompe de relevage, station d'épuration), au fonctionnement des infrastructures de transport, aux communications (antennes relais, téléphonie mobile...), au fonctionnement des terrains de sport en plein air (terrain de football, parcours de santé...), à la fréquentation des espaces naturels ou forestiers par le public, à la fréquentation et à la mise en valeur des patrimoines naturel et bâti.
- Les aménagements et équipements nécessaires aux activités de pleine nature et de montagne ;
- Les constructions, installations et aménagements nécessaires à la pratique des activités nordiques et aux remontées mécaniques ;
- Les coupes ou travaux forestiers ayant pour objectif l'amélioration des peuplements ou leur renouvellement, dans le cadre d'un document de gestion durable.

Article DG 15 - Cours d'eau et ripisylves à préserver pour des motifs d'ordre écologique et paysager



Cours d'eau et ripisylves à préserver pour des motifs d'ordre écologique et paysager (article L.151-23 du CU)

Les cours d'eau et ripisylves à préserver pour des motifs d'ordre écologique et paysager ont été identifiés par une sur-trame dans le règlement graphique du PLUi, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

La structure linéaire et arborescente des ripisylves, de la dynamique fluviale des cours d'eau et de leur continuité écologique, tant longitudinale que latérale doit être maintenue.

Tous travaux (non soumis à régime d'autorisation) ayant pour effet de modifier ou de supprimer des éléments protégés pour des motifs d'ordre écologique au titre de l'article L.151-23 doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en vertu de l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme.

Les coupes et abattages ne seront admis que sous réserve d'être compensés sur place, par le renouvellement naturel ou la plantation d'essences équivalentes et pour les motifs suivants :

- Défrichement des espèces exotiques envahissantes (renouée asiatique, robinier...) par des méthodes adaptées en évitant toute pratique favorisant la dissémination ;
- Travaux qui contribuent à la préservation des cours d'eau et de la ripisylve (abattage pour des raisons de sécurité ou pour des raisons phytosanitaires, élagage ...) ;
- Construction, installation et aménagement nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, si leur localisation correspond à une nécessité technique impérative (défrichement pour un accès ponctuel au cours d'eau en lien avec un chemin pédestre, mise en sécurité d'une berge, travaux nécessaires aux réseaux publics notamment les stations d'épuration ...) ;
- Les aménagements, ouvrages et installations nécessaires à la prévention des risques.

Toutes constructions et installations nouvelles sont interdites, nonobstant celles autorisées dans la zone du PLUi, à l'exception des aménagements nécessaires à l'entretien, à la mise en valeur et à la préservation des cours d'eau et des ripisylves. **Seuls les travaux de réhabilitation, d'extensions et de changements de destination de bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi sont autorisés, ainsi que les annexes des habitations**, sans préjudice du respect des règles de la zone du PLUi.

Article DG 16 – Zones humides inventoriées



Zones humides avérées (article L.151-23 du CU)



Zones humides présumées (article L.151-23 du CU)

Les zones humides identifiées dans le règlement graphique du PLUi, au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, doivent être préservées.

L'état actuel des connaissances permet de distinguer deux classes de zones humides dans le règlement du PLUi, selon la probabilité de présence d'une zone humide et la fiabilité de l'information :

- **Les zones humides présumées** : Les zones ayant une forte probabilité de présence de zones humides, mais dont le caractère humide et les limites restent à vérifier et à préciser. Elles valent uniquement présomption d'existence de zone humide à des fins d'aide à la décision.

Tous travaux de nature à perturber le bon fonctionnement de ces zones humides présumées sont interdits (remblai, drainage, affouillement, imperméabilisation des sols...) y compris leur alimentation en eau, sauf s'ils sont nécessaires à la restauration et à la gestion de la zone humide, à la gestion et la protection de la ressource en eau, ou rendus nécessaires pour l'implantation des constructions et installations autorisées ci-après.

Toutes constructions et installations nouvelles portant sur l'emprise de ces zones humides présumées sont interdites, à l'exception des installations et ouvrages d'intérêt collectif nécessaires aux réseaux, à la sécurité et à la prévention des risques, lorsque leur localisation correspond à une nécessité technique impérative, à la protection et la mise en valeur du milieu naturel, ainsi qu'à la valorisation des zones auprès du public (équipements d'interprétation, sentiers sur pilotis, passerelles...).

Cette interdiction peut être levée après réalisation d'une étude démontrant l'absence de caractère humide des terrains, selon les critères floristiques et pédologiques définis au sens de l'arrêté du 1^{er} octobre 2009 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du code de l'environnement.

- **Les zones humides avérées** : Elles regroupent les zones humides dont la délimitation a été réalisée par des diagnostics de terrain selon les critères floristiques et pédologiques définis au sens de l'arrêté du 1^{er} octobre 2009 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du code de l'environnement.

Tous travaux de nature à perturber le bon fonctionnement de ces zones humides avérées sont interdits (remblai, drainage, affouillement, imperméabilisation des sols...) y compris leur alimentation en eau, sauf s'ils sont nécessaires à la restauration et à la gestion de la zone humide, à la gestion et la protection de la ressource en eau, ou rendus nécessaires pour l'implantation des constructions et installations autorisées ci-après.

Toutes constructions et installations nouvelles portant sur l'emprise de ces zones humides avérées sont interdites, à l'exception des installations et ouvrages d'intérêt collectif nécessaires aux réseaux, à la sécurité et à la prévention des risques, lorsque leur localisation correspond à une nécessité technique impérative, à la protection et la mise en valeur du milieu naturel, ainsi qu'à la valorisation des zones auprès du public (équipements d'interprétation, sentiers sur pilotis, passerelles...).

En l'absence d'alternative avérée et démontrée pour la réalisation d'un projet, les mesures de protection ci-avant des zones humides présumées et avérées peuvent être levées : la séquence ERC (Eviter-Réduire-Compenser) doit être appliquée.



Extrait du règlement du SAGE Alagnon (Règle 6 - Encadrer les interventions sur les zones humides) :

« La réalisation d'un projet concernant une zone humide peut être soumise à l'obtention d'une autorisation ou déclaration préalable en application de l'article R. 214-1 du code de l'environnement ; Rubrique 3. 3. 1. 0 : Assèchement, mise en eau, imperméabilisation, remblais de zones humides ou de marais, la zone asséchée ou mise en eau étant :

- 1° Supérieure ou égale à 1 ha (Autorisation) ;
- 2° Supérieure à 0,1 ha, mais inférieure à 1 ha (Déclaration). »

Section III – Prise en compte des risques et nuisances, et valorisation des ressources naturelles

Article DG 17 - Secteur protégé en raison de la richesse du sol ou du sous-sol



Secteur protégé en raison de la richesse du sol ou du sous-sol (article R.151-34 2° du CU)

Les secteurs de carrière protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol ont été identifiés par une sur-trame dans le règlement graphique du PLUi, au titre de l'article R.151-34-2° du code de l'urbanisme.

Dans ce secteur protégé en raison de la richesse du sol ou du sous-sol sont admis (nonobstant les dispositions applicables aux zones du PLUi) :

- **Les constructions et installations (classées ICPE ou non), clôtures, affouillements et exhaussements de sol nécessaires à l'exploitation de carrière, à la transformation des matériaux de carrière et aux activités connexes de recyclage et de valorisation des matériaux inertes, sous réserve du respect de leur propre réglementation.**

Au sein de la sur-trame « secteur protégé en raison de la richesse du sol ou du sous-sol », les prescriptions applicables aux constructions et installations en termes de volumétrie et d'implantation sont définies comme suit :

- Les constructions et installations doivent être implantées avec un recul supérieur ou égal à 5 mètres par rapport aux limites séparatives ;
- La hauteur maximale des constructions et installations est fixée à 15 mètres, mesurée du terrain naturel à l'égout du toit ou à l'acrotère (hors tout pour les installations techniques telles que les silos).

Les autres prescriptions applicables sont décrites dans le règlement des zones A ou N du PLUi. Il est précisé que les dispositions applicables aux constructions autorisées dans la présente sur-trame, en matière de qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (articles A 5 & N 5), sont celles relatives aux constructions à vocation agricole ou forestière

Article DG 18 - Constructions ou installations interdites le long des grands axes routiers



Constructions ou installations interdites le long des grands axes routiers (article L.111-6 du CU)

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres ou de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation, conformément à l'article L.111-6 du code de l'urbanisme.

Au sein de ces bandes inconstructibles seuls sont autorisés :

- Les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- Les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- Les bâtiments d'exploitation agricole ;
- Les réseaux d'intérêt public ;
- Les infrastructures de production d'énergie solaire, photovoltaïque ou thermique ;
- L'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

Le **Plan de secteur Massif du Cantal** est concerné par la **N122** et la **D926** qui traversent son emprise.

Article DG 19 – Limitation de la constructibilité en raison de l'existence d'un PPR inondation



Limitation de la constructibilité en raison de l'existence d'un PPR inondation - à préserver de toute urbanisation nouvelle (article R.151-34 1° du CU)



Limitation de la constructibilité en raison de l'existence d'un PPR inondation - urbanisable sous conditions (article R.151-34 1° du CU)

Les parties du territoire concernées par un Plan de Prévention des Risques inondation (PPRi) sont identifiées dans le règlement graphique du PLUi au titre de l'article R.151-34 1° du code de l'urbanisme. Le **Plan de secteur Massif du Cantal** est concerné par :

- **Le Plan de Prévention des Risques inondation (PPRi) de l'Alagnon amont**, approuvé par arrêté préfectoral du 28/12/2007 qui concerne notamment les communes de **Albepierre-Bredons** et **Laveissière**.

Les restrictions d'occupation du sol d'un PPRI s'imposent au PLUi en tant que Servitude d'Utilité Publique. Il est donc impératif, pour tous projets inclus dans ces secteurs, de se reporter au plan de zonage et au règlement du PPRI concerné pour connaître l'ensemble des prescriptions relatives à la prévention de ce risque (le PPRI figure en annexe du PLUi).

En cas de contradiction ou d'incertitude entre le règlement du PLUi et celui du PPRI, ce sont les règles les plus contraignantes qui s'appliquent.

Article DG 20 - Secteur soumis à un aléa inondation



Secteur soumis à un aléa inondation (article R.151-34 1° du CU)

Les parties du territoire soumis à un aléa inondation, selon la délimitation d'un atlas des zones inondables ou d'après un partage de connaissances des élus sur des événements passés, sont identifiées dans le règlement graphique du PLUi par une sur-trame au titre de l'article R.151-34 1° du code de l'urbanisme.

En l'absence de Plans de Prévention des Risques approuvés, mais en présence de risques connus, **tout projet peut être refusé ou soumis à l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique** du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations, au titre de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

Article DG 21 – Secteur soumis à un aléa avalanche



Secteur soumis à un aléa avalanche (article R.151-34 1° du CU)

Les parties du territoire soumis à un aléa avalanche, selon la délimitation de l'étude de Caractérisation de l'aléa avalancheux sur le massif Cantalien du 10/10/2023, sont identifiées dans le règlement graphique du PLUi par une sur-trame au titre de l'article R.151-34 1° du code de l'urbanisme.

Au sein du **Plan de secteur Massif du Cantal**, les communes d'**Albepierre-Bredons, Dienne, Lavigerie, Laveissière** sont soumises à un aléa avalanche.

En l'absence de Plans de Prévention des Risques approuvés, mais en présence de risques connus, **tout projet peut être refusé ou soumis à l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique** du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations, au titre de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.

Section IV - Mise en œuvre des projets urbains et maîtrise de l'urbanisation

Article DG 22 - Emplacement réservé



Emplacement réservé (article L.151-41 du CU)

Le PLUi définit les emplacements réservés, en application de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme, **aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général, espaces verts et programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale, à créer ou à modifier.**

La localisation de ces emplacements réservés est reportée sur le règlement graphique du PLUi.

Une liste des emplacements réservés, en annexe du présent règlement, précise le numéro, l'objet, le bénéficiaire et la surface indicative de chaque emplacement réservé.

Un terrain couvert par un emplacement réservé ne peut plus recevoir de construction ou aménagement qui ne seraient pas conformes au projet ayant justifié la réserve.

Toutefois, une construction à titre précaire peut exceptionnellement être autorisée, en application de l'article L.433-1 du code de l'urbanisme. De telles constructions doivent être légères et facilement démontables.

En présence d'un emplacement réservé pour une « voie publique » ou une « emprise publique » qui anticipe un élargissement de l'assiette de la voirie, l'implantation des constructions par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques s'établit en tenant compte de l'emprise de cette réserve.

Article DG 23 - Secteur comportant une Orientation d'Aménagement et de Programmation

■ Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle



Secteur comportant une Orientation d'Aménagement et de Programmation (articles L.151-6 et L.151-7 du CU)

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) dites « sectorielles » définissent les conditions d'aménagement des quartiers ou des secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration.

Toute opération, construction, aménagement, installation, doivent être compatibles avec les OAP sectorielles définies, le cas échéant, pour leur secteur d'implantation, et présentées en pièce 5.1.3 du Plan de secteur.

■ Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique

Le Plan de secteur Massif du Cantal comprend une orientation d'aménagement et de programmation dite « thématique » qui définit les conditions d'aménagement relatives à la prise en compte des enjeux de préservation de la Trame Verte et Bleue.

Toute opération, construction, aménagement, installation, doivent être compatibles avec l'OAP thématique Trame Verte et Bleue, présentée en pièce 5.2.3 du Plan de secteur.

Section V – Maîtrise de l'urbanisation en zone agricole et naturelle

Article DG 24 - Bâtiment en zone A et N pouvant faire l'objet d'un changement de destination



Bâtiment en zone A et N pouvant faire l'objet d'un changement de destination (article L.151-11 2° du CU)

Les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination au sein des zones agricoles et naturelles sont identifiés dans le règlement graphique du PLUi au titre de l'article L.151-11-2° du code de l'urbanisme.

Une liste des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination figure en annexe du présent règlement ; elle précise pour chaque bâtiment concerné : le numéro permettant d'identifier le bâti sur le règlement graphique du PLUi, les références cadastrales et la localisation.

Ce changement de destination sera possible à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. De plus, lors du dépôt de l'autorisation d'urbanisme, le changement de destination sera soumis :

- En zone agricole, à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers
- En zone naturelle, à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites.

TITRE 2- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

Caractère et vocation de la zone

Ua - Zone urbaine multifonctionnelle correspondant au centre-bourg historique

La zone Ua correspond aux centres-bourgs historiques, présentant une mixité des fonctions (logements, commerces, services, équipements) et un tissu bâti dense, majoritairement édifié à l'alignement des voies en ordre continu, forme urbaine caractéristique d'un tissu urbain ancien.

Le maintien des services de proximité et la préservation des caractéristiques architecturales du bâti traditionnel sont recherchés au sein de cette zone.

Section I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Article Ua 1- Affectation des sols et destination des constructions

La liste des destinations et sous-destinations des constructions, des usages, affectations des sols et types d'activités, autorisés, interdits ou autorisés sous condition au sein de la zone, figure dans le tableau suivant :

Destinations	Sous-destinations	Autorisées	Interdites
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		✗
	Exploitation forestière		✗
Habitation	Logement	✓	
	Hébergement	✓	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	✓ sous conditions*	
	Restauration	✓	
	Commerce de gros	✓ sous conditions*	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓	
	Hôtels	✓	
	Autres hébergements touristiques	✓	
	Cinéma	✓	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓	
	Salles d'art et de spectacles	✓	
	Equipements sportifs	✓	
	Lieux de culte	✓	
	Autres équipements recevant du public	✓	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie		✗
	Entrepôt		✗
	Bureau	✓	
	Centre de congrès et d'exposition		✗
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	✓	

*Constructions, installations et affectations des sols autorisées sous conditions décrites dans l'article 2.

Usages, affectations des sols, et types d'activités	Autorisés	Interdits
Constructions et activités soumises au régime des installations classées pour la protection de l'environnement	✓ sous conditions*	
Aménagement de terrains destinés au camping, caravanning, au parc résidentiel de loisirs, ou au village de vacances classé en hébergement léger		✗
L'installation de caravane et la pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet		✗
Dépôts et aires de stockage permanent de matériaux ou de véhicules		✗
Ouverture et exploitation de carrières		✗
Les installations de production d'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent		✗
Les installations au sol de production d'électricité à partir de l'énergie solaire photovoltaïque	✓ sous conditions*	
*Constructions, installations et affectations des sols autorisées sous conditions décrites dans l'article 2.		

Article Ua 2- Affectation des sols et destination des constructions soumises à conditions particulières

Sont autorisés sous conditions :

- **Les constructions et installations à destination d'artisanat et commerce de détail, de commerce de gros** si l'exercice de leur activité est compatible avec le voisinage des habitations au regard notamment des nuisances sonores, olfactives et/ou vibratoires qu'elles sont susceptibles d'engendrer ;
- **Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement**, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, si elles correspondent à des activités compatibles avec le caractère de la zone et répondent aux besoins des habitants et autres usagers de la zone, sous réserve qu'elles ne présentent pas pour le voisinage des risques ou nuisances particuliers ou que soient mises en œuvre toutes dispositions permettant de réduire les risques et nuisances ;
- **Les installations au sol de production d'électricité à partir de l'énergie solaire photovoltaïque** si elles ne sont pas visibles depuis l'espace public immédiat (rue, place ...), excepté les ombrières dotées de procédés de production d'énergies renouvelables situées sur des aires de stationnement.

Article Ua 3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

Section II- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article Ua 4 - Volumétrie et implantation des constructions

■ Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

— Règle générale

Les constructions doivent être implantées :

- **Soit à l'alignement des voies et emprises publiques.** Des retraits ponctuels par rapport à l'alignement sont autorisés à condition qu'ils n'excèdent pas 50% du linéaire de façade sur rue.
- **Soit en retrait de l'alignement des voies et emprises publiques,** à condition de s'aligner sur l'une des constructions voisines et de conforter l'ordonnancement existant du bâti par rapport à la rue. Dans ce cas, l'alignement du domaine public est à matérialiser soit par un mur de clôture soit par un traitement au sol défini en cohérence avec le traitement de l'espace public.

— Règles alternatives

L'extension des bâtiments existants, dont l'implantation ne correspond pas à la règle générale, est autorisée dans le prolongement latéral et/ou arrière du bâti existant, sans modification du recul existant.

Les constructions annexes peuvent être implantées soit à l'alignement des voies et emprises publiques, soit avec un retrait minimal de 2 mètres par rapport à l'alignement.

Lorsque la construction est édifiée sur une unité foncière située à l'angle de plusieurs voies, la construction projetée peut présenter un retrait partiel à l'angle de ces voies (pan coupé), pour ne pas compromettre la visibilité des usagers de ces voies.

Lorsque la construction est édifiée sur une unité foncière en contact direct avec plusieurs voies, l'implantation à l'alignement ou en s'alignant sur une construction voisine (règle générale) ne s'applique que pour l'une des voies. L'implantation retenue par rapport aux autres voies ne doit pas créer de rupture importante avec les fronts bâtis contigus.

Les éléments architecturaux et les ouvrages en saillie au-dessus des voies et emprises publiques (isolation par l'extérieur, végétalisation des façades, marquise, balcon ...) sont autorisés, sous réserve du respect du règlement de voirie et sous réserve de prescriptions liées à des motifs de sécurité ou d'accessibilité des personnes en situation de handicap (passage utile minimale de 1,20 m de largeur...).

Les constructions ou installations liées ou nécessaires : aux infrastructures routières, aux transports en commun, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux réseaux d'intérêt public et à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers...) peuvent être implantées librement.

■ Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

— Règle générale

Les constructions doivent être implantées sur au moins une des limites séparatives. Pour chacune des autres limites séparatives de l'unité foncière, les constructions peuvent être implantées :

- Soit en limite séparative ;
- Soit en retrait à une distance minimale de 2 mètres, comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la limite séparative.

— Règles alternatives

Les extensions des bâtiments existants ne respectant pas la règle ci-dessus peuvent être implantées dans la continuité des retraits existants, sans préjudice du respect des règles issues d'autres législations.

Les constructions annexes peuvent être implantées :

- Soit en limite séparative ;
- Soit en retrait à une distance minimale de 2 mètres, comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la limite séparative.

Les piscines doivent être implantées avec un retrait minimum de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

■ Hauteur des constructions

— Règle générale

La hauteur maximale des constructions, mesurée du terrain naturel à l'égout du toit ou à l'acrotère, **est limitée à 10 mètres, sans pouvoir dépasser 4 niveaux se décomposant en R+2+Combles.**

La hauteur des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics est libre, sous réserve de la bonne intégration paysagère du projet dans son environnement.



Une hauteur des constructions nouvelles cohérente avec la hauteur moyenne des bâtiments existants est à privilégier afin de favoriser une intégration respectueuse du cadre bâti environnant et pour ne pas introduire de rupture d'échelle, à l'exception des constructions annexes.

— Règles alternatives

Les extensions des constructions existantes disposant d'une hauteur supérieure aux normes établies par la règle générale sont autorisées sur toute la hauteur et dans le prolongement de la construction existante.

Article Ua 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

■ Dispositions générales

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales.

Les travaux sur des bâtiments existants doivent concourir à conserver ou restituer les caractéristiques architecturales originelles du bâti.

Les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger au territoire de Hautes Terres communauté sont interdites.

Des dispositions, des aspects ou des matériaux différents de ceux prévus ci-après peuvent être admis, pour les constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère des lieux et à l'intérêt architectural des bâtiments avoisinants.

Les règles suivantes, relatives aux toitures et aux façades notamment, comprennent plusieurs dispositions auxquelles il convient de se reporter en fonction de l'ancienneté de la construction :

- **Constructions traditionnelles** : il s'agit des constructions antérieures à 1950, construites avec des matériaux locaux, ou caractéristiques du début du XXème siècle, ainsi que leurs extensions.
- **Constructions nouvelles ou contemporaines** : il s'agit des nouvelles constructions ainsi que des constructions « contemporaines » édifiées postérieurement à 1950.

■ Volumétrie et implantation

La volumétrie du bâti doit se rapprocher par ses proportions, sa forme et son implantation sur la parcelle de l'architecture traditionnelle.

L'implantation des constructions doit s'adapter au profil du terrain naturel ou doit s'effectuer en recherchant un équilibre entre déblais et remblais.

■ Toitures

— Règles générales

Les couvertures seront réalisées :

- Soit en ardoises ou lauzes naturelles à écailles, ou matériaux plans d'aspect et de taille équivalente, de teinte ardoisée mate, avec une pente supérieure ou égale à 70%. Les bardeaux bitumés sont interdits.
- Soit en métal avec un profil aspect zinc à joint debout, mat et de teinte gris ardoisée.

Dans le cas de réfection de toiture ou d'extension de bâtiments existants, lorsque des raisons techniques ou architecturales l'imposent, des pentes et des matériaux similaires à ceux d'origine peuvent être autorisés, afin de s'harmoniser avec le type de toiture déjà en place.

Les fenêtres de toit doivent être intégrées dans le plan de couverture et leur ordonnancement en toiture doit respecter les axes de composition des ouvertures en façade.

— Constructions nouvelles ou contemporaines

La toiture du volume principale de la construction (hors annexes, extensions, volumes secondaires et toits terrasses) doit comporter au moins 2 pans.



En cohérence avec le bâti traditionnel, on privilégiera pour les constructions principales, des formes de toitures simples, avec une ligne de faîtage dans le sens de la longueur du bâtiment.

Les toitures terrasses sont autorisées, sous réserve que la construction relève d'une architecture contemporaine et qu'elle ne porte pas atteinte au caractère des lieux et à l'intérêt architectural des bâtiments avoisinants. Si les toitures terrasses ne sont pas végétalisées, le revêtement mis en œuvre doit être d'aspect mat.

Les toitures des constructions annexes de moins de 40m² d'emprise au sol peuvent être couvertes avec des matériaux de teinte sombre et d'aspect mat, avec une pente supérieure ou égale à 20%.

Les piscines couvertes, les vérandas, les verrières et les marquises peuvent être couvertes en matériaux transparents ou translucides.

— Constructions traditionnelles

Les pentes et formes de toitures existantes seront maintenues, en cas de réfection ou de surélévation.

Les lucarnes et les éléments décoratifs en toiture, lorsqu'ils sont caractéristiques du style architectural originel de la construction (génoise, épis de faitage, corbeau, ...), seront conservés ou restaurés avec les matériaux, la forme et les proportions d'origines.

Une couverture différente de la construction principale peut être admise pour les extensions :

- Métal avec un profil aspect zinc à joint debout, mat et de teinte gris ardoisée ;
- Toiture terrasse avec revêtement d'aspect mat ou toiture végétale ;
- Verrière et vérandas.

L'aménagement de verrières métalliques peut être autorisé dans le cadre d'un projet de restauration.

■ Façades

— Règles générales

Les traitements des façades seront recherchés dans une gamme de matériaux et de teintes dont l'aspect est cohérent avec le bâti environnant.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ainsi que les parements imitation pierre et les carreaux céramiques sont interdits.

L'emploi de matériaux brillants ou réfléchissants est interdit.

Dans le cadre de réfection de façade, lorsque des raisons techniques ou architecturales l'imposent, un aspect similaire aux dispositions d'origine peut être autorisé (teinte particulière, parement ou finition d'enduit spécifiques...).

— Constructions nouvelles ou contemporaines

Les façades seront, sur tout ou partie de la construction :

- Recouvertes avec un enduit, de finition gratté fin ou talochée, d'une teinte rappelant les teintes des enduits traditionnels locaux (beige, gris clair...). Les couleurs blanches ou vives sont proscrites ;
- Appareillées en pierres locales.

Les bardages en bois et en métal pourront être admis lorsque le projet relève d'une architecture contemporaine et sous réserve d'être limités en termes de surface au sein de la composition globale de la façade. La teinte de ces matériaux sera harmonisée avec les couleurs des matériaux traditionnels et d'aspect mat, ou de la teinte du bois naturel. Les couleurs blanches ou vives sont proscrites.

— Constructions traditionnelles

Les éléments caractéristiques des façades doivent être conservés (rythme des percements, chainages d'angle, encadrements des ouvertures, décors ...), avec un aspect similaire aux dispositions d'origine (teinte, parement ou finition d'enduit spécifiques...).

Le traitement des murs est apprécié en fonction de la composition et du matériau de la façade, selon qu'il soit destiné à rester apparent ou à être enduit :

- Les façades destinées à être enduites seront recouvertes d'un enduit plein de teinte et de finition identiques à celles des enduits traditionnels locaux. Les enduits ne devront laisser apparentes que les pierres destinées à l'être (chainage d'angle, encadrement de baies, corniches...).
- Les façades des constructions en pierres apparentes ou à pierres vues, pourront être jointoyés ;
- Les façades en pierres de taille seront maintenues.



On privilégiera un jointoiment des façades seulement si aucun enduit n'était prévu à l'origine. La majorité des typologies architecturales du bâti traditionnel de Hautes Terres communauté est destinée à être enduite. Seules certaines constructions rurales ou vernaculaires n'étaient pas systématiquement enduites (granges et bâtiments non habités principalement).

Les extensions seront sur tout ou partie :

- Recouvertes avec un enduit, de finition gratté fin ou talochée, d'une teinte rappelant les teintes des enduits traditionnels locaux (beige, gris clair...). Les couleurs blanches ou vives sont proscrites ;
- Appareillées en pierres locales ;
- En bardage bois ou métallique d'aspect mat. La teinte de ces matériaux sera harmonisée avec les couleurs des matériaux traditionnels, ou de la teinte du bois naturel. Les couleurs blanches ou vives sont proscrites.

■ Ouvertures et menuiseries

Le rythme et les proportions des ouvertures doivent permettre une composition de façade équilibrée.

La création de nouveaux percements sur un bâtiment existant doit respecter l'ordonnancement des ouvertures existantes.



Pour les habitations, on privilégiera des ouvertures plus hautes que larges, de proportions équivalentes à celles des habitations traditionnelles, sauf pour les baies et les portes de garage.

Les ouvertures destinées à devenir des vitrines commerciales pourront être de dimension différente, ainsi que les ouvertures des activités de services, des équipements d'intérêt collectif et services publics.

Sur construction neuve, les volets roulants sont admis, à condition que les caissons ne soient pas visibles de l'extérieur.

Sur construction existante, les volets roulants sont admis, à condition que les caissons soient non saillants et intégrés à la façade.

Les couleurs des menuiseries extérieures et ferronneries doivent être conformes aux couleurs traditionnelles locales. Les couleurs vives sont interdites.

■ Devantures commerciales :

Les vitrines anciennes et enseignes peintes seront préférentiellement préservées et restaurées avec les dispositions d'origine.

Les façades commerciales ne peuvent être établies que sur la hauteur du rez-de-chaussée de la construction. Les couleurs des devantures commerciales (enseigne exclue) doivent rechercher une composition simple qui s'accorde harmonieusement avec la teinte du reste des façades de la construction.

Dans le cas d'une devanture commerciale couvrant plusieurs rez-de-chaussée d'immeubles contigus, sa composition doit respecter l'individualité de chaque immeuble en faisant apparaître les séparations et l'ordonnement des différentes façades.

■ Clôtures

Les clôtures en bordure du domaine public ou en limites séparatives, et/ou surmontant un mur de soutènement, doivent par leur dimension, leur aspect et le choix des matériaux, s'intégrer harmonieusement aux constructions et aux espaces clôturés avoisinants.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits sont interdits.

Les murs pleins et les murs bahuts doivent être traités/enduits sur les deux faces avec la même finition et dans une teinte en harmonie avec la construction principale.

— Clôtures en bordure du domaine public

Les murs de clôture traditionnels existants en pierres y compris leurs éléments de détail (piles en pierre de taille, porche, grille et portail en fer forgé) doivent être préservés et restaurés avec les techniques et matériaux d'origine.

Les clôtures créées en bordure du domaine public seront composées :

- Soit d'un muret, de 1,20 mètre maximum de hauteur, en pierres locales ou recouvert d'un enduit plein dans une teinte en harmonie avec la construction principale ;
- Soit d'un muret, de 1,20 mètre maximum de hauteur, en béton brut de décoffrage (dit « béton banché »), sous réserve d'une finition soignée et d'une teinte en harmonie avec la construction principale ;
- Soit d'une grille, établi sur un mur bahut de 1,20 mètre maximum de hauteur. L'ensemble ne doit pas excéder 1,80 mètre de hauteur ;
- Soit d'un dispositif à claire-voie (ajouré), établi sur un mur bahut de 1,20 mètre maximum de hauteur. L'ensemble ne doit pas excéder 1,80 mètre de hauteur.

Les clôtures peuvent être constituées ou doublées de haies, composées majoritairement d'essences locales ou à caractéristiques locales.

L'aspect et la hauteur des clôtures des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sont libres.

— Clôtures en limite séparative

Les clôtures créées en limite séparative ne doivent pas dépasser une hauteur totale de 1,80 mètre. Une harmonie de hauteur et d'aspect doit être recherchée avec la clôture en bordure du domaine public.

■ Murs de soutènement

Les murs de soutènement seront maçonnés :

- Soit en pierre locale, éventuellement jointoyés ;
- Soit en gabion à condition d'être garnis de pierres locales ;
- Soit enduit de couleur gris/beige, gris moyen à gris foncé, choisie en cohérence avec la teinte des façades de la construction principale de l'unité foncière considérée.

Les murs de soutènement existants en pierre seront préservés et restaurés.

■ Éléments techniques, performance énergétique et environnementale

Les systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques, paraboles, climatiseurs, pompes à chaleur et autres éléments techniques doivent faire l'objet d'une intégration soignée sur les constructions et dans le paysage. Ils doivent être le moins possible perceptibles depuis l'espace public, excepté les ombrières dotées de procédés de production d'énergies renouvelables situées sur des aires de stationnement.

Les modules extérieurs des climatiseurs ou des pompes à chaleur sont interdits sur les façades sur rue. En cas d'impossibilité technique, ils doivent être intégré au mur de la construction, c'est-à-dire non saillant par rapport à la façade, ou dissimulés par un écran ou un mur de clôture pour ne pas être visibles depuis l'espace public.

Les systèmes solaires thermiques (production de chaleur) ou photovoltaïques (production d'électricité) doivent respecter les dispositions suivantes en cas d'implantation en toiture :

- Les panneaux ne seront pas réverbérant, de teinte noir mat ;
- Les panneaux seront installés dans l'épaisseur du toit ou en surimposition (au-dessus de la couverture), avec la même pente que la toiture qui leur sert de support ;
- Le calepinage des panneaux s'adaptera à la forme et aux dimensions de la toiture. On privilégiera une implantation :
 - Soit en bandeau, en crête ou en bas de toiture,
 - Soit en alignant les capteurs avec les ouvertures existantes et en privilégiant une certaine symétrie, de sorte à s'apparenter à un ou plusieurs châssis de toit.

Les conduits de cheminées en saillie par rapport au plan du mur sont proscrits.

Article Ua 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Les espaces libres (en dehors des voies et espaces de stationnement) doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité. Ils doivent être aménagés en espaces d'agrément ou plantés, en recherchant leur non imperméabilisation.

La végétation arborée existante doit être maintenue ou remplacée par des plantations équivalentes.

Les haies mono-spécifiques, notamment résineuses (Thuyas, Cyprès de Leyland), formant un « écran vert » uniforme sont à proscrire. Les haies composées d'essences locales ou à caractéristiques locales et mélangées sont à privilégier.

Article Ua 7 – Stationnement

Non règlementé.

Section III - Équipement et réseaux

Article Ua 8 - Desserte par les voies publiques ou privées

■ Accès

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

La création d'accès doit au préalable obtenir l'avis du gestionnaire de la voirie, dans les conditions prévues par l'article R.423-53 du code de l'urbanisme.



Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins, ou bénéficiant d'une servitude de passage en application de l'article 682 du code civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un danger pour la circulation peut être interdit.

■ Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées de dimensions et de caractéristiques adaptées à la nature et à l'importance du trafic engendré par le projet et permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile, de déneigement et de collecte des ordures ménagères.

Les voies (privées ou publiques) ouvertes à la circulation publique se terminant en impasse d'une longueur supérieure à 30 m doivent être équipées, à leur extrémité, d'une aire de retournement afin de permettre aux véhicules, et notamment ceux assurant une mission de service public, de faire demi-tour.

Article Ua 9 - Desserte par les réseaux

■ Eau

Toute construction ou installation qui implique une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de branchement de caractéristique suffisante et conforme aux règlements en vigueur.

■ Assainissement

— Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe. Les conditions de raccordement doivent être conformes aux exigences de la réglementation sanitaire, ainsi qu'aux dispositions applicables au sein des zones d'assainissement collectif en vigueur au titre de l'article L.2224-10 du CGCT et aux dispositions techniques définies par le service gestionnaire concerné.

En l'absence d'un réseau collectif d'assainissement, les constructions ou installations doivent être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur, ainsi qu'aux dispositions applicables au sein des zones d'assainissement non collectif en vigueur au titre de l'article L.2224-10 du CGCT et aux dispositions techniques définies par le service gestionnaire concerné.

L'évacuation des eaux d'origine industrielle, artisanale ou commerciale dans le réseau public peut être subordonnée à un prétraitement conformément à la réglementation en vigueur.

— Eaux pluviales

Les eaux pluviales de toitures et de ruissellement des zones imperméabilisées seront gérées en priorité sur le terrain d'assiette du projet, lorsque sa configuration et la nature du sol le permettent, par un système de récupération et de stockage des eaux suffisamment dimensionné et/ou un système d'infiltration.

A ce titre, les installations permettant la récupération et l'utilisation des eaux pluviales non destinées à la consommation humaine sont admises (arrosage, alimentation des chasses d'eau, lavage des sols, lavage du linge notamment), dans le respect de la réglementation sanitaire en vigueur, dans le respect de la réglementation sanitaire en vigueur.

Le raccordement au réseau public ou à un exutoire naturel existant (réseau enterré, caniveau, noue, fossé...), est autorisé sous réserve de l'accord du gestionnaire du réseau concerné et de la mise en place, si nécessaire, d'un système de réduction de débit et de pré-traitement.

■ Électricité, Téléphonie, Numérique

Tout nouveau raccordement d'une construction aux réseaux électriques, téléphoniques et numériques doit être réalisé en souterrain ou adapté à un raccordement souterrain, sous réserve des prescriptions techniques imposées par le gestionnaire du réseau concerné.

ZONE Ub

Caractère et vocation de la zone

Ub - Zone urbaine multifonctionnelle correspondant aux tissus bâtis hétérogènes

La zone Ub correspond principalement aux extensions péricentrales des centres anciens, moins denses, aux tissus bâtis hétérogènes et à vocation multifonctionnelle (logements, commerces, services ...), qui se sont principalement développées en bordure des principaux axes routiers menant au centre bourg.

Une mixité des fonctions (compatible avec sa vocation résidentielle) est recherchée au sein de cette zone, où cohabite une importante diversité architecturale.

Section I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Article Ub 1- Affectation des sols et destination des constructions

La liste des destinations et sous-destinations des constructions, des usages, affectations des sols et types d'activités, autorisés, interdits ou autorisés sous condition au sein de la zone, figure dans le tableau suivant :

Destinations	Sous-destinations	Autorisées	Interdites
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		×
	Exploitation forestière		×
Habitation	Logement	✓	
	Hébergement	✓	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	✓ sous conditions*	
	Restauration	✓	
	Commerce de gros	✓ sous conditions*	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓	
	Hôtels	✓	
	Autres hébergements touristiques	✓	
	Cinéma	✓	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓	
	Salles d'art et de spectacles	✓	
	Equipements sportifs	✓	
	Lieux de culte	✓	
	Autres équipements recevant du public	✓	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie		×
	Entrepôt		×
	Bureau	✓	
	Centre de congrès et d'exposition		×
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	✓	

*Constructions, installations et affectations des sols autorisées sous conditions décrites dans l'article 2.

Usages, affectations des sols, et types d'activités	Autorisés	Interdits
Constructions et activités soumises au régime des installations classées pour la protection de l'environnement	✓ sous conditions*	
Aménagement de terrains destinés au camping, caravanning, au parc résidentiel de loisirs, ou au village de vacances classé en hébergement léger		✗
L'installation de caravane et la pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet		✗
Dépôts et aires de stockage, à ciel ouvert, de matériaux, de véhicules, de ferrailles, de déchets ...		✗
Ouverture et exploitation de carrières		✗
Les installations de production d'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent		✗
Les installations au sol de production d'électricité à partir de l'énergie solaire photovoltaïque	✓ sous conditions*	
*Constructions, installations et affectations des sols autorisées sous conditions décrites dans l'article 2.		

Article Ub 2- Affectation des sols et destination des constructions soumises à conditions particulières

Sont autorisés sous conditions :

- **Les constructions et installations à destination d'artisanat et commerce de détail**, si l'exercice de leur activité est compatible avec le voisinage des habitations au regard notamment des nuisances sonores, olfactives et/ou vibratoires qu'elles sont susceptibles d'engendrer ;
- **Les constructions et bâtiments à destination de commerce de gros**, à condition que la surface de plancher de vente ne dépasse pas 300 m² ;
- **Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement**, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, si elles correspondent à des activités compatibles avec le caractère de la zone et répondent aux besoins des habitants et autres usagers de la zone, sous réserve qu'elles ne présentent pas pour le voisinage des risques ou nuisances particulières ou que soient mises en œuvre toutes dispositions permettant de réduire les risques et nuisances ;
- **Les installations au sol de production d'électricité à partir de l'énergie solaire photovoltaïque**, à condition que leur emprise au sol cumulée sur une même unité foncière ne dépasse pas 20m². Il n'est pas fixé de seuil pour les ombrières dotées de procédés de production d'énergies renouvelables situées sur des aires de stationnement.

Article Ub 3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

Section II- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article Ub 4 - Volumétrie et implantation des constructions

■ Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

— Règle générale

Les constructions doivent être implantées :

- **Soit à l'alignement des voies et emprises publiques.** Des retraits ponctuels par rapport à l'alignement sont autorisés à condition qu'ils n'excèdent pas 50% du linéaire de façade sur rue ;
- **Soit avec un retrait de 3 mètres minimum** par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

— Règles alternatives

L'extension des bâtiments existants, dont l'implantation ne correspond pas à la règle générale, est autorisée dans le prolongement latéral et/ou arrière du bâti existant, sans modification du recul existant.

Lorsque la construction est édifiée sur une unité foncière située à l'angle de plusieurs voies, la construction projetée peut présenter un retrait partiel à l'angle de ces voies (pan coupé), pour ne pas compromettre la visibilité des usagers de ces voies.

Les éléments architecturaux et les ouvrages en saillie au-dessus des voies et emprises publiques (isolation par l'extérieur, végétalisation des façades, marquise, balcon ...) sont autorisés, sous réserve du respect du règlement de voirie et sous réserve de prescriptions liées à des motifs de sécurité ou d'accessibilité des personnes en situation de handicap (passage utile minimale de 1,20 m de largeur...).

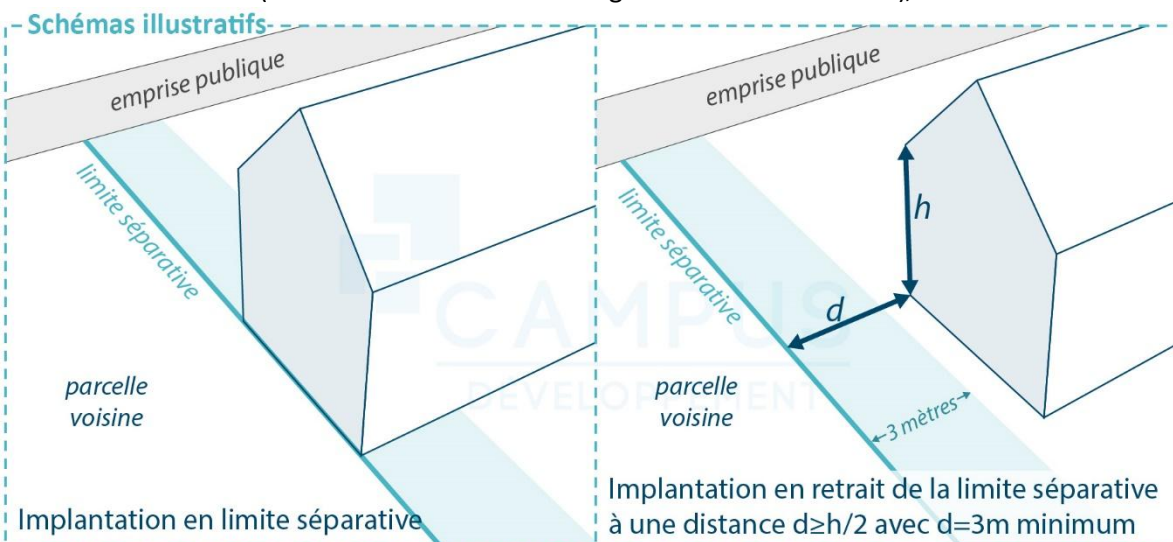
Les constructions ou installations liées ou nécessaires : aux infrastructures routières, aux transports en commun, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux réseaux d'intérêt public et à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers...) peuvent être implantées librement.

■ Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

— Règle générale

Les constructions peuvent être implantées :

- **En limites séparatives ;**
- **En retrait des limites séparatives**, avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction (mesurée du terrain naturel à l'égout du toit ou à l'acrotère), sans être inférieur à 3 mètres.



— Règles alternatives

Les extensions des bâtiments existants ne respectant pas la règle ci-dessus peuvent être implantées dans la continuité des retraits existants, sans préjudice du respect des règles issues d'autres législations.

Les piscines doivent être implantées avec un retrait minimum de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

■ Hauteur des constructions

— Règle générale

La hauteur maximale des constructions, mesurée du terrain naturel à l'égout du toit ou à l'acrotère, **est limitée à 10 mètres, sans pouvoir dépasser 3 niveaux se décomposant en R+2 ou R+1+Combles.**

La hauteur des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics est libre, sous réserve de la bonne intégration paysagère du projet dans son environnement.



Une hauteur des constructions nouvelles cohérente avec la hauteur moyenne des bâtiments existants est à privilégier afin de favoriser une intégration respectueuse du cadre bâti environnant et pour ne pas introduire de rupture d'échelle, à l'exception des constructions annexes.

— Règles alternatives

Les extensions des constructions existantes disposant d'une hauteur supérieure aux normes établies par la règle générale sont autorisées sur toute la hauteur et dans le prolongement de la construction existante.

Article Ub 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

■ Dispositions générales

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales.

Les travaux sur des bâtiments existants doivent concourir à conserver ou restituer les caractéristiques architecturales originelles du bâti.

Les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger au territoire de Hautes Terres communauté sont interdites.

Des dispositions, des aspects ou des matériaux différents de ceux prévus ci-après peuvent être admis, pour les constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère des lieux et à l'intérêt architectural des bâtiments avoisinants.

Les règles suivantes, relatives aux toitures et aux façades notamment, comprennent plusieurs dispositions auxquelles il convient de se reporter en fonction de l'ancienneté de la construction :

- **Constructions traditionnelles** : il s'agit des constructions antérieures à 1950, construites avec des matériaux locaux, ou caractéristiques du début du XXème siècle, ainsi que leurs extensions.
- **Constructions nouvelles ou contemporaines** : il s'agit des nouvelles constructions ainsi que des constructions « contemporaines » édifiées postérieurement à 1950.

■ Volumétrie et implantation

La volumétrie du bâti doit se rapprocher par ses proportions, sa forme et son implantation sur la parcelle de l'architecture traditionnelle.

L'implantation des constructions doit s'adapter au profil du terrain naturel ou doit s'effectuer en recherchant un équilibre entre déblais et remblais.

■ Toitures

— Règles générales

Les couvertures seront réalisées :

- Soit en ardoises ou lauzes naturelles à écailles, ou matériaux plans d'aspect et de taille équivalente, de teinte ardoisée mate, avec pente supérieure ou égale à 70%. Les bardeaux bitumés sont interdits.
- Soit en métal avec un profil aspect zinc à joint debout, mat et de teinte gris ardoisée.

Dans le cas de réfection de toiture ou d'extension de bâtiments existants, lorsque des raisons techniques ou architecturales l'imposent, des pentes et des matériaux similaires à ceux d'origine peuvent être autorisés, afin de s'harmoniser avec le type de toiture déjà en place.

Les fenêtres de toit doivent être intégrées dans le plan de couverture et leur ordonnancement en toiture doit respecter les axes de composition des ouvertures en façade.

— Constructions nouvelles ou contemporaines

La toiture du volume principale de la construction (hors annexes, extensions, volumes secondaires et toits terrasses) doit comporter au moins 2 pans.



En cohérence avec le bâti traditionnel, on privilégiera pour les constructions principales, des formes de toitures simples, avec une ligne de faîtage dans le sens de la longueur du bâtiment.

Les toitures terrasses sont autorisées, sous réserve que la construction relève d'une architecture contemporaine et qu'elle ne porte pas atteinte au caractère des lieux et à l'intérêt architectural des bâtiments avoisinants. Si les toitures terrasses ne sont pas végétalisées, le revêtement mis en œuvre doit être d'aspect mat.

Les toitures des constructions annexes de moins de 40m² d'emprise au sol peuvent être couvertes avec des matériaux de teinte sombre et d'aspect mat, avec une pente supérieure ou égale à 20%.

Les piscines couvertes, les vérandas, les verrières et les marquises peuvent être couvertes en matériaux transparents ou translucides.

— Constructions traditionnelles

Les pentes et formes de toitures existantes seront maintenues, en cas de réfection ou de surélévation.

Les lucarnes et les éléments décoratifs en toiture, lorsqu'ils sont caractéristiques du style architectural originel de la construction (génoise, épis de faîtage, corbeau, ...), seront conservés ou restaurés avec les matériaux, la forme et les proportions d'origines.

Une couverture différente de la construction principale peut être admise pour les extensions :

- Métal avec un profil aspect zinc à joint debout, mat et de teinte gris ardoisée ;
- Toiture terrasse avec revêtement d'aspect mat ou toiture végétale ;
- Verrière et vérandas.

L'aménagement de verrières métalliques peut être autorisé dans le cadre d'un projet de restauration.

■ Façades

— Règles générales

Les traitements des façades seront recherchés dans une gamme de matériaux et de teintes dont l'aspect est cohérent avec le bâti environnant.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ainsi que les parements imitation pierre et les carreaux céramiques sont interdits.

L'emploi de matériaux brillants ou réfléchissants est interdit.

Dans le cadre de réfection de façade, lorsque des raisons techniques ou architecturales l'imposent, un aspect similaire aux dispositions d'origine peut être autorisé (teinte particulière, parement ou finition d'enduit spécifiques...).

— Constructions nouvelles ou contemporaines

Les façades seront, sur tout ou partie de la construction :

- Recouvertes avec un enduit d'une teinte rappelant les teintes des enduits traditionnels locaux (beige, gris clair...), en privilégiant une finition lisse. Les couleurs blanches ou vives sont proscrites ;
- Appareillées en pierres locales.

Les bardages en bois et en métal pourront être admis lorsque le projet relève d'une architecture contemporaine et sous réserve d'être limités en termes de surface au sein de la composition globale de la façade. La teinte de ces matériaux sera harmonisée avec les couleurs des matériaux traditionnels et d'aspect mat, ou de la teinte du bois naturel. Les couleurs blanches ou vives sont proscrites.

— Constructions traditionnelles

Les éléments caractéristiques des façades doivent être conservés (rythme des percements, chainages d'angle, encadrements des ouvertures, décors ...), avec un aspect similaire aux dispositions d'origine (teinte, parement ou finition d'enduit spécifiques...).

Le traitement des murs est apprécié en fonction de la composition et du matériau de la façade, selon qu'il soit destiné à rester apparent ou à être enduit :

- Les façades destinées à être enduites seront recouvertes d'un enduit plein de teinte et de finition identiques à celles des enduits traditionnels locaux. Les enduits ne devront laisser apparentes que les pierres destinées à l'être (chainage d'angle, encadrement de baies, corniches...).
- Les façades des constructions en pierres apparentes ou à pierres vues, pourront être jointoyés ;
- Les façades en pierres de taille seront maintenues.



On privilégiera un jointolement des façades seulement si aucun enduit n'était prévu à l'origine. La majorité des typologies architecturales du bâti traditionnel de Hautes Terres communauté est destinée à être enduite. Seules certaines constructions rurales ou vernaculaires n'étaient pas systématiquement enduites (granges et bâtiments non habités principalement).

Les extensions seront sur tout ou partie :

- Recouvertes avec un enduit d'une teinte rappelant les teintes des enduits traditionnels locaux (beige, gris clair...), en privilégiant une finition lisse. Les couleurs blanches ou vives sont proscrites ;
- Appareillées en pierres locales ;
- En bardage bois ou métallique d'aspect mat. La teinte de ces matériaux sera harmonisée avec les couleurs des matériaux traditionnels, ou de la teinte du bois naturel. Les couleurs blanches ou vives sont proscrites.

■ Ouvertures et menuiseries

Le rythme et les proportions des ouvertures doivent permettre une composition de façade équilibrée.

La création de nouveaux percements sur un bâtiment existant doit respecter l'ordonnement des ouvertures existantes.



Pour les habitations, on privilégiera des ouvertures plus hautes que larges, de proportions équivalentes à celles des habitations traditionnelles, sauf pour les baies et les portes de garage.

Les ouvertures destinées à devenir des vitrines commerciales pourront être de dimension différente, ainsi que les ouvertures des activités de services, des équipements d'intérêt collectif et services publics.

Les ouvertures peuvent être occultées par des volets roulants, à condition que les caissons des volets roulants ne soient pas visibles de l'extérieur, ou à défaut qu'ils soient non saillants et intégrés à la façade

Les couleurs des menuiseries extérieures et ferronneries doivent être conformes aux couleurs traditionnelles locales. Les couleurs vives sont interdites.

■ Devantures commerciales :

Les vitrines anciennes et enseignes peintes seront préférentiellement préservées et restaurées avec les dispositions d'origine.

Les façades commerciales ne peuvent être établies que sur la hauteur du rez-de-chaussée de la construction. Les couleurs des devantures commerciales (enseigne exclue) doivent rechercher une composition simple qui s'accorde harmonieusement avec la teinte du reste des façades de la construction.

Dans le cas d'une devanture commerciale couvrant plusieurs rez-de-chaussée d'immeubles contigus, sa composition doit respecter l'individualité de chaque immeuble en faisant apparaître les séparations et l'ordonnement des différentes façades.

■ Clôtures

Les clôtures en bordure du domaine public ou en limites séparatives, et/ou surmontant un mur de soutènement, doivent par leur dimension, leur aspect et le choix des matériaux, s'intégrer harmonieusement aux constructions et aux espaces clôturés avoisinants.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits sont interdits.

Les murs pleins et les murs bahuts doivent être traités/enduits sur les deux faces avec la même finition et dans une teinte en harmonie avec la construction principale.

— Clôtures en bordure du domaine public

Les murs de clôture traditionnels existants en pierres y compris leurs éléments de détail (piles en pierre de taille, porche, grille et portail en fer forgé) doivent être préservés et restaurés avec les techniques et matériaux d'origine.

Les clôtures créées en bordure du domaine public seront composées :

- Soit d'un muret, de 1,20 mètre maximum de hauteur, en pierres locales ou recouvert d'un enduit plein dans une teinte en harmonie avec la construction principale ;
- Soit d'un muret, de 1,20 mètre maximum de hauteur, en béton brut de décoffrage (dit « béton banché »), sous réserve d'une finition soignée et d'une teinte en harmonie avec la construction principale ;
- Soit d'une grille, établi ou non sur un mur bahut de 1,20 mètre maximum de hauteur. L'ensemble ne doit pas excéder 1,80 mètre de hauteur ;
- Soit d'un dispositif à claire-voie (ajouré) ou occultant, établi ou non sur un mur bahut de 1,20 mètre maximum de hauteur. L'ensemble ne doit pas excéder 1,80 mètre de hauteur.



Le long des voies concernées par un manque de visibilité, une faible largeur, un trafic important, on privilégiera un recul du portail de 2,5 mètres minimum de l'alignement des voies publiques, de telle sorte que si un véhicule doit stationner immédiatement avant de franchir le portail, il puisse le faire hors chaussée, sans gêne pour la circulation.

Les clôtures peuvent être constituées ou doublées de haies, composées majoritairement d'essences locales ou à caractéristiques locales.

L'aspect et la hauteur des clôtures des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sont libres.

— Clôtures en limite séparative

Les clôtures créées en limite séparative ne doivent pas dépasser une hauteur totale de 1,80 mètre. Une harmonie de hauteur et d'aspect doit être recherchée avec la clôture en bordure du domaine public.

■ Murs de soutènement

Les murs de soutènement seront maçonnés :

- Soit en pierre locale, éventuellement jointoyés ;
- Soit en gabion à condition d'être garnis de pierres locales ;
- Soit enduit de couleur gris/beige, gris moyen à gris foncé, choisie en cohérence avec la teinte des façades de la construction principale de l'unité foncière considérée.

Les murs de soutènement existants en pierre seront préservés et restaurés.

■ **Éléments techniques, performance énergétique et environnementale**

Les systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques, paraboles, climatiseurs, pompes à chaleur et autres éléments techniques doivent faire l'objet d'une intégration soignée sur les constructions et dans le paysage. Ils doivent être le moins possible perceptibles depuis l'espace public, excepté les ombrières dotées de procédés de production d'énergies renouvelables situées sur des aires de stationnement.

Les modules extérieurs des climatiseurs ou des pompes à chaleur sont interdits sur les façades sur rue. En cas d'impossibilité technique, ils doivent être intégré au mur de la construction, c'est-à-dire non saillant par rapport à la façade, ou dissimulés par un écran ou un mur de clôture pour ne pas être visibles depuis l'espace public.

Les systèmes solaires thermiques (production de chaleur) ou photovoltaïques (production d'électricité) doivent respecter les dispositions suivantes en cas d'implantation en toiture :

- Les panneaux ne seront pas réverbérant, de teinte noir mat ;
- Les panneaux seront installés dans l'épaisseur du toit ou en surimposition (au-dessus de la couverture), avec la même pente que la toiture qui leur sert de support ;
- Le calepinage des panneaux s'adaptera à la forme et aux dimensions de la toiture.

Les conduits de cheminées en saillie par rapport au plan du mur sont proscrits.

Article Ub 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Les espaces libres (en dehors des voies et espaces de stationnement) doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité. Ils doivent être aménagés en espaces d'agrément ou plantés, en recherchant leur non imperméabilisation.

La végétation arborée existante doit être maintenue ou remplacée par des plantations équivalentes.

Les haies mono-spécifiques, notamment résineuses (Thuyas, Cyprès de Leyland), formant un « écran vert » uniforme sont à proscrire. Les haies composées d'essences locales ou à caractéristiques locales et mélangées sont à privilégier.

Article Ub 7 - Stationnement

■ **Stationnements des véhicules motorisés**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et des emprises publiques.

Les normes de stationnement minimales sont définies dans les tableaux ci-après selon les destinations ou sous-destinations des constructions.

Ces normes de stationnement ne s'appliquent qu'aux constructions nouvelles.

Destinations et sous-destinations	Normes minimales
Logement	1 place minimum par logement d'une surface de plancher inférieure à 50m ² 2 places minimum par logement de toute autre surface
Hébergement	1 place minimum par tranche de 200m ² de surface de plancher
Artisanat et commerce de détail Restauration Commerce de gros Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle Cinéma	1 place par tranche de 50m ² de surface de plancher
Hôtels Autres hébergements touristiques	1 place minimum par chambre
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Non réglementé
Bureau Cuisine dédiée à la vente en ligne	1 place par tranche de 50m ² de surface de plancher
<i>Si le nombre de places ou le calcul de la surface obtenus n'est pas entier, il doit être arrondi au nombre entier supérieur dès que la décimale est supérieure à 5.</i>	

En cas d'impossibilité d'aménager les places nécessaires sur le terrain d'assiette du projet, le stationnement peut être réalisé dans son environnement immédiat, en application des dispositions prévues à l'article L.151-33 du code de l'urbanisme.

■ Stationnement des cycles

Le nombre minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos est fixé dans le tableau ci-après, selon les destinations ou sous-destinations des constructions.

Ces normes de stationnement des cycles ne s'appliquent qu'aux constructions nouvelles.

Destinations et sous-destinations	Seuil minimal d'emplacements
Habitation	Dès que la construction comporte au moins 2 logements prévoir : - 1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales - 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales
Bureaux	15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment

Les places de stationnement des cycles doivent avoir une surface minimale de 1,5m².

L'espace destiné au stationnement des vélos est couvert et se situe de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou au premier sous-sol. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Lorsqu'un projet d'habitation dispose d'emplacements pour les véhicules dont les accès sont individualisés (garage individuel, box en surface), le stationnement des cycles et des véhicules peut être commun à condition de disposer d'une surface suffisante (une profondeur minimum de 7m ou une largeur minimum de 3,5m).

Section III - Équipement et réseaux

Article Ub 8 - Desserte par les voies publiques ou privées

■ Accès

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

La création d'accès doit au préalable obtenir l'avis du gestionnaire de la voirie, dans les conditions prévues par l'article R.423-53 du code de l'urbanisme.



Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins, ou bénéficiant d'une servitude de passage en application de l'article 682 du code civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un danger pour la circulation peut être interdit.

■ Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées de dimensions et de caractéristiques adaptées à la nature et à l'importance du trafic engendré par le projet et permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile, de déneigement et de collecte des ordures ménagères.

Les voies (privées ou publiques) ouvertes à la circulation publique se terminant en impasse d'une longueur supérieure à 30 m doivent être équipées, à leur extrémité, d'une aire de retournement afin de permettre aux véhicules, et notamment ceux assurant une mission de service public, de faire demi-tour.

Article Ub 9 - Desserte par les réseaux

■ Eau

Toute construction ou installation qui implique une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de branchement de caractéristique suffisante et conforme aux règlements en vigueur.

■ Assainissement

— Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe. Les conditions de raccordement doivent être conformes aux exigences de la réglementation sanitaire, ainsi qu'aux dispositions applicables au sein des zones d'assainissement collectif en vigueur au titre de l'article L.2224-10 du CGCT et aux dispositions techniques définies par le service gestionnaire concerné.

En l'absence d'un réseau collectif d'assainissement, les constructions ou installations doivent être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur, ainsi qu'aux dispositions applicables au sein des zones d'assainissement non collectif en vigueur au titre de l'article L.2224-10 du CGCT et aux dispositions techniques définies par le service gestionnaire concerné.

L'évacuation des eaux d'origine industrielle, artisanale ou commerciale dans le réseau public peut être subordonnée à un prétraitement conformément à la réglementation en vigueur.

— Eaux pluviales

Les eaux pluviales de toitures et de ruissellement des zones imperméabilisées seront gérées en priorité sur le terrain d'assiette du projet, lorsque sa configuration et la nature du sol le permettent, par un système de récupération et de stockage des eaux suffisamment dimensionné et/ou un système d'infiltration.

A ce titre, les installations permettant la récupération et l'utilisation des eaux pluviales non destinées à la consommation humaine sont admises (arrosage, alimentation des chasses d'eau, lavage des sols, lavage du linge notamment), dans le respect de la réglementation sanitaire en vigueur, dans le respect de la réglementation sanitaire en vigueur.

Le raccordement au réseau public ou à un exutoire naturel existant (réseau enterré, caniveau, noue, fossé...), est autorisé sous réserve de l'accord du gestionnaire du réseau concerné et de la mise en place, si nécessaire, d'un système de réduction de débit et de pré-traitement.

■ Électricité, Téléphonie, Numérique

Tout nouveau raccordement d'une construction aux réseaux électriques, téléphoniques et numériques doit être réalisé en souterrain ou adapté à un raccordement souterrain, sous réserve des prescriptions techniques imposées par le gestionnaire du réseau concerné.

ZONE Uc

Caractère et vocation de la zone

Uc - Zone urbaine à dominante d'habitat correspondant aux extensions en périphérie des bourgs et des villages

La zone Uc correspond aux secteurs de développement urbain récent à dominante résidentielle, sous forme de lotissement ou d'habitat « spontané ». Elle est caractérisée par la prédominance de maisons individuelles de type pavillonnaire.

La zone est principalement à vocation résidentielle et peut accepter notamment des activités et des équipements compatibles avec sa vocation principale.

Section I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Article Uc 1- Affectation des sols et destination des constructions

La liste des destinations et sous-destinations des constructions, des usages, affectations des sols et types d'activités, autorisés, interdits ou autorisés sous condition au sein de la zone, figure dans le tableau suivant :

Destinations	Sous-destinations	Autorisées	Interdites
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		×
	Exploitation forestière		×
Habitation	Logement	✓	
	Hébergement	✓	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		×
	Restauration		×
	Commerce de gros		×
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓	
	Hôtels		×
	Autres hébergements touristiques		×
	Cinéma		×
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		×
	Salles d'art et de spectacles		×
	Equipements sportifs		×
	Lieux de culte		×
	Autres équipements recevant du public	✓	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie		×
	Entrepôt		×
	Bureau		×
	Centre de congrès et d'exposition		×
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		×

*Constructions, installations et affectations des sols autorisées sous conditions décrites dans l'article 2.

Usages, affectations des sols, et types d'activités	Autorisés	Interdits
Constructions et activités soumises au régime des installations classées pour la protection de l'environnement		×
Aménagement de terrains destinés au camping, caravanning, au parc résidentiel de loisirs, ou au village de vacances classé en hébergement léger		×
L'installation de caravane et la pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet		×
Dépôts et aires de stockage, à ciel ouvert, de matériaux, de véhicules, de ferrailles, de déchets ...		×
Ouverture et exploitation de carrières		×
Les installations de production d'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent		×
Les installations au sol de production d'électricité à partir de l'énergie solaire photovoltaïque	✓ sous conditions*	
*Constructions, installations et affectations des sols autorisées sous conditions décrites dans l'article 2.		

Article Uc 2- Affectation des sols et destination des constructions soumises à conditions particulières

Sont autorisés sous conditions :

- **Les installations au sol de production d'électricité à partir de l'énergie solaire photovoltaïque**, à condition que leur emprise au sol cumulée sur une même unité foncière ne dépasse pas 20m². Il n'est pas fixé de seuil pour les ombrières dotées de procédés de production d'énergies renouvelables situées sur des aires de stationnement.

Article Uc 3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

Section II- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article Uc 4 - Volumétrie et implantation des constructions

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

— Règle générale

Les constructions doivent être implantées selon un retrait de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

— Règles alternatives

L'extension des bâtiments existants, dont l'implantation ne correspond pas à la règle générale, est autorisée dans le prolongement latéral et/ou arrière du bâti existant, sans modification du recul existant.

Les constructions annexes peuvent être implantées soit à l'alignement des voies et emprises publiques, soit avec un retrait minimal de 3 mètres par rapport à l'alignement.

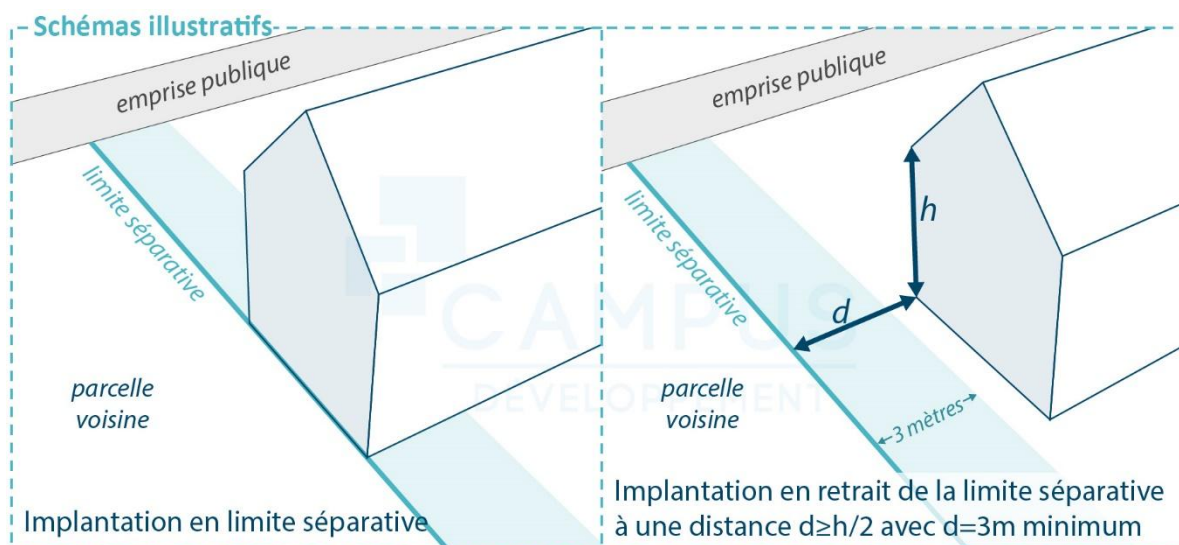
Les constructions ou installations liées ou nécessaires : aux infrastructures routières, aux transports en commun, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux réseaux d'intérêt public et à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers...) peuvent être implantées librement.

■ Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

— Règle générale

Les constructions peuvent être implantées :

- En limites séparatives ;
- En retrait des limites séparatives, avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction (mesurée du terrain naturel à l'égout du toit ou à l'acrotère), sans être inférieur à 3 mètres.



— Règles alternatives

Les extensions des bâtiments existants ne respectant pas la règle ci-dessus peuvent être implantées dans la continuité des retraits existants, sans préjudice du respect des règles issues d'autres législations.

Les piscines doivent être implantées avec un retrait minimum de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

■ Hauteur des constructions

— Règle générale

La hauteur maximale des constructions, mesurée du terrain naturel à l'égout du toit ou à l'acrotère, est limitée à 7 mètres, sans pouvoir dépasser 3 niveaux se décomposant en R+1+Combles.

La hauteur des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics est libre, sous réserve de la bonne intégration paysagère du projet dans son environnement.



Une hauteur des constructions nouvelles cohérente avec la hauteur moyenne des bâtiments existants est à privilégier afin de favoriser une intégration respectueuse du cadre bâti environnant et pour ne pas introduire de rupture d'échelle, à l'exception des constructions annexes.

— Règles alternatives

Les extensions des constructions existantes disposant d'une hauteur supérieure aux normes établies par la règle générale sont autorisées sur toute la hauteur et dans le prolongement de la construction existante.

Article Uc 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

■ Dispositions générales

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales.

Les travaux sur des bâtiments existants doivent concourir à conserver ou restituer les caractéristiques architecturales originelles du bâti.

Les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger au territoire de Hautes Terres communauté sont interdites.

Des dispositions, des aspects ou des matériaux différents de ceux prévus ci-après peuvent être admis, pour les constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère des lieux et à l'intérêt architectural des bâtiments avoisinants.

■ Volumétrie et implantation

La volumétrie du bâti doit se rapprocher par ses proportions, sa forme et son implantation sur la parcelle de l'architecture traditionnelle.

L'implantation des constructions doit s'adapter au profil du terrain naturel ou doit s'effectuer en recherchant un équilibre entre déblais et remblais.

■ Toitures

La toiture du volume principale de la construction (hors annexes, extensions, volumes secondaires et toits terrasses) doit comporter au moins 2 pans.

Les couvertures seront réalisées :

- Soit en ardoises ou lauzes naturelles à écailles, ou matériaux plans d'aspect et de taille équivalente, de teinte ardoisée mate, avec une pente supérieure ou égale à 70%. Les bardeaux bitumés sont interdits.
- Soit en métal avec un profil aspect zinc à joint debout, mat et de teinte gris ardoisée.



En cohérence avec le bâti traditionnel, on privilégiera pour les constructions principales, des formes de toitures simples, avec une ligne de faîtage dans le sens de la longueur du bâtiment.

Les toitures terrasses sont autorisées, sous réserve que la construction relève d'une architecture contemporaine et qu'elle ne porte pas atteinte au caractère des lieux et à l'intérêt architectural des bâtiments avoisinants. Si les toitures terrasses ne sont pas végétalisées, le revêtement mis en œuvre doit être d'aspect mat.

Les toitures des constructions annexes de moins de 40m² d'emprise au sol peuvent être couvertes avec des matériaux de teinte sombre et d'aspect mat, avec une pente supérieure ou égale à 20%.

Les piscines couvertes, les vérandas, les verrières et les marquises peuvent être couvertes en matériaux transparents ou translucides.

Dans le cas de réfection de toiture ou d'extension de bâtiments existants, lorsque des raisons techniques ou architecturales l'imposent, des pentes et des matériaux similaires à ceux d'origine peuvent être autorisés, afin de s'harmoniser avec le type de toiture déjà en place.

Les fenêtres de toit doivent être intégrées dans le plan de couverture et leur ordonnancement en toiture doit respecter les axes de composition des ouvertures en façade.

■ Façades

Les traitements des façades seront recherchés dans une gamme de matériaux et de teintes dont l'aspect est cohérent avec le bâti environnant.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ainsi que les parements imitation pierre et les carreaux céramiques sont interdits.

L'emploi de matériaux brillants ou réfléchissants est interdit.

Les façades seront, sur tout ou partie de la construction :

- Recouvertes avec un enduit d'une teinte rappelant les teintes des enduits traditionnels locaux (beige, gris clair...), en privilégiant une finition lisse. Les couleurs blanches ou vives sont proscrites ;
- Appareillées en pierres locales ;
- En bardage bois ou matériaux composites, en privilégiant une pose verticale des lames. La teinte de ces matériaux sera choisie en harmonie avec les couleurs des matériaux traditionnels et d'aspect mat, ou de la teinte du bois naturel. Les couleurs blanches ou vives sont proscrites ;
- En bardage métallique, sous réserve que la superficie couverte n'excède pas 40% de la superficie totale des façades de la construction. La teinte de ce matériau sera choisie en harmonie avec les couleurs des matériaux traditionnels et d'aspect mat. Les couleurs blanches ou vives sont proscrites.

Dans le cadre de réfection de façade, lorsque des raisons techniques ou architecturales l'imposent, un aspect similaire aux dispositions d'origine peut être autorisé (teinte particulière, parement ou finition d'enduit spécifiques...).

■ Ouvertures et menuiseries

Le rythme et les proportions des ouvertures doivent permettre une composition de façade équilibrée.

La création de nouveaux percements sur un bâtiment existant doit respecter l'ordonnancement des ouvertures existantes.

Les ouvertures peuvent être occultées par des volets roulants, à condition que les caissons des volets roulants ne soient pas visibles de l'extérieur, ou à défaut qu'ils soient non saillants et intégrés à la façade.

Les couleurs des menuiseries extérieures et ferronneries doivent être conformes aux couleurs traditionnelles locales. Les couleurs vives sont interdites.

■ Clôtures

Les clôtures en bordure du domaine public ou en limites séparatives, et/ou surmontant un mur de soutènement, doivent par leur dimension, leur aspect et le choix des matériaux, s'intégrer harmonieusement aux constructions et aux espaces clôturés avoisinants.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits sont interdits.

Les murs pleins et les murs bahuts doivent être traités/enduits sur les deux faces avec la même finition et dans une teinte en harmonie avec la construction principale.

— Clôtures en bordure du domaine public

Les murs de clôture traditionnels existants en pierres y compris leurs éléments de détail (piles en pierre de taille, porche, grille et portail en fer forgé) doivent être préservés et restaurés avec les techniques et matériaux d'origine.

Les clôtures créées en bordure du domaine public seront composées :

- Soit d'un muret, de 1,20 mètre maximum de hauteur, en pierres locales ou recouvert d'un enduit plein dans une teinte en harmonie avec la construction principale ;
- Soit d'un muret, de 1,20 mètre maximum de hauteur, en béton brut de décoffrage (dit « béton banché »), sous réserve d'une finition soignée et d'une teinte en harmonie avec la construction principale ;
- Soit d'une grille, établi ou non sur un mur bahut de 1,20 mètre maximum de hauteur. L'ensemble ne doit pas excéder 1,80 mètre de hauteur ;
- Soit d'un dispositif à claire-voie (ajouré) ou occultant, établi ou non sur un mur bahut de 1,20 mètre maximum de hauteur. L'ensemble ne doit pas excéder 1,80 mètre de hauteur.



Le long des voies concernées par un manque de visibilité, une faible largeur, un trafic important, on privilégiera un recul du portail de 2,5 mètres minimum de l'alignement des voies publiques, de telle sorte que si un véhicule doit stationner immédiatement avant de franchir le portail, il puisse le faire hors chaussée, sans gêne pour la circulation.

Les clôtures peuvent être constituées ou doublées de haies, composées majoritairement d'essences locales ou à caractéristiques locales.

L'aspect et la hauteur des clôtures des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sont libres.

— Clôtures en limite séparative

Les clôtures créées en limite séparative ne doivent pas dépasser une hauteur totale de 1,80 mètre. Une harmonie de hauteur et d'aspect doit être recherchée avec la clôture en bordure du domaine public.

■ Murs de soutènement

Les murs de soutènement seront maçonnés :

- Soit en pierre locale, éventuellement jointoyés ;
- Soit en gabion à condition d'être garnis de pierres locales ;
- Soit enduit de couleur gris/beige, gris moyen à gris foncé, choisie en cohérence avec la teinte des façades de la construction principale de l'unité foncière considérée.

Les murs de soutènement existants en pierre seront préservés et restaurés.

■ **Éléments techniques, performance énergétique et environnementale**

Les systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques, paraboles, climatiseurs, pompes à chaleur et autres éléments techniques doivent faire l'objet d'une intégration soignée sur les constructions et dans le paysage. Ils doivent être le moins possible perceptibles depuis l'espace public, excepté les ombrières dotées de procédés de production d'énergies renouvelables situées sur des aires de stationnement.

Les systèmes solaires thermiques (production de chaleur) ou photovoltaïques (production d'électricité) doivent respecter les dispositions suivantes en cas d'implantation en toiture :

- Les panneaux ne seront pas réverbérant, de teinte noir mat ;
- Les panneaux seront installés dans l'épaisseur du toit ou en surimposition (au-dessus de la couverture), avec la même pente que la toiture qui leur sert de support ;
- Le calepinage des panneaux s'adaptera à la forme et aux dimensions de la toiture.

Les conduits de cheminées en saillie par rapport au plan du mur sont proscrits.

Article Uc 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

■ **Règles générales**

Les espaces libres (en dehors des voies et espaces de stationnement) doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité. Ils doivent être aménagés en espaces d'agrément ou plantés, en recherchant leur non imperméabilisation.

La végétation arborée existante doit être maintenue ou remplacée par des plantations équivalentes.

Les haies mono-spécifiques, notamment résineuses (Thuyas, Cyprès de Leyland), formant un « écran vert » uniforme sont à proscrire. Les haies composées d'essences locales ou à caractéristiques locales et mélangées sont à privilégier.

Article Uc 7 – Stationnement

■ **Stationnements des véhicules motorisés**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et des emprises publiques.

Les normes de stationnement minimales sont définies dans les tableaux ci-après selon les destinations ou sous-destinations des constructions.

Ces normes de stationnement ne s'appliquent qu'aux constructions nouvelles.

Destinations et sous-destinations	Normes minimales
Logement	1 place minimum par logement d'une surface de plancher inférieure à 50m ² 2 places minimum par logement de toute autre surface
Hébergement	1 place minimum par tranche de 200m ² de surface de plancher
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place par tranche de 50m ² de surface de plancher
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Non réglementé
<i>Si le nombre de places ou le calcul de la surface obtenus n'est pas entier, il doit être arrondi au nombre entier supérieur dès que la décimale est supérieure à 5.</i>	

En cas d'impossibilité d'aménager les places nécessaires sur le terrain d'assiette du projet, le stationnement peut être réalisé dans son environnement immédiat, en application des dispositions prévues à l'article L.151-33 du code de l'urbanisme.

Dans le cas d'un changement de destination, de réhabilitation, de restructuration ou d'une extension ayant pour effet de créer une surface de plancher supérieure à 40 m², les normes définies dans le présent article ne s'appliquent qu'à la surface de plancher nouvellement créée ou à l'augmentation du nombre de logements.

En dessous de ce seuil de 40 m² de surface de plancher nouvellement créée, aucune place supplémentaire n'est exigée. Le cas échéant, le nombre de places existantes doit être maintenu.

■ Stationnement des cycles

Le nombre minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos est fixé dans le tableau ci-après, selon les destinations ou sous-destinations des constructions.

Ces normes de stationnement des cycles ne s'appliquent qu'aux constructions nouvelles.

Destinations et sous-destinations	Seuil minimal d'emplacements
Habitation	Dès que la construction comporte au moins 2 logements prévoir : - 1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales - 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales

Les places de stationnement des cycles doivent avoir une surface minimale de 1,5m².

L'espace destiné au stationnement des vélos est couvert et se situe de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou au premier sous-sol. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Lorsqu'un projet d'habitation dispose d'emplacements pour les véhicules dont les accès sont individualisés (garage individuel, box en surface), le stationnement des cycles et des véhicules peut être commun à condition de disposer d'une surface suffisante (une profondeur minimum de 7m ou une largeur minimum de 3,5m).

Section III - Équipement et réseaux

Article Uc 8 - Desserte par les voies publiques ou privées

■ Accès

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

La création d'accès doit au préalable obtenir l'avis du gestionnaire de la voirie, dans les conditions prévues par l'article R.423-53 du code de l'urbanisme.



Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins, ou bénéficiant d'une servitude de passage en application de l'article 682 du code civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un danger pour la circulation peut être interdit.

■ Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées de dimensions et de caractéristiques adaptées à la nature et à l'importance du trafic engendré par le projet et permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile, de déneigement et de collecte des ordures ménagères.

Les voies (privées ou publiques) ouvertes à la circulation publique se terminant en impasse d'une longueur supérieure à 30 m doivent être équipées, à leur extrémité, d'une aire de retournement afin de permettre aux véhicules, et notamment ceux assurant une mission de service public, de faire demi-tour.

Article Uc 9 - Desserte par les réseaux

■ Eau

Toute construction ou installation qui implique une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de branchement de caractéristique suffisante et conforme aux règlements en vigueur.

■ Assainissement

— Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe. Les conditions de raccordement doivent être conformes aux exigences de la réglementation sanitaire, ainsi qu'aux dispositions applicables au sein des zones d'assainissement collectif en vigueur au titre de l'article L.2224-10 du CGCT et aux dispositions techniques définies par le service gestionnaire concerné.

En l'absence d'un réseau collectif d'assainissement, les constructions ou installations doivent être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur, ainsi qu'aux dispositions applicables au sein des zones d'assainissement non collectif en vigueur au titre de l'article L.2224-10 du CGCT et aux dispositions techniques définies par le service gestionnaire concerné.

L'évacuation des eaux d'origine industrielle, artisanale ou commerciale dans le réseau public peut être subordonnée à un prétraitement conformément à la réglementation en vigueur.

— Eaux pluviales

Les eaux pluviales de toitures et de ruissellement des zones imperméabilisées seront gérées en priorité sur le terrain d'assiette du projet, lorsque sa configuration et la nature du sol le permettent, par un système de récupération et de stockage des eaux suffisamment dimensionné et/ou un système d'infiltration.

A ce titre, les installations permettant la récupération et l'utilisation des eaux pluviales non destinées à la consommation humaine sont admises (arrosage, alimentation des chasses d'eau, lavage des sols, lavage du linge notamment), dans le respect de la réglementation sanitaire en vigueur, dans le respect de la réglementation sanitaire en vigueur.

Le raccordement au réseau public ou à un exutoire naturel existant (réseau enterré, caniveau, noue, fossé...), est autorisé sous réserve de l'accord du gestionnaire du réseau concerné et de la mise en place, si nécessaire, d'un système de réduction de débit et de pré-traitement.

■ Électricité, Téléphonie, Numérique

Tout nouveau raccordement d'une construction aux réseaux électriques, téléphoniques et numériques doit être réalisé en souterrain ou adapté à un raccordement souterrain, sous réserve des prescriptions techniques imposées par le gestionnaire du réseau concerné.

ZONE UAV

Caractère et vocation de la zone

Uav - Zone urbaine à dominante de bâti traditionnel correspondant aux bourgs et aux villages

La zone Uav correspond aux bourgs et villages comprenant un tissu bâti ancien traditionnel et des extensions résidentielles contemporaines.

Cette zone à dominante résidentielle peut accueillir d'autres fonctions urbaines (commerces, services, équipements, artisans...).

Section I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Article Uav 1- Affectation des sols et destination des constructions

La liste des destinations et sous-destinations des constructions, des usages, affectations des sols et types d'activités, autorisés, interdits ou autorisés sous condition au sein de la zone, figure dans le tableau suivant :

Destinations	Sous-destinations	Autorisées	Interdites
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	✓ sous conditions*	
	Exploitation forestière		✗
Habitation	Logement	✓	
	Hébergement	✓	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	✓ sous conditions*	
	Restauration	✓	
	Commerce de gros	✓ sous conditions*	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓	
	Hôtels		✗
	Autres hébergements touristiques	✓	
	Cinéma		✗
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓	
	Salles d'art et de spectacles	✓	
	Equipements sportifs	✓	
	Lieux de culte		✗
	Autres équipements recevant du public	✓	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	✓ sous conditions*	
	Entrepôt		✗
	Bureau		✗
	Centre de congrès et d'exposition		✗
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	✓	

*Constructions, installations et affectations des sols autorisées sous conditions décrites dans l'article 2.

Usages, affectations des sols, et types d'activités	Autorisés	Interdits
Constructions et activités soumises au régime des installations classées pour la protection de l'environnement	✓ sous conditions*	
Aménagement de terrains destinés au camping, caravaning, au parc résidentiel de loisirs, ou au village de vacances classé en hébergement léger		✗
L'installation de caravane et la pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet		✗
Dépôts et aires de stockage, à ciel ouvert, de matériaux, de véhicules, de ferrailles, de déchets ...		✗
Ouverture et exploitation de carrières		✗
Les installations de production d'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent		✗
Les installations au sol de production d'électricité à partir de l'énergie solaire photovoltaïque	✓	
*Constructions, installations et affectations des sols autorisées sous conditions décrites dans l'article 2.		

Article Uav 2- Affectation des sols et destination des constructions soumises à conditions particulières

Sont autorisés sous conditions :

- **La réfection des constructions et installations existantes (à la date d'approbation du PLUi) affiliées à la destination exploitation agricole ;**
- **Les constructions et installations à destination d'artisanat et commerce de détail**, si l'exercice de leur activité est compatible avec le voisinage des habitations au regard notamment des nuisances sonores, olfactives et/ou vibratoires qu'elles sont susceptibles d'engendrer ;
- **Les constructions et bâtiments à destination de commerce de gros**, à condition que la surface de plancher de vente ne dépasse pas 300 m² ;
- **Les changements de destination, les extensions et les annexes aux constructions existantes (à la date d'approbation du PLUi) affiliées à la destination industrie**, si l'exercice de leur activité est compatible avec le voisinage des habitations au regard notamment des nuisances sonores, olfactives et/ou vibratoires qu'ils sont susceptibles d'engendrer ;
- **Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement**, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, si elles correspondent à des activités compatibles avec le caractère de la zone et répondent aux besoins des habitants et autres usagers de la zone, sous réserve qu'elles ne présentent pas pour le voisinage des risques ou nuisances particulières ou que soient mises en œuvre toutes dispositions permettant de réduire les risques et nuisances.

Article Uav 3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

Section II- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article Uav 4 - Volumétrie et implantation des constructions

■ Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

— Règle générale

Les constructions doivent être implantées :

- **Soit à l'alignement des voies et emprises publiques.** Des retraits ponctuels par rapport à l'alignement (inférieurs ou supérieurs à 3 m) sont autorisés pour rompre un linéaire trop important de façade sur rue.
- **Soit avec un retrait de 3 mètres minimum** par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

— Règles alternatives

L'extension des bâtiments existants, dont l'implantation ne correspond pas à la règle générale, est autorisée dans le prolongement latéral et/ou arrière du bâti existant, sans modification du recul existant.

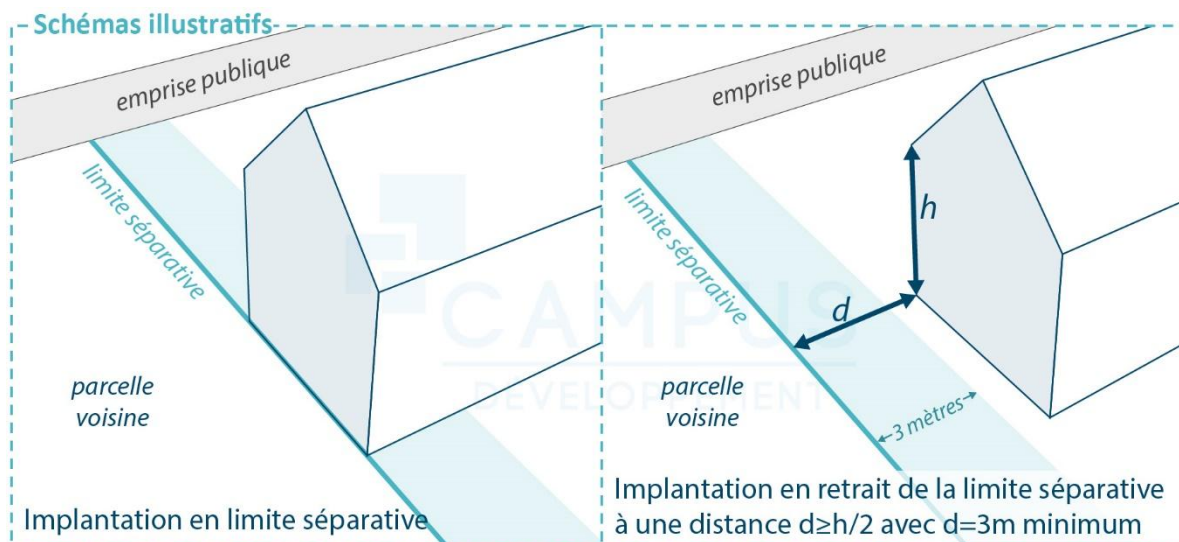
Les constructions ou installations liées ou nécessaires : aux infrastructures routières, aux transports en commun, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux réseaux d'intérêt public et à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers...) peuvent être implantées librement.

■ Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

— Règle générale

Les constructions peuvent être implantées :

- **En limites séparatives ;**
- **En retrait des limites séparatives**, avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction (mesurée du terrain naturel à l'égout du toit ou à l'acrotère), sans être inférieur à 3 mètres.



— Règles alternatives

Les extensions des bâtiments existants ne respectant pas la règle ci-dessus peuvent être implantées dans la continuité des retraits existants, sans préjudice du respect des règles issues d'autres législations.

Les piscines doivent être implantées avec un retrait minimum de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

■ Hauteur des constructions

— Règle générale

La hauteur maximale des constructions, mesurée du terrain naturel à l'égout du toit ou à l'acrotère, **est limitée à 10 mètres, sans pouvoir dépasser 3 niveaux se décomposant en R+2 ou R+1+Combles.**

La hauteur des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics est libre, sous réserve de la bonne intégration paysagère du projet dans son environnement.



Une hauteur des constructions nouvelles cohérente avec la hauteur moyenne des bâtiments existants est à privilégier afin de favoriser une intégration respectueuse du cadre bâti environnant et pour ne pas introduire de rupture d'échelle, à l'exception des constructions annexes.

— Règles alternatives

Les extensions des constructions existantes disposant d'une hauteur supérieure aux normes établies par la règle générale sont autorisées sur toute la hauteur et dans le prolongement de la construction existante.

Article Uav 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

■ Dispositions générales

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales.

Les travaux sur des bâtiments existants doivent concourir à conserver ou restituer les caractéristiques architecturales originelles du bâti.

Les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger au territoire de Hautes Terres communauté sont interdites.

Des dispositions, des aspects ou des matériaux différents de ceux prévus ci-après peuvent être admis, pour les constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère des lieux et à l'intérêt architectural des bâtiments avoisinants.

Les règles suivantes, relatives aux toitures et aux façades notamment, comprennent plusieurs dispositions auxquelles il convient de se reporter en fonction de l'ancienneté de la construction ou de sa vocation :

- **Constructions traditionnelles** : il s'agit des constructions antérieures à 1950, construites avec des matériaux locaux, ou caractéristiques du début du XXème siècle, ainsi que leurs extensions.
- **Constructions nouvelles ou contemporaines** : il s'agit des nouvelles constructions ainsi que des constructions « contemporaines » édifiées postérieurement à 1950.
- **Réfection des constructions à vocation agricole** : il s'agit des travaux de consolidations, reconstitutions ou remplacement des parties dégradées des bâtiments agricoles existants à la date d'approbation du PLUi.

■ Volumétrie et implantation

La volumétrie du bâti doit se rapprocher par ses proportions, sa forme et son implantation sur la parcelle de l'architecture traditionnelle.

L'implantation des constructions doit s'adapter au profil du terrain naturel ou doit s'effectuer en recherchant un équilibre entre déblais et remblais.

■ Toitures

— Règles générales

Les couvertures seront réalisées :

- Soit en ardoises ou lauzes naturelles à écailles, ou matériaux plans d'aspect et de taille équivalente, de teinte ardoisée mate, avec une pente supérieure ou égale à 70%. Les bardeaux bitumés sont interdits.
- Soit en métal avec un profil aspect zinc à joint debout, mat et de teinte gris ardoisée.

Dans le cas de réfection de toiture ou d'extension de bâtiments existants, lorsque des raisons techniques ou architecturales l'imposent, des pentes et des matériaux similaires à ceux d'origine peuvent être autorisés, afin de s'harmoniser avec le type de toiture déjà en place.

Dans le cas de réfection de toitures existantes en tuile, des pentes et des matériaux similaires à ceux existants pourront être autorisés, sous réserve que la nouvelle couverture soit de teinte ardoisée mate, en cohérence avec la couleur des toitures du bâti traditionnel.

Les fenêtres de toit doivent être intégrées dans le plan de couverture et leur ordonnancement en toiture doit respecter les axes de composition des ouvertures en façade.

— Constructions nouvelles ou contemporaines

La toiture du volume principale de la construction (hors annexes, extensions, volumes secondaires et toits terrasses) doit comporter au moins 2 pans.



En cohérence avec le bâti traditionnel, on privilégiera pour les constructions principales, des formes de toitures simples, avec une ligne de faîtage dans le sens de la longueur du bâtiment.

Les toitures terrasses sont autorisées, sous réserve que la construction relève d'une architecture contemporaine et qu'elle ne porte pas atteinte au caractère des lieux et à l'intérêt architectural des bâtiments avoisinants. Si les toitures terrasses ne sont pas végétalisées, le revêtement mis en œuvre doit être d'aspect mat.

Les toitures des constructions annexes de moins de 40m² d'emprise au sol peuvent être couvertes avec des matériaux de teinte sombre et d'aspect mat, avec une pente supérieure ou égale à 20%.

Les piscines couvertes, les vérandas, les verrières et les marquises peuvent être couvertes en matériaux transparents ou translucides.

— Constructions traditionnelles

Les pentes et formes de toitures existantes seront maintenues, en cas de réfection ou de surélévation.

Les lucarnes et les éléments décoratifs en toiture, lorsqu'ils sont caractéristiques du style architectural originel de la construction (génoise, épis de faîtage, corbeau, ...), seront conservés ou restaurés avec les matériaux, la forme et les proportions d'origines.

Une couverture différente de la construction principale peut être admise pour les extensions :

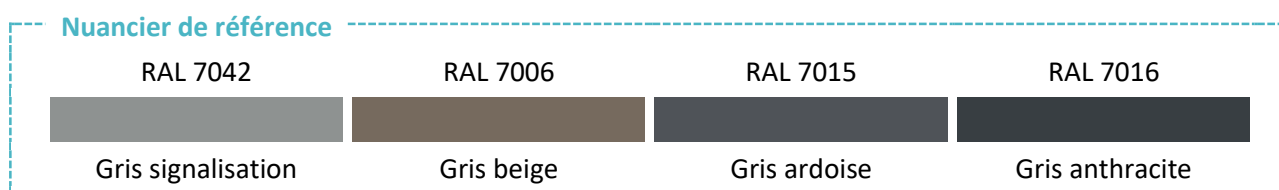
- Métal avec un profil aspect zinc à joint debout, mat et de teinte gris ardoisée ;
- Toiture terrasse avec revêtement d'aspect mat ou toiture végétale ;
- Verrière et vérandas.

L'aménagement de verrières métalliques peut être autorisé dans le cadre d'un projet de restauration.

— Réfection des constructions à vocation agricole

Les pentes et formes de toitures existantes seront maintenues.

Les couvertures composées de plaques ondulées en matériaux composites ou de plaques nervurées métalliques sont autorisés en cas de surface de toiture importante (supérieure à 200m²), sous réserve de conserver la pente et la forme de la toiture existante. La couleur de ces plaques sera d'une teinte gris moyen à gris sombre, selon le nuancier de référence ci-dessous ou d'une teinte approchante.



La pose de plaques translucides, permettant l'éclairage du bâtiment, est autorisée.

■ Façades

— Règles générales

Les traitements des façades seront recherchés dans une gamme de matériaux et de teintes dont l'aspect est cohérent avec le bâti environnant.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ainsi que les parements imitation pierre et les carreaux céramiques sont interdits.

L'emploi de matériaux brillants ou réfléchissants est interdit.

Dans le cadre de réfection de façade, lorsque des raisons techniques ou architecturales l'imposent, un aspect similaire aux dispositions d'origine peut être autorisé (teinte particulière, parement ou finition d'enduit spécifiques...).

— Constructions nouvelles ou contemporaines

Les façades seront, sur tout ou partie de la construction :

- Recouvertes avec un enduit d'une teinte rappelant les teintes des enduits traditionnels locaux (beige, gris clair...), en privilégiant une finition lisse. Les couleurs blanches ou vives sont proscrites ;
- Appareillées en pierres locales ;
- En bardage bois ou matériaux composites, en privilégiant une pose verticale des lames. La teinte de ces matériaux sera choisie en harmonie avec les couleurs des matériaux traditionnels et d'aspect mat, ou de la teinte du bois naturel. Les couleurs blanches ou vives sont proscrites ;
- En bardage métallique, sous réserve que la superficie couverte n'excède pas 40% de la superficie totale des façades de la construction. La teinte de ce matériau sera choisie en harmonie avec les couleurs des matériaux traditionnels et d'aspect mat. Les couleurs blanches ou vives sont proscrites.

— Constructions traditionnelles

Les éléments caractéristiques des façades doivent être conservés (rythme des percements, chainages d'angle, encadrements des ouvertures, décors ...), avec un aspect similaire aux dispositions d'origine (teinte, parement ou finition d'enduit spécifiques...).

Le traitement des murs est apprécié en fonction de la composition et du matériau de la façade, selon qu'il soit destiné à rester apparent ou à être enduit :

- Les façades destinées à être enduites seront recouvertes d'un enduit plein de teinte et de finition identiques à celles des enduits traditionnels locaux. Les enduits ne devront laisser apparentes que les pierres destinées à l'être (chainage d'angle, encadrement de baies, corniches...);
- Les façades des constructions en pierres apparentes ou à pierres vues, pourront être jointoyés ;
- Les façades en pierres de taille seront maintenues.



On privilégiera un jointoiement des façades seulement si aucun enduit n'était prévu à l'origine. La majorité des typologies architecturales du bâti traditionnel de Hautes Terres communauté est destinée à être enduite. Seules certaines constructions rurales ou vernaculaires n'étaient pas systématiquement enduites (granges et bâtiments non habités principalement).

Les extensions seront sur tout ou partie :

- Recouvertes avec un enduit d'une teinte rappelant les teintes des enduits traditionnels locaux (beige, gris clair...), en privilégiant une finition lisse. Les couleurs blanches ou vives sont proscrites ;
- Appareillées en pierres locales ;
- En bardage bois ou métallique d'aspect mat. La teinte de ces matériaux sera harmonisée avec les couleurs des matériaux traditionnels, ou de la teinte du bois naturel. Les couleurs blanches ou vives sont proscrites.

— Réfection des constructions à vocation agricole

Les façades des constructions traditionnelles à vocation agricole (antérieures à 1950), en pierres apparentes ou à pierres vues, seront jointoyés.

Les façades des constructions contemporaines à vocation agricole (postérieures à 1950) seront :

- Recouvertes avec un enduit d'une teinte rappelant les teintes des enduits traditionnels locaux (les couleurs blanches ou vives sont proscrites) ou appareillés en pierres locales ;
- En bardage bois de teinte naturelle et d'aspect mat, en privilégiant une pose verticale des lames ;
- En bardage métallique, posé verticalement, choisi parmi les teintes grises, beiges, gris-beiges et brun, d'une nuance moyenne à foncée, et d'aspect mat

■ Ouvertures et menuiseries (non applicable aux réfections des constructions à vocation agricole)

Le rythme et les proportions des ouvertures doivent permettre une composition de façade équilibrée.

La création de nouveaux percements sur un bâtiment existant doit respecter l'ordonnancement des ouvertures existantes.



Pour les habitations, on privilégiera des ouvertures plus hautes que larges, de proportions équivalentes à celles des habitations traditionnelles, sauf pour les baies et les portes de garage.

Les ouvertures destinées à devenir des vitrines commerciales pourront être de dimension différente, ainsi que les ouvertures des activités de services, des équipements d'intérêt collectif et services publics.

Les ouvertures peuvent être occultées par des volets roulants, à condition que les caissons des volets roulants ne soient pas visibles de l'extérieur, ou à défaut qu'ils soient non saillants et intégrés à la façade.

Les couleurs des menuiseries extérieures et ferronneries doivent être conformes aux couleurs traditionnelles locales. Les couleurs vives sont interdites.

■ Devantures commerciales :

Les vitrines anciennes et enseignes peintes seront préférentiellement préservées et restaurées avec les dispositions d'origine.

Les façades commerciales ne peuvent être établies que sur la hauteur du rez-de-chaussée de la construction. Les couleurs des devantures commerciales (enseigne exclue) doivent rechercher une composition simple qui s'accorde harmonieusement avec la teinte du reste des façades de la construction.

Dans le cas d'une devanture commerciale couvrant plusieurs rez-de-chaussée d'immeubles contigus, sa composition doit respecter l'individualité de chaque immeuble en faisant apparaître les séparations et l'ordonnement des différentes façades.

■ Clôtures

Les clôtures en bordure du domaine public ou en limites séparatives, et/ou surmontant un mur de soutènement, doivent par leur dimension, leur aspect et le choix des matériaux, s'intégrer harmonieusement aux constructions et aux espaces clôturés avoisinants.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits sont interdits.

Les murs pleins et les murs bahuts doivent être traités/enduits sur les deux faces avec la même finition et dans une teinte en harmonie avec la construction principale.

— Clôtures en bordure du domaine public

Les murs de clôture traditionnels existants en pierres y compris leurs éléments de détail (piles en pierre de taille, porche, grille et portail en fer forgé) doivent être préservés et restaurés avec les techniques et matériaux d'origine.

Les clôtures créées en bordure du domaine public seront composées :

- Soit d'un muret, de 1,20 mètre maximum de hauteur, en pierres locales ou recouvert d'un enduit plein dans une teinte en harmonie avec la construction principale ;
- Soit d'un muret, de 1,20 mètre maximum de hauteur, en béton brut de décoffrage (dit « béton banché »), sous réserve d'une finition soignée et d'une teinte en harmonie avec la construction principale ;
- Soit d'une grille, établi ou non sur un mur bahut de 1,20 mètre maximum de hauteur. L'ensemble ne doit pas excéder 1,80 mètre de hauteur ;

- Soit d'un dispositif à claire-voie (ajouré) ou occultant, établi ou non sur un mur bahut de 1,20 mètre maximum de hauteur. L'ensemble ne doit pas excéder 1,80 mètre de hauteur.



Le long des voies concernées par un manque de visibilité, une faible largeur, un trafic important, on privilégiera un recul du portail de 2,5 mètres minimum de l'alignement des voies publiques, de telle sorte que si un véhicule doit stationner immédiatement avant de franchir le portail, il puisse le faire hors chaussée, sans gêne pour la circulation.

Les clôtures peuvent être constituées ou doublées de haies, composées majoritairement d'essences locales ou à caractéristiques locales.

L'aspect et la hauteur des clôtures des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sont libres.

— Clôtures en limite séparative

Les clôtures créées en limite séparative ne doivent pas dépasser une hauteur totale de 1,80 mètre. Une harmonie de hauteur et d'aspect doit être recherchée avec la clôture en bordure du domaine public.

■ Murs de soutènement

Les murs de soutènement seront maçonnés :

- Soit en pierre locale, éventuellement jointoyés ;
- Soit en gabion à condition d'être garnis de pierres locales ;
- Soit enduit de couleur gris/beige, gris moyen à gris foncé, choisie en cohérence avec la teinte des façades de la construction principale de l'unité foncière considérée.

Les murs de soutènement existants en pierre seront préservés et restaurés.

■ Éléments techniques, performance énergétique et environnementale

— Règles générales

Les systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques, paraboles, climatiseurs, pompes à chaleur et autres éléments techniques doivent faire l'objet d'une intégration soignée sur les constructions et dans le paysage. Ils doivent être le moins possible perceptibles depuis l'espace public, excepté les ombrières dotées de procédés de production d'énergies renouvelables situées sur des aires de stationnement.

Les systèmes solaires thermiques (production de chaleur) ou photovoltaïques (production d'électricité) doivent respecter les dispositions suivantes en cas d'implantation en toiture :

- Les panneaux ne seront pas réverbérant, de teinte noir mat ;
- Les panneaux seront installés dans l'épaisseur du toit ou en surimposition (au-dessus de la couverture), avec la même pente que la toiture qui leur sert de support ;
- Le calepinage des panneaux s'adaptera à la forme et aux dimensions de la toiture.

Les conduits de cheminées en saillie par rapport au plan du mur sont proscrits.

— Constructions traditionnelles

Les modules extérieurs des climatiseurs ou des pompes à chaleur sont interdits sur les façades sur rue. En cas d'impossibilité technique, ils doivent être intégré au mur de la construction, c'est-à-dire non saillant par

rapport à la façade, ou dissimulés par un écran ou un mur de clôture pour ne pas être visibles depuis l'espace public.

Article Uav 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Les espaces libres (en dehors des voies et espaces de stationnement) doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité. Ils doivent être aménagés en espaces d'agrément ou plantés, en recherchant leur non imperméabilisation.

La végétation arborée existante doit être maintenue ou remplacée par des plantations équivalentes.

Les haies mono-spécifiques, notamment résineuses (Thuyas, Cyprès de Leyland), formant un « écran vert » uniforme sont à proscrire. Les haies composées d'essences locales ou à caractéristiques locales et mélangées sont à privilégier.

Article Uav 7 – Stationnement

■ Stationnements des véhicules motorisés

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et des emprises publiques.

Les normes de stationnement minimales sont définies dans les tableaux ci-après selon les destinations ou sous-destinations des constructions.

Ces normes de stationnement ne s'appliquent qu'aux constructions nouvelles.

Destinations et sous-destinations	Normes minimales
Logement	1 place minimum par logement d'une surface de plancher inférieure à 50m ² 2 places minimum par logement de toute autre surface
Hébergement	1 place minimum par tranche de 200m ² de surface de plancher
Artisanat et commerce de détail Restauration Commerce de gros Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle Cuisine dédiée à la vente en ligne	1 place par tranche de 50m ² de surface de plancher
Autres hébergements touristiques	1 place minimum par chambre
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Non réglementé
Industrie	Non réglementé
<i>Si le nombre de places ou le calcul de la surface obtenus n'est pas entier, il doit être arrondi au nombre entier supérieur dès que la décimale est supérieure à 5.</i>	

En cas d'impossibilité d'aménager les places nécessaires sur le terrain d'assiette du projet, le stationnement peut être réalisé dans son environnement immédiat, en application des dispositions prévues à l'article L.151-33 du code de l'urbanisme.

Dans le cas d'un changement de destination, de réhabilitation, de restructuration ou d'une extension ayant pour effet de créer une surface de plancher supérieure à 40 m², les normes définies dans le présent article ne s'appliquent qu'à la surface de plancher nouvellement créée ou à l'augmentation du nombre de logements.

En dessous de ce seuil de 40 m² de surface de plancher nouvellement créée, aucune place supplémentaire n'est exigée. Le cas échéant, le nombre de places existantes doit être maintenu.

■ Stationnement des cycles

Le nombre minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos est fixé dans le tableau ci-après, selon les destinations ou sous-destinations des constructions.

Ces normes de stationnement des cycles ne s'appliquent qu'aux constructions nouvelles.

Destinations et sous-destinations	Seuil minimal d'emplacements
Habitation	Dès que la construction comporte au moins 2 logements prévoir : - 1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales - 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales

Les places de stationnement des cycles doivent avoir une surface minimale de 1,5m².

L'espace destiné au stationnement des vélos est couvert et se situe de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou au premier sous-sol. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Lorsqu'un projet d'habitation dispose d'emplacements pour les véhicules dont les accès sont individualisés (garage individuel, box en surface), le stationnement des cycles et des véhicules peut être commun à condition de disposer d'une surface suffisante (une profondeur minimum de 7m ou une largeur minimum de 3,5m).

Section III - Équipement et réseaux

Article Uav 8 - Desserte par les voies publiques ou privées

■ Accès

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

La création d'accès doit au préalable obtenir l'avis du gestionnaire de la voirie, dans les conditions prévues par l'article R.423-53 du code de l'urbanisme.



Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins, ou bénéficiant d'une servitude de passage en application de l'article 682 du code civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un danger pour la circulation peut être interdit.

■ Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées de dimensions et de caractéristiques adaptées à la nature et à l'importance du trafic engendré par le projet et permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile, de déneigement et de collecte des ordures ménagères.

Les voies (privées ou publiques) ouvertes à la circulation publique se terminant en impasse d'une longueur supérieure à 30 m doivent être équipées, à leur extrémité, d'une aire de retournement afin de permettre aux véhicules, et notamment ceux assurant une mission de service public, de faire demi-tour.

Article Uav 9 - Desserte par les réseaux

■ Eau

Toute construction ou installation qui implique une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de branchement de caractéristique suffisante et conforme aux règlements en vigueur.

■ Assainissement

— Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe. Les conditions de raccordement doivent être conformes aux exigences de la réglementation sanitaire, ainsi qu'aux dispositions applicables au sein des zones d'assainissement collectif en vigueur au titre de l'article L.2224-10 du CGCT et aux dispositions techniques définies par le service gestionnaire concerné.

En l'absence d'un réseau collectif d'assainissement, les constructions ou installations doivent être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur, ainsi qu'aux dispositions applicables au sein des zones d'assainissement non collectif en vigueur au titre de l'article L.2224-10 du CGCT et aux dispositions techniques définies par le service gestionnaire concerné.

L'évacuation des eaux d'origine industrielle, artisanale ou commerciale dans le réseau public peut être subordonnée à un prétraitement conformément à la réglementation en vigueur.

— Eaux pluviales

Les eaux pluviales de toitures et de ruissellement des zones imperméabilisées seront gérées en priorité sur le terrain d'assiette du projet, lorsque sa configuration et la nature du sol le permettent, par un système de récupération et de stockage des eaux suffisamment dimensionné et/ou un système d'infiltration.

A ce titre, les installations permettant la récupération et l'utilisation des eaux pluviales non destinées à la consommation humaine sont admises (arrosage, alimentation des chasses d'eau, lavage des sols, lavage du linge notamment), dans le respect de la réglementation sanitaire en vigueur, dans le respect de la réglementation sanitaire en vigueur.

Le raccordement au réseau public ou à un exutoire naturel existant (réseau enterré, caniveau, noue, fossé...), est autorisé sous réserve de l'accord du gestionnaire du réseau concerné et de la mise en place, si nécessaire, d'un système de réduction de débit et de pré-traitement.

■ Électricité, Téléphonie, Numérique

Tout nouveau raccordement d'une construction aux réseaux électriques, téléphoniques et numériques doit être réalisé en souterrain ou adapté à un raccordement souterrain, sous réserve des prescriptions techniques imposées par le gestionnaire du réseau concerné.

ZONE Ud

Caractère et vocation de la zone

Ud - Zone urbaine correspondant aux logements, aux hébergements touristiques et hôteliers de la station du Lioran

La zone Ud correspond aux secteurs de la station du Lioran dédiés principalement à l'hébergement touristique et hôtelier. Cette zone peut également accueillir des activités et des services participants à l'animation commerciale et au fonctionnement de la station du Lioran.

Section I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Article Ud 1- Affectation des sols et destination des constructions

La liste des destinations et sous-destinations des constructions, des usages, affectations des sols et types d'activités, autorisés, interdits ou autorisés sous condition au sein de la zone, figure dans le tableau suivant :

Destinations	Sous-destinations	Autorisées	Interdites
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		×
	Exploitation forestière		×
Habitation	Logement	✓	
	Hébergement	✓	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	✓	
	Restauration	✓	
	Commerce de gros		×
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓	
	Hôtels	✓	
	Autres hébergements touristiques	✓	
	Cinéma		×
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓	
	Salles d'art et de spectacles		×
	Equipements sportifs	✓	
	Lieux de culte		×
	Autres équipements recevant du public	✓	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie		×
	Entrepôt		×
	Bureau		×
	Centre de congrès et d'exposition		×
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		×
<i>*Constructions, installations et affectations des sols autorisées sous conditions décrites dans l'article 2.</i>			

Usages, affectations des sols, et types d'activités	Autorisés	Interdits
Constructions et activités soumises au régime des installations classées pour la protection de l'environnement	✓ sous conditions*	
Aménagement de terrains destinés au camping, caravanning, au parc résidentiel de loisirs, ou au village de vacances classé en hébergement léger		✗
L'installation de caravane et la pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet		✗
Dépôts et aires de stockage, à ciel ouvert, de matériaux, de véhicules, de ferrailles, de déchets ...		✗
Ouverture et exploitation de carrières		✗
Les installations de production d'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent		✗
Les installations au sol de production d'électricité à partir de l'énergie solaire photovoltaïque	✓ sous conditions*	
Les constructions, installations et aménagements nécessaires à la pratique des activités nordiques et aux remontées mécaniques	✓	
Les constructions, installations et aménagements nécessaires à la pratique des activités de loisirs et de sport		✗
*Constructions, installations et affectations des sols autorisées sous conditions décrites dans l'article 2.		

Article Ud 2- Affectation des sols et destination des constructions soumises à conditions particulières

Sont autorisés sous conditions :

- **Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement**, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, si elles correspondent à des activités compatibles avec le caractère de la zone et répondent aux besoins des habitants et autres usagers de la zone, sous réserve qu'elles ne présentent pas pour le voisinage des risques ou nuisances particulières ou que soient mises en œuvre toutes dispositions permettant de réduire les risques et nuisances ;
- **Les installations au sol de production d'électricité à partir de l'énergie solaire photovoltaïque**, à condition que leur emprise au sol cumulée sur une même unité foncière ne dépasse pas 20m². Il n'est pas fixé de seuil pour les ombrières dotées de procédés de production d'énergies renouvelables situées sur des aires de stationnement.

Article Ud 3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

Section II- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article Ud 4 - Volumétrie et implantation des constructions

■ Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

— Règle générale

Les constructions doivent être implantées, sans préjudice du respect des règles issues d'autres législations (routes départementales et routes classées à grande circulation notamment) :

- **Soit avec un retrait de 3 mètres minimum** par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ;
- **Soit en s'alignant sur l'une des constructions voisines**, sous réserve de conforter l'ordonnement existant du bâti par rapport à la rue.

— Règles alternatives

L'extension des bâtiments existants, dont l'implantation ne correspond pas à la règle générale, est autorisée dans le prolongement latéral et/ou arrière du bâti existant, sans modification du recul existant.

Les constructions annexes peuvent être implantées soit à l'alignement des voies et emprises publiques, soit avec un retrait minimal de 2 mètres par rapport à l'alignement.

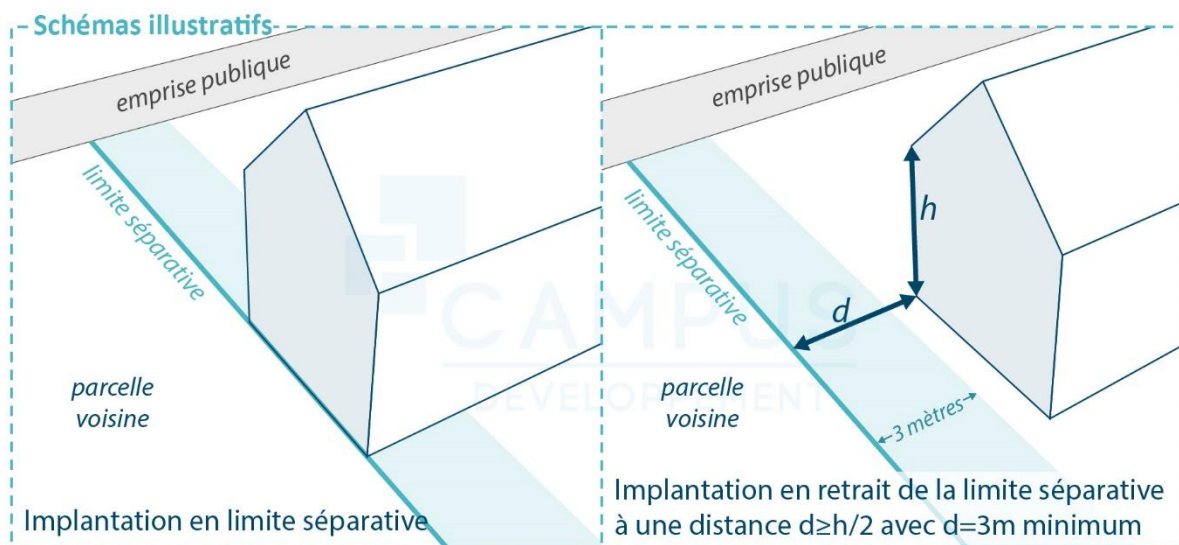
Les constructions ou installations liées ou nécessaires : aux infrastructures routières, aux transports en commun, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux réseaux d'intérêt public et à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers...), à la pratique des activités nordiques et aux remontées mécaniques peuvent être implantées librement.

■ Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

— Règle générale

Les constructions peuvent être implantées :

- **En limites séparatives ;**
- **En retrait des limites séparatives**, avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction (mesurée du terrain naturel à l'égout du toit ou à l'acrotère), sans être inférieur à 3 mètres.



— Règles alternatives

Les extensions des bâtiments existants ne respectant pas la règle ci-dessus peuvent être implantées dans la continuité des retraits existants, sans préjudice du respect des règles issues d'autres législations.

Les piscines doivent être implantées avec un retrait minimum de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

■ Hauteur des constructions

— Règle générale

La hauteur maximale des constructions, mesurée du terrain naturel à l'égout du toit ou à l'acrotère, **est limitée à 10 mètres, sans pouvoir dépasser 4 niveaux se décomposant en R+2+Combles.**

La hauteur maximale des constructions à destination de logements, d'hébergements, d'hôtels ou d'autres hébergements touristiques, mesurée du terrain naturel à l'égout du toit ou à l'acrotère, **est limitée à 15 mètres sans pouvoir dépasser 6 niveaux se décomposant en R+4+Combles**, sous réserve d'une bonne insertion urbaine et paysagère du projet dans le milieu urbain environnant.



Une hauteur des constructions nouvelles cohérente avec la hauteur moyenne des bâtiments existants est à privilégier afin de favoriser une intégration respectueuse du cadre bâti environnant et pour ne pas introduire de rupture d'échelle, à l'exception des constructions annexes.

La hauteur des constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, ou liées à la pratique des activités nordiques et aux remontées mécaniques est libre, sous réserve de la bonne intégration paysagère du projet dans son environnement.

— Règles alternatives

Les extensions des constructions existantes disposant d'une hauteur supérieure aux normes établies par la règle générale sont autorisées sur toute la hauteur et dans le prolongement de la construction existante.

Article Ud 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

■ Dispositions générales

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales.

Les travaux sur des bâtiments existants doivent concourir à conserver ou restituer les caractéristiques architecturales originelles du bâti.

Les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger au territoire de Hautes Terres communauté sont interdites.

Des dispositions, des aspects ou des matériaux différents de ceux prévus ci-après peuvent être admis, pour les constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics, ou liées à la pratique des activités nordiques et aux remontées mécaniques, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère des lieux et à l'intérêt architectural des bâtiments avoisinants.

■ Volumétrie et implantation

L'implantation des constructions doit s'adapter au profil du terrain naturel ou doit s'effectuer en recherchant un équilibre entre déblais et remblais.

■ Toitures

Les couvertures seront réalisées avec des matériaux plans d'aspect, d'une couleur mate rappelant la teinte de l'ardoise ou de la lauze ou du bardeau de châtaignier :

- Les constructions à destination de logements, d'hébergements, d'hôtels ou d'autres hébergements touristiques auront une pente de toit supérieure ou égale à 70% ;
- Les autres constructions auront une pente de toit supérieure ou égale à 25%.

Dans le cas de réfection de toiture ou d'extension de bâtiments existants, lorsque des raisons techniques ou architecturales l'imposent, des pentes et des matériaux similaires à ceux d'origine peuvent être autorisés, afin de s'harmoniser avec le type de toiture déjà en place.

Les toitures terrasses sont autorisées de façon ponctuelle et en faible proportion par rapport à la toiture dominante de la construction, notamment comme élément restreint de liaison entre deux constructions, sur les extensions de faible importance ou sur les constructions annexes de faible importance. Si les toitures terrasses ne sont pas végétalisées, le revêtement mis en œuvre doit être d'aspect mat.

Les toitures des constructions annexes seront couvertes avec un matériau rappelant la teinte du toit du bâtiment principal, avec une pente de toit supérieure ou égale à 20%.

Les piscines couvertes, les vérandas, les verrières et les marquises peuvent être couvertes en matériaux transparents ou translucides.

■ Façades

Les traitements des façades seront recherchés dans une gamme de matériaux et de teintes dont l'aspect est cohérent avec le bâti environnant.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ainsi que les parements imitation brique, imitation pans de bois et les carreaux céramiques sont interdits.

L'emploi de matériaux brillants ou réfléchissants est interdit.

Les façades seront, sur tout ou partie de la construction :

- Recouvertes avec un enduit d'une teinte se référant à l'environnement existant ;
- Appareillées en pierres locales ;
- En bardage bois de teinte naturelle ou foncée ou peint. La teinte de peinture sera recherchée dans une gamme de produits naturels se référant à l'environnement existant.

Les couleurs vives, le blanc pur et le gris ciment sont proscrits sur les parements des façades.

Les couleurs des menuiseries et ferronneries extérieures seront de teintes discrètes, choisies en harmonie avec les couleurs des revêtements de façade de la construction.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas réalisés avec les mêmes matériaux que les murs des façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise par la teinte et la forme au matériau des façades principales.

■ Devantures commerciales :

Les couleurs des devantures commerciales (enseigne exclue) doivent rechercher une composition simple qui s'accorde harmonieusement avec la teinte du reste des façades de la construction.

■ Clôtures

Les clôtures en bordure du domaine public ou en limites séparatives, et/ou surmontant un mur de soutènement, doivent par leur dimension, leur aspect et le choix des matériaux, s'intégrer harmonieusement aux constructions et aux espaces clôturés avoisinants.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits sont interdits.

Les murs pleins et les murs bahuts doivent être traités/enduits sur les deux faces avec la même finition et dans une teinte en harmonie avec la construction principale.

Les clôtures, créées en bordure du domaine public ou en limite séparative, ne doivent pas dépasser une hauteur totale de 1,80 mètre.

Les clôtures bordant le domaine public peuvent être constituées d'un muret de 1,20 mètre maximum de hauteur, éventuellement surmonté d'une grille, d'un dispositif à claire-voie (ajouré) ou occultant.

Les clôtures peuvent être constituées ou doublées de haies, composées majoritairement d'essences locales ou à caractéristiques locales.

L'aspect et la hauteur des clôtures des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sont libres.

■ Murs de soutènement

Les murs de soutènement seront maçonnés :

- Soit en pierre locale, éventuellement jointoyés ;
- Soit en gabion à condition d'être garnis de pierres locales ;
- Soit enduit de couleur gris/beige, gris moyen à gris foncé, choisie en cohérence avec la teinte des façades de la construction principale de l'unité foncière considérée.

Les murs de soutènement existants en pierre seront préservés et restaurés.

■ Éléments techniques, performance énergétique et environnementale

Les systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques, paraboles, climatiseurs, pompes à chaleur et autres éléments techniques doivent faire l'objet d'une intégration soignée sur les constructions et dans le paysage. Ils doivent être le moins possible perceptibles depuis l'espace public, excepté les ombrières dotées de procédés de production d'énergies renouvelables situées sur des aires de stationnement.

Les systèmes solaires thermiques (production de chaleur) ou photovoltaïques (production d'électricité) doivent respecter les dispositions suivantes en cas d'implantation en toiture :

- Les panneaux ne seront pas réverbérant, de teinte noir mat ;
- Les panneaux seront installés dans l'épaisseur du toit ou en surimposition (au-dessus de la couverture), avec la même pente que la toiture qui leur sert de support ;
- Le calepinage des panneaux s'adaptera à la forme et aux dimensions de la toiture.

Article Ud 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

La végétation arborée existante doit être maintenue ou remplacée par des plantations équivalentes.

Les haies mono-spécifiques, notamment résineuses (Thuyas, Cyprès de Leyland), formant un « écran vert » uniforme sont à proscrire. Les haies composées d'essences locales ou à caractéristiques locales et mélangées sont à privilégier.

Article Ud 7 - Stationnement

■ Stationnements des véhicules motorisés

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et des emprises publiques.

Les normes de stationnement minimales sont définies dans les tableaux ci-après selon les destinations ou sous-destinations des constructions.

Ces normes de stationnement ne s'appliquent qu'aux constructions nouvelles.

Destinations et sous-destinations	Normes minimales
Logement	1 place minimum par logement d'une surface de plancher inférieure à 50m ² 2 places minimum par logement de toute autre surface
Hébergement	1 place minimum par tranche de 200m ² de surface de plancher
Artisanat et commerce de détail Restauration Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place par tranche de 50m ² de surface de plancher
Hôtels Autres hébergements touristiques	1 place minimum par chambre
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Non réglementé
<i>Si le nombre de places ou le calcul de la surface obtenus n'est pas entier, il doit être arrondi au nombre entier supérieur dès que la décimale est supérieure à 5.</i>	

En cas d'impossibilité d'aménager les places nécessaires sur le terrain d'assiette du projet, le stationnement peut être réalisé dans son environnement immédiat, en application des dispositions prévues à l'article L.151-33 du code de l'urbanisme.

Dans le cas d'un changement de destination, de réhabilitation, de restructuration ou d'une extension ayant pour effet de créer une surface de plancher supérieure à 40 m², les normes définies dans le présent article ne s'appliquent qu'à la surface de plancher nouvellement créée ou à l'augmentation du nombre de logements.

En dessous de ce seuil de 40 m² de surface de plancher nouvellement créée, aucune place supplémentaire n'est exigée. Le cas échéant, le nombre de places existantes doit être maintenu.

■ Stationnement des cycles

Le nombre minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos est fixé dans le tableau ci-après, selon les destinations ou sous-destinations des constructions.

Ces normes de stationnement des cycles ne s'appliquent qu'aux constructions nouvelles.

Destinations et sous-destinations	Seuil minimal d'emplacements
Habitation	Dès que la construction comporte au moins 2 logements prévoir : - 1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales - 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales

Les places de stationnement des cycles doivent avoir une surface minimale de 1,5m².

L'espace destiné au stationnement des vélos est couvert et se situe de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou au premier sous-sol. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Lorsqu'un projet d'habitation dispose d'emplacements pour les véhicules dont les accès sont individualisés (garage individuel, box en surface), le stationnement des cycles et des véhicules peut être commun à condition de disposer d'une surface suffisante (une profondeur minimum de 7m ou une largeur minimum de 3,5m).

Section III - Équipement et réseaux

Article Ud 8 - Desserte par les voies publiques ou privées

■ Accès

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

La création d'accès doit au préalable obtenir l'avis du gestionnaire de la voirie, dans les conditions prévues par l'article R.423-53 du code de l'urbanisme.



Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins, ou bénéficiant d'une servitude de passage en application de l'article 682 du code civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un danger pour la circulation peut être interdit.

■ Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées de dimensions et de caractéristiques adaptées à la nature et à l'importance du trafic engendré par le projet et permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile, de déneigement et de collecte des ordures ménagères.

Les voies (privées ou publiques) ouvertes à la circulation publique se terminant en impasse d'une longueur supérieure à 30 m doivent être équipées, à leur extrémité, d'une aire de retournement afin de permettre aux véhicules, et notamment ceux assurant une mission de service public, de faire demi-tour.

Article Ud 9 - Desserte par les réseaux

■ Eau

Toute construction ou installation qui implique une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de branchement de caractéristique suffisante et conforme aux règlements en vigueur.

■ Assainissement

— Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe. Les conditions de raccordement doivent être conformes aux exigences de la réglementation sanitaire, ainsi qu'aux dispositions applicables au sein des zones d'assainissement collectif en vigueur au titre de l'article L.2224-10 du CGCT et aux dispositions techniques définies par le service gestionnaire concerné.

En l'absence d'un réseau collectif d'assainissement, les constructions ou installations doivent être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur, ainsi qu'aux dispositions applicables au sein des zones d'assainissement non collectif en vigueur au titre de l'article L.2224-10 du CGCT et aux dispositions techniques définies par le service gestionnaire concerné.

L'évacuation des eaux d'origine industrielle, artisanale ou commerciale dans le réseau public peut être subordonnée à un prétraitement conformément à la réglementation en vigueur.

— Eaux pluviales

Les eaux pluviales de toitures et de ruissellement des zones imperméabilisées seront gérées en priorité sur le terrain d'assiette du projet, lorsque sa configuration et la nature du sol le permettent, par un système de récupération et de stockage des eaux suffisamment dimensionné et/ou un système d'infiltration.

A ce titre, les installations permettant la récupération et l'utilisation des eaux pluviales non destinées à la consommation humaine sont admises (arrosage, alimentation des chasses d'eau, lavage des sols, lavage du linge notamment), dans le respect de la réglementation sanitaire en vigueur, dans le respect de la réglementation sanitaire en vigueur.

Le raccordement au réseau public ou à un exutoire naturel existant (réseau enterré, caniveau, noue, fossé...), est autorisé sous réserve de l'accord du gestionnaire du réseau concerné et de la mise en place, si nécessaire, d'un système de réduction de débit et de pré-traitement.

■ Électricité, Téléphonie, Numérique

Tout nouveau raccordement d'une construction aux réseaux électriques, téléphoniques et numériques doit être réalisé en souterrain ou adapté à un raccordement souterrain, sous réserve des prescriptions techniques imposées par le gestionnaire du réseau concerné.

ZONE Us

Caractère et vocation de la zone

Us - Zone urbaine correspondant aux hébergements touristiques et aux équipements commerciaux, de services ou de loisirs liées à la station du Lioran

La zone Us correspond au cœur de la station du Lioran dédié essentiellement à l'hébergement touristique, aux activités sportives et de loisirs, ainsi qu'à l'animation commerciale et au fonctionnement de la station. Son tissu bâti est caractérisé par un regroupement des constructions à proximité immédiate du front de neige de la prairie des Sagnes.

Section I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Article Us 1- Affectation des sols et destination des constructions

La liste des destinations et sous-destinations des constructions, des usages, affectations des sols et types d'activités, autorisés, interdits ou autorisés sous condition au sein de la zone, figure dans le tableau suivant :

Destinations	Sous-destinations	Autorisées	Interdites
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		×
	Exploitation forestière		×
Habitation	Logement	✓	
	Hébergement	✓	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	✓	
	Restauration	✓	
	Commerce de gros		×
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓	
	Hôtels	✓	
	Autres hébergements touristiques	✓	
	Cinéma	✓	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓	
	Salles d'art et de spectacles	✓	
	Equipements sportifs	✓	
	Lieux de culte	✓	
	Autres équipements recevant du public	✓	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie		×
	Entrepôt		×
	Bureau		×
	Centre de congrès et d'exposition		×
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		×

**Constructions, installations et affectations des sols autorisées sous conditions décrites dans l'article 2.*

Usages, affectations des sols, et types d'activités	Autorisés	Interdits
Constructions et activités soumises au régime des installations classées pour la protection de l'environnement	✓ sous conditions*	
Aménagement de terrains destinés au camping, caravanning, au parc résidentiel de loisirs, ou au village de vacances classé en hébergement léger		✗
L'installation de caravane et la pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet		✗
Dépôts et aires de stockage, à ciel ouvert, de matériaux, de véhicules, de ferrailles, de déchets ...		✗
Ouverture et exploitation de carrières		✗
Les installations de production d'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent		✗
Les installations au sol de production d'électricité à partir de l'énergie solaire photovoltaïque		✗
Les constructions, installations et aménagements nécessaires à la pratique des activités nordiques et aux remontées mécaniques	✓	
Les constructions, installations et aménagements nécessaires à la pratique des activités de loisirs et de sport	✓	
*Constructions, installations et affectations des sols autorisées sous conditions décrites dans l'article 2.		

Article Us 2- Affectation des sols et destination des constructions soumises à conditions particulières

Sont autorisés sous conditions :

- **Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement**, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, si elles correspondent à des activités compatibles avec le caractère de la zone et répondent aux besoins des habitants et autres usagers de la zone, sous réserve qu'elles ne présentent pas pour le voisinage des risques ou nuisances particulières ou que soient mises en œuvre toutes dispositions permettant de réduire les risques et nuisances.

Article Us 3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

Section II- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article Us 4 - Volumétrie et implantation des constructions

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

— Règle générale

Les constructions doivent être implantées, sans préjudice du respect des règles issues d'autres législations (routes départementales et routes classées à grande circulation notamment) :

- **Soit avec un retrait de 3 mètres minimum** par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ;
- **Soit en s'alignant sur l'une des constructions voisines**, sous réserve de conforter l'ordonnancement existant du bâti par rapport à la rue.

— Règles alternatives

L'extension des bâtiments existants, dont l'implantation ne correspond pas à la règle générale, est autorisée dans le prolongement latéral et/ou arrière du bâti existant, sans modification du recul existant.

Lorsque la construction est édifée sur une unité foncière située à l'angle de plusieurs voies, la construction projetée peut présenter un retrait partiel à l'angle de ces voies (pan coupé), pour ne pas compromettre la visibilité des usagers de ces voies.

Les éléments architecturaux et les ouvrages en saillie au-dessus des voies et emprises publiques (isolation par l'extérieur, végétalisation des façades, marquise, balcon ...) sont autorisés, sous réserve du respect du règlement de voirie et sous réserve de prescriptions liées à des motifs de sécurité ou d'accessibilité des personnes en situation de handicap (passage utile minimale de 1,20 m de largeur...).

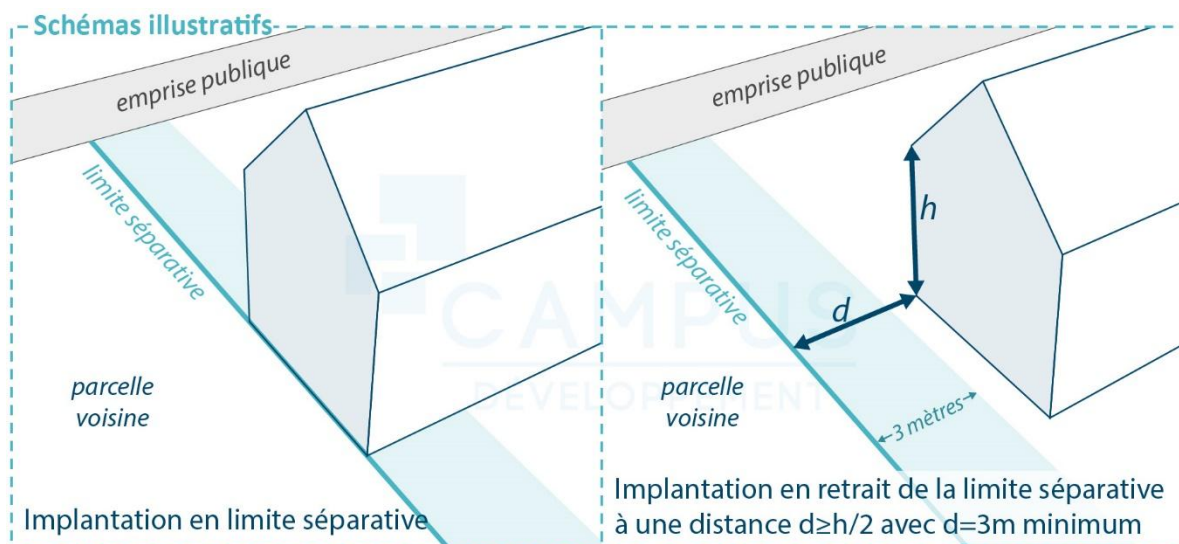
Les constructions ou installations liées ou nécessaires : aux infrastructures routières, aux transports en commun, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux réseaux d'intérêt public et à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers...), à la pratique des activités nordiques et aux remontées mécaniques peuvent être implantées librement.

■ Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

— Règle générale

Les constructions peuvent être implantées :

- En limites séparatives ;
- En retrait des limites séparatives, avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction (mesurée du terrain naturel à l'égout du toit ou à l'acrotère), sans être inférieur à 3 mètres.



— Règles alternatives

Les extensions des bâtiments existants ne respectant pas la règle ci-dessus peuvent être implantées dans la continuité des retraits existants, sans préjudice du respect des règles issues d'autres législations.

Les constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, ou liées à la pratique des activités nordiques et aux remontées mécaniques peuvent être implantées librement.

■ Hauteur des constructions

— Règle générale

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder la hauteur du bâtiment existant voisin le plus élevé.

La hauteur des constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, ou liées à la pratique des activités nordiques et aux remontées mécaniques est libre, sous réserve de la bonne intégration paysagère du projet dans son environnement.

— Règles alternatives

Les extensions des constructions existantes disposant d'une hauteur supérieure aux normes établies par la règle générale sont autorisées sur toute la hauteur et dans le prolongement de la construction existante.

Article Us 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

■ Dispositions générales

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales.

Les travaux sur des bâtiments existants doivent concourir à conserver ou restituer les caractéristiques architecturales originelles du bâti.

Les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger au territoire de Hautes Terres communauté sont interdites.

Des dispositions, des aspects ou des matériaux différents de ceux prévus ci-après peuvent être admis, pour les constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics, ou liées à la pratique des activités nordiques et aux remontées mécaniques, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère des lieux et à l'intérêt architectural des bâtiments avoisinants.

■ Volumétrie et implantation

L'implantation des constructions doit s'adapter au profil du terrain naturel ou doit s'effectuer en recherchant un équilibre entre déblais et remblais.

■ Toitures

Les couvertures seront réalisées avec des matériaux plans d'aspect, d'une couleur mate rappelant la teinte de l'ardoise ou de la lauze ou du bardeau de châtaignier.

Dans le cas de réfection de toiture ou d'extension de bâtiments existants, lorsque des raisons techniques ou architecturales l'imposent, des pentes et des matériaux similaires à ceux d'origine peuvent être autorisés, afin de s'harmoniser avec le type de toiture déjà en place.

Les toitures terrasses sont autorisées, sous réserve que la construction relève d'une architecture contemporaine et qu'elle ne porte pas atteinte au caractère des lieux et à l'intérêt architectural des bâtiments avoisinants. Si les toitures terrasses ne sont pas végétalisées, le revêtement mis en œuvre doit être d'aspect mat.

Les piscines couvertes, les vérandas, les verrières et les marquises peuvent être couvertes en matériaux transparents ou translucides.

■ Façades

Les traitements des façades seront recherchés dans une gamme de matériaux et de teintes dont l'aspect est cohérent avec le bâti environnant.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ainsi que les parements imitation brique, imitation pans de bois et les carreaux céramiques sont interdits.

Les couleurs vives, le blanc pur et le gris ciment sont proscrits sur les parements des façades.

Les couleurs des menuiseries et ferronneries extérieures seront de teintes discrètes, choisies en harmonie avec les couleurs des revêtements de façade de la construction.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas réalisés avec les mêmes matériaux que les murs des façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise par la teinte et la forme au matériau des façades principales.

■ Devantures commerciales :

Les couleurs des devantures commerciales (enseigne exclue) doivent rechercher une composition simple qui s'accorde harmonieusement avec la teinte du reste des façades de la construction.

■ Clôtures

Les clôtures en bordure du domaine public ou en limites séparatives doivent, par leur dimension, leur aspect et le choix des matériaux, être le moins visibles possible et s'intégrer harmonieusement aux espaces clôturés avoisinants.

■ Murs de soutènement

Les murs de soutènement seront maçonnés :

- Soit en pierre locale, éventuellement jointoyés ;
- Soit en gabion à condition d'être garnis de pierres locales ;
- Soit enduit de couleur gris/beige, gris moyen à gris foncé, choisie en cohérence avec la teinte des façades de la construction principale de l'unité foncière considérée.

■ Éléments techniques, performance énergétique et environnementale

Les systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques, paraboles, climatiseurs, pompes à chaleur et autres éléments techniques doivent faire l'objet d'une intégration soignée sur les constructions et dans le paysage. Ils doivent être le moins possible perceptibles depuis l'espace public, excepté les ombrières dotées de procédés de production d'énergies renouvelables situées sur des aires de stationnement.

Les systèmes solaires thermiques (production de chaleur) ou photovoltaïques (production d'électricité) doivent respecter les dispositions suivantes en cas d'implantation en toiture :

- Les panneaux ne seront pas réverbérant, de teinte noir mat ;
- Les panneaux seront installés dans l'épaisseur du toit ou en surimposition (au-dessus de la couverture), avec la même pente que la toiture qui leur sert de support ;
- Le calepinage des panneaux s'adaptera à la forme et aux dimensions de la toiture.

Article Us 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

La végétation arborée existante doit être maintenue ou remplacée par des plantations équivalentes.

Les haies mono-spécifiques, notamment résineuses (Thuyas, Cyprès de Leyland), formant un « écran vert » uniforme sont à proscrire. Les haies composées d'essences locales ou à caractéristiques locales et mélangées sont à privilégier.

Article Us 7 - Stationnement

Non réglementé.

Section III - Équipement et réseaux

Article Us 8 - Desserte par les voies publiques ou privées

■ Accès

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

La création d'accès doit au préalable obtenir l'avis du gestionnaire de la voirie, dans les conditions prévues par l'article R.423-53 du code de l'urbanisme.



Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins, ou bénéficiant d'une servitude de passage en application de l'article 682 du code civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un danger pour la circulation peut être interdit.

■ Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées de dimensions et de caractéristiques adaptées à la nature et à l'importance du trafic engendré par le projet et permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile, de déneigement et de collecte des ordures ménagères.

Les voies (privées ou publiques) ouvertes à la circulation publique se terminant en impasse d'une longueur supérieure à 30 m doivent être équipées, à leur extrémité, d'une aire de retournement afin de permettre aux véhicules, et notamment ceux assurant une mission de service public, de faire demi-tour.

Article Us 9 - Desserte par les réseaux

■ Eau

Toute construction ou installation qui implique une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de branchement de caractéristique suffisante et conforme aux règlements en vigueur.

■ Assainissement

— Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe. Les conditions de raccordement doivent être conformes aux exigences de la réglementation sanitaire, ainsi qu'aux dispositions applicables au sein des zones d'assainissement collectif en vigueur au titre de l'article L.2224-10 du CGCT et aux dispositions techniques définies par le service gestionnaire concerné.

En l'absence d'un réseau collectif d'assainissement, les constructions ou installations doivent être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur, ainsi qu'aux dispositions applicables au sein des zones d'assainissement non collectif en vigueur au titre de l'article L.2224-10 du CGCT et aux dispositions techniques définies par le service gestionnaire concerné.

L'évacuation des eaux d'origine industrielle, artisanale ou commerciale dans le réseau public peut être subordonnée à un prétraitement conformément à la réglementation en vigueur.

— Eaux pluviales

Les eaux pluviales de toitures et de ruissellement des zones imperméabilisées seront gérées en priorité sur le terrain d'assiette du projet, lorsque sa configuration et la nature du sol le permettent, par un système de récupération et de stockage des eaux suffisamment dimensionné et/ou un système d'infiltration.

A ce titre, les installations permettant la récupération et l'utilisation des eaux pluviales non destinées à la consommation humaine sont admises (arrosage, alimentation des chasses d'eau, lavage des sols, lavage du linge notamment), dans le respect de la réglementation sanitaire en vigueur, dans le respect de la réglementation sanitaire en vigueur.

Le raccordement au réseau public ou à un exutoire naturel existant (réseau enterré, caniveau, noue, fossé...), est autorisé sous réserve de l'accord du gestionnaire du réseau concerné et de la mise en place, si nécessaire, d'un système de réduction de débit et de pré-traitement.

■ Électricité, Téléphonie, Numérique

Tout nouveau raccordement d'une construction aux réseaux électriques, téléphoniques et numériques doit être réalisé en souterrain ou adapté à un raccordement souterrain, sous réserve des prescriptions techniques imposées par le gestionnaire du réseau concerné.

ZONE Ue

Caractère et vocation de la zone

Ue - Zone urbaine accueillant des équipements publics ou d'intérêt collectif

La zone Ue correspond aux secteurs urbains dédiés aux équipements d'intérêt collectif et de services publics. Ces équipements peuvent être de différentes natures : sportive, scolaire, culturelle, administrative, médicale, etc.

Section I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Article Ue 1- Affectation des sols et destination des constructions

La liste des destinations et sous-destinations des constructions, des usages, affectations des sols et types d'activités, autorisés, interdits ou autorisés sous condition au sein de la zone, figure dans le tableau suivant :

Destinations	Sous-destinations	Autorisées	Interdites
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		×
	Exploitation forestière		×
Habitation	Logement		×
	Hébergement		×
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		×
	Restauration		×
	Commerce de gros		×
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		×
	Hôtels		×
	Autres hébergements touristiques		×
	Cinéma		×
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓	
	Salles d'art et de spectacles	✓	
	Equipements sportifs	✓	
	Lieux de culte	✓	
	Autres équipements recevant du public	✓	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie		
	Entrepôt		×
	Bureau		×
	Centre de congrès et d'exposition		×
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		×

**Constructions, installations et affectations des sols autorisées sous conditions décrites dans l'article 2.*

Usages, affectations des sols, et types d'activités	Autorisés	Interdits
Constructions et activités soumises au régime des installations classées pour la protection de l'environnement	✓ sous conditions*	
Aménagement de terrains destinés au camping, caravanning, au parc résidentiel de loisirs, ou au village de vacances classé en hébergement léger		✗
L'installation de caravane et la pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet		✗
Dépôts et aires de stockage, à ciel ouvert, de matériaux, de véhicules, de ferrailles, de déchets ...		✗
Ouverture et exploitation de carrières		✗
Les installations de production d'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent		✗
Les installations au sol de production d'électricité à partir de l'énergie solaire photovoltaïque	✓ sous conditions*	
*Constructions, installations et affectations des sols autorisées sous conditions décrites dans l'article 2.		

Article Ue 2- Affectation des sols et destination des constructions soumises à conditions particulières

Sont autorisés sous conditions :

- **Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement**, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, si elles correspondent à des activités compatibles avec le caractère de la zone.
- **Les installations au sol de production d'électricité à partir de l'énergie solaire photovoltaïque**, à condition que leur emprise au sol cumulée sur une même unité foncière ne dépasse pas 1 500m². Il n'est pas fixé de seuil pour les ombrières dotées de procédés de production d'énergies renouvelables situées sur des aires de stationnement.

Article Ue 3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

Section II- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article Ue 4 - Volumétrie et implantation des constructions

■ Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

— Règle générale

Les constructions doivent être implantées :

- **A l'alignement des voies et emprises publiques.**
- **En retrait de 3 mètres minimum** par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

— Règles alternatives

L'extension des bâtiments existants, dont l'implantation ne correspond pas à la règle générale, est autorisée dans le prolongement latéral et/ou arrière du bâti existant, sans modification du recul existant.

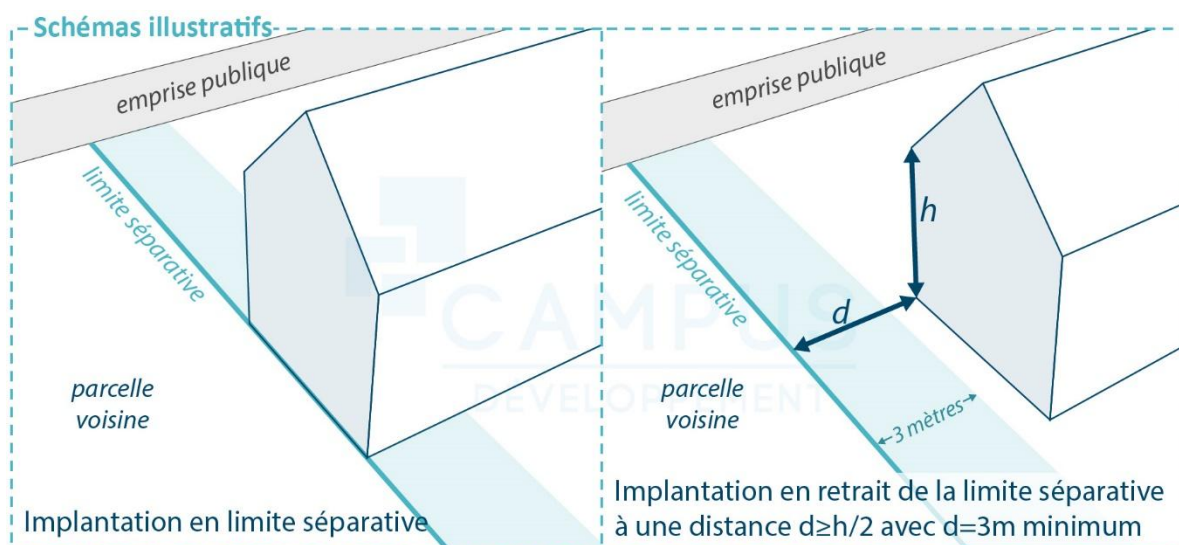
Les constructions ou installations liées ou nécessaires : aux infrastructures routières, aux transports en commun, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux réseaux d'intérêt public et à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers...) peuvent être implantées librement.

■ Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

— Règle générale

Les constructions peuvent être implantées :

- En limites séparatives ;
- En retrait des limites séparatives, avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction (mesurée du terrain naturel à l'égout du toit ou à l'acrotère), sans être inférieur à 3 mètres.



— Règles alternatives

Les extensions des bâtiments existants ne respectant pas la règle ci-dessus peuvent être implantées dans la continuité des retraits existants, sans préjudice du respect des règles issues d'autres législations.

■ Hauteur des constructions

— Règle générale

La hauteur des constructions, à l'exception des constructions annexes, sera cohérente avec la hauteur des constructions voisines et sera adaptée au contexte urbain, afin de ne pas interférer avec les paysages naturels ou urbains existants, ainsi qu'avec les perspectives monumentales.

Article Ue 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

■ Dispositions générales

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales.

Les travaux sur des bâtiments existants doivent concourir à conserver ou restituer les caractéristiques architecturales originelles du bâti.

Les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger au territoire de Hautes Terres communauté sont interdites.

■ Volumétrie et implantation

L'implantation des constructions doit s'adapter au profil du terrain naturel ou doit s'effectuer en recherchant un équilibre entre déblais et remblais.

■ Toitures

Les pentes et l'aspect des toitures doivent être choisis en cohérence avec les dispositions architecturales des constructions voisines. Toutefois, lorsque la construction créée relève d'une architecture contemporaine et qu'elle ne porte pas atteinte au caractère des lieux et à l'intérêt architectural des bâtiments avoisinants, les toitures peuvent adopter des dispositions architecturales différentes que celles existantes, pour la forme, la pente ou l'aspect.

■ Façades

Les teintes, tant des façades que des menuiseries et des ferronneries, doivent s'inspirer des coloris traditionnels de la région.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ainsi que les parements imitation pierre et les carreaux céramiques sont interdits.

■ Clôtures

Les murets existants en pierre doivent être préservés et restaurés chaque fois que possible.

Les clôtures en bordure du domaine public ou en limites séparatives doivent, par leur dimension, leur aspect et le choix des matériaux, s'intégrer harmonieusement à la construction et aux espaces clôturés avoisinants.

■ Éléments techniques, performance énergétique et environnementale

Les systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques, paraboles, climatiseurs, pompes à chaleur et autres éléments techniques doivent faire l'objet d'une intégration soignée sur les constructions et dans le paysage. Ils doivent être le moins possible perceptibles depuis l'espace public, excepté les ombrières dotées de procédés de production d'énergies renouvelables situées sur des aires de stationnement.

Les systèmes solaires thermiques (production de chaleur) ou photovoltaïques (production d'électricité) doivent respecter les dispositions suivantes en cas d'implantation en toiture :

- Les panneaux ne seront pas réverbérant, de teinte noir mat ;
- Les panneaux seront installés dans l'épaisseur du toit ou en surimposition (au-dessus de la couverture), avec la même pente que la toiture qui leur sert de support.

Article Ue 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Les espaces libres (en dehors des voies et espaces de stationnement) doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité. Ils doivent être aménagés en espaces d'agrément ou plantés, en recherchant leur non imperméabilisation.

La végétation arborée existante doit être maintenue ou remplacée par des plantations équivalentes.

Les haies mono-spécifiques, notamment résineuses (Thuyas, Cyprès de Leyland), formant un « écran vert » uniforme sont à proscrire. Les haies composées d'essences locales ou à caractéristiques locales et mélangées sont à privilégier.

Article Ue 7 – Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et des emprises publiques.

En cas d'impossibilité d'aménager les places nécessaires sur le terrain d'assiette du projet, le stationnement peut être réalisé dans son environnement immédiat, en application des dispositions prévues à l'article L.151-33 du code de l'urbanisme.

Section III- Équipement et réseaux

Article Ue 8 - Desserte par les voies publiques ou privées

■ Accès

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

La création d'accès doit au préalable obtenir l'avis du gestionnaire de la voirie, dans les conditions prévues par l'article R.423-53 du code de l'urbanisme.



Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins, ou bénéficiant d'une servitude de passage en application de l'article 682 du code civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un danger pour la circulation peut être interdit.

■ Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées de dimensions et de caractéristiques adaptées à la nature et à l'importance du trafic engendré par le projet et permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile, de déneigement et de collecte des ordures ménagères.

Les voies (privées ou publiques) ouvertes à la circulation publique se terminant en impasse d'une longueur supérieure à 30 m doivent être équipées, à leur extrémité, d'une aire de retournement afin de permettre aux véhicules, et notamment ceux assurant une mission de service public, de faire demi-tour.

Article Ue 9 - Desserte par les réseaux

■ Eau

Toute construction ou installation qui implique une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de branchement de caractéristique suffisante et conforme aux règlements en vigueur.

■ Assainissement

— Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe. Les conditions de raccordement doivent être conformes aux exigences de la réglementation sanitaire, ainsi qu'aux dispositions applicables au sein des zones d'assainissement collectif en vigueur au titre de l'article L.2224-10 du CGCT et aux dispositions techniques définies par le service gestionnaire concerné.

En l'absence d'un réseau collectif d'assainissement, les constructions ou installations doivent être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur, ainsi qu'aux dispositions applicables au sein des zones d'assainissement non collectif en vigueur au titre de l'article L.2224-10 du CGCT et aux dispositions techniques définies par le service gestionnaire concerné.

L'évacuation des eaux d'origine industrielle, artisanale ou commerciale dans le réseau public peut être subordonnée à un prétraitement conformément à la réglementation en vigueur.

— Eaux pluviales

Les eaux pluviales de toitures et de ruissellement des zones imperméabilisées seront gérées en priorité sur le terrain d'assiette du projet, lorsque sa configuration et la nature du sol le permettent, par un système de récupération et de stockage des eaux suffisamment dimensionné et/ou un système d'infiltration.

A ce titre, les installations permettant la récupération et l'utilisation des eaux pluviales non destinées à la consommation humaine sont admises (arrosage, alimentation des chasses d'eau, lavage des sols, lavage du linge notamment), dans le respect de la réglementation sanitaire en vigueur, dans le respect de la réglementation sanitaire en vigueur.

Le raccordement au réseau public ou à un exutoire naturel existant (réseau enterré, caniveau, noue, fossé...), est autorisé sous réserve de l'accord du gestionnaire du réseau concerné et de la mise en place, si nécessaire, d'un système de réduction de débit et de pré-traitement.

■ Électricité, Téléphonie, Numérique

Tout nouveau raccordement d'une construction aux réseaux électriques, téléphoniques et numériques doit être réalisé en souterrain ou adapté à un raccordement souterrain, sous réserve des prescriptions techniques imposées par le gestionnaire du réseau concerné.

ZONE Uj

Caractère et vocation de la zone

Uj - Zone de jardins ou d'espaces libres contiguë aux secteurs urbanisés

La zone Uj correspond aux terrains libres ou cultivés sous forme de jardins, insérés dans le tissu urbain ou contigus aux zones urbaines, et protégés pour des raisons paysagères et patrimoniales.

Pour protéger ces secteurs de l'urbanisation notamment, seuls les abris de jardin, les serres et les kiosques ouverts de taille limitée sont autorisés.

Section I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Article Uj 1- Affectation des sols et destination des constructions

La liste des destinations et sous-destinations des constructions, des usages, affectations des sols et types d'activités, autorisés, interdits ou autorisés sous condition au sein de la zone, figure dans le tableau suivant :

Destinations	Sous-destinations	Autorisées	Interdites
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		×
	Exploitation forestière		×
Habitation	Logement		×
	Hébergement		×
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		×
	Restauration		×
	Commerce de gros		×
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		×
	Hôtels		×
	Autres hébergements touristiques		×
	Cinéma		×
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		×
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓ sous conditions*	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		×
	Salles d'art et de spectacles		×
	Equipements sportifs		×
	Lieux de culte		×
	Autres équipements recevant du public		×
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie		×
	Entrepôt	✓ sous conditions*	
	Bureau		×
	Centre de congrès et d'exposition		×
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		×

*Constructions, installations et affectations des sols autorisées sous conditions décrites dans l'article 2.

Usages, affectations des sols, et types d'activités	Autorisés	Interdits
Constructions et activités soumises au régime des installations classées pour la protection de l'environnement		×
Aménagement de terrains destinés au camping, caravanning, au parc résidentiel de loisirs, ou au village de vacances classé en hébergement léger		×
L'installation de caravane et la pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet		×
Dépôts et aires de stockage, à ciel ouvert, de matériaux, de véhicules, de ferrailles, de déchets ...		×
Ouverture et exploitation de carrières		×
Les installations de production d'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent		×
Les installations au sol de production d'électricité à partir de l'énergie solaire photovoltaïque		×
<i>*Constructions, installations et affectations des sols autorisées sous conditions décrites dans l'article 2.</i>		

Article Uj 2- Affectation des sols et destination des constructions soumises à conditions particulières

Sont autorisés sous conditions :

- **Les constructions et installations à destination des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés**, sous réserve qu'ils soient de taille limitée et qu'ils fassent l'objet d'une intégration paysagère soignée ;
- **Les entrepôts destinés aux activités de jardinage** (de type kiosques ouverts, abris de jardin, serres), sous réserve que leur emprise au sol n'excède pas 10m² hors Alagnon et dans la limite d'une construction par unité foncière à la date d'approbation du PLUi.

Article Uj 3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

Section II- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article Uj 4 - Volumétrie et implantation des constructions

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

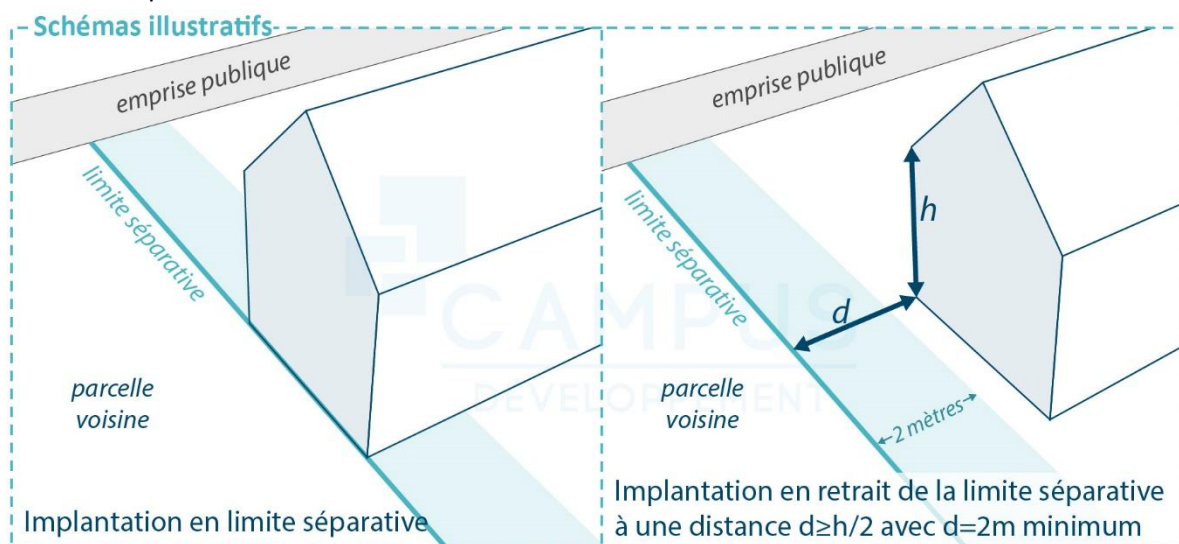
Les entrepôts destinés aux activités de jardinage (de type kiosques ouverts, abris de jardin, serres) **doivent être implantés avec un recul de 2 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques**

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés peuvent être implantés librement.

■ Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées :

- En limites séparatives ;
- En retrait des limites séparatives, avec un recul au moins égal à 2 mètres, compté horizontalement de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la limite séparative.



■ Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions, mesurée du terrain naturel au faitage du toit ou à l'acrotère, est limitée à 3 mètres.

Article Uj 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

■ Dispositions générales

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, compatibles avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales.

Les travaux sur des bâtiments existants doivent concourir à conserver ou restituer les caractéristiques architecturales originelles du bâti.

■ Toitures

Les toitures seront couvertes avec des matériaux d'aspect mat, d'une teinte gris moyen à gris sombre, selon le nuancier de référence ci-dessous ou d'une teinte approchante.

Nuancier de référence			
RAL 7042	RAL 7006	RAL 7015	RAL 7016
Gris signalisation	Gris beige	Gris ardoise	Gris anthracite

Les serres et les verrières peuvent être couvertes en matériaux transparents ou translucides.

■ Façades

Les traitements des façades seront recherchés dans une gamme de matériaux et de teintes dont l'aspect est cohérent avec l'architecture du bâti traditionnel de la région.

Les couleurs blanches ou vives sont proscrites sur les parements des façades.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ainsi que les parements imitation pierre et les carreaux céramiques sont interdits.

L'emploi de matériaux brillants ou réfléchissants est interdit.

■ Clôtures

Les murets existants en pierre doivent être préservés et restaurés chaque fois que possible.

Les clôtures en bordure du domaine public ou en limites séparatives doivent, par leur dimension, leur aspect et le choix des matériaux, s'intégrer harmonieusement à la construction et aux espaces clôturés avoisinants.

Les systèmes d'occultation de type brise-vue ou canisse sont proscrits.

■ Éléments techniques, performance énergétique et environnementale

Les systèmes solaires thermiques (production de chaleur) ou photovoltaïques (production d'électricité) doivent respecter les dispositions suivantes en cas d'implantation en toiture :

- Les panneaux ne seront pas réverbérant, de teinte noir mat ;
- Les panneaux seront installés dans l'épaisseur du toit ou en surimposition (au-dessus de la couverture), avec la même pente que la toiture qui leur sert de support.

Article Uj 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Les haies mono-spécifiques, notamment résineuses (Thuyas, Cyprès de Leyland), formant un « écran vert » uniforme sont à proscrire. Les haies composées d'essences locales ou à caractéristiques locales et mélangées sont à privilégier.

Article Uj 7 – Stationnement

Non règlementé.

Section III- Équipement et réseaux

Article Uj 8 - Desserte par les voies publiques ou privées

■ Accès

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

La création d'accès doit au préalable obtenir l'avis du gestionnaire de la voirie, dans les conditions prévues par l'article R.423-53 du code de l'urbanisme.



Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins, ou bénéficiant d'une servitude de passage en application de l'article 682 du code civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un danger pour la circulation peut être interdit.

■ Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées de dimensions et de caractéristiques adaptées à la nature et à l'importance du trafic engendré par le projet et permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile, de déneigement et de collecte des ordures ménagères.

Les voies (privées ou publiques) ouvertes à la circulation publique se terminant en impasse d'une longueur supérieure à 30 m doivent être équipées, à leur extrémité, d'une aire de retournement afin de permettre aux véhicules, et notamment ceux assurant une mission de service public, de faire demi-tour.

Article Uj 9 - Desserte par les réseaux

■ Eau

Toute construction ou installation qui implique une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de branchement de caractéristique suffisante et conforme aux règlements en vigueur.

■ Assainissement

— Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe. Les conditions de raccordement doivent être conformes aux exigences de la réglementation sanitaire, ainsi qu'aux dispositions applicables au sein des zones d'assainissement collectif en vigueur au titre de l'article L.2224-10 du CGCT et aux dispositions techniques définies par le service gestionnaire concerné.

En l'absence d'un réseau collectif d'assainissement, les constructions ou installations doivent être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur, ainsi qu'aux dispositions applicables au sein des zones d'assainissement non collectif en vigueur au titre de l'article L.2224-10 du CGCT et aux dispositions techniques définies par le service gestionnaire concerné.

L'évacuation des eaux d'origine industrielle, artisanale ou commerciale dans le réseau public peut être subordonnée à un prétraitement conformément à la réglementation en vigueur.

— Eaux pluviales

Les eaux pluviales de toitures et de ruissellement des zones imperméabilisées seront gérées en priorité sur le terrain d'assiette du projet, lorsque sa configuration et la nature du sol le permettent, par un système de récupération et de stockage des eaux suffisamment dimensionné et/ou un système d'infiltration.

A ce titre, les installations permettant la récupération et l'utilisation des eaux pluviales non destinées à la consommation humaine sont admises (arrosage, alimentation des chasses d'eau, lavage des sols, lavage du linge notamment), dans le respect de la réglementation sanitaire en vigueur, dans le respect de la réglementation sanitaire en vigueur.

Le raccordement au réseau public ou à un exutoire naturel existant (réseau enterré, caniveau, noue, fossé...), est autorisé sous réserve de l'accord du gestionnaire du réseau concerné et de la mise en place, si nécessaire, d'un système de réduction de débit et de pré-traitement.

■ Électricité, Téléphonie, Numérique

Tout nouveau raccordement d'une construction aux réseaux électriques, téléphoniques et numériques doit être réalisé en souterrain ou adapté à un raccordement souterrain, sous réserve des prescriptions techniques imposées par le gestionnaire du réseau concerné.

ZONE UL

Caractère et vocation de la zone

UL - Zone urbaine à vocation d'activités sportives et de loisirs

La zone UL correspond aux secteurs dédiés aux activités sportives et de loisirs en continuité du tissu urbain.

Section I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Article UL 1- Affectation des sols et destination des constructions

La liste des destinations et sous-destinations des constructions, des usages, affectations des sols et types d'activités, autorisés, interdits ou autorisés sous condition au sein de la zone, figure dans le tableau suivant :

Destinations	Sous-destinations	Autorisées	Interdites
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		×
	Exploitation forestière		×
Habitation	Logement		×
	Hébergement		×
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		×
	Restauration	✓	
	Commerce de gros		×
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓	
	Hôtels		×
	Autres hébergements touristiques		×
	Cinéma		×
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		×
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		×
	Salles d'art et de spectacles		×
	Equipements sportifs	✓	
	Lieux de culte		×
	Autres équipements recevant du public	✓	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie		×
	Entrepôt		×
	Bureau		×
	Centre de congrès et d'exposition		×
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		×

**Constructions, installations et affectations des sols autorisées sous conditions décrites dans l'article 2.*

Usages, affectations des sols, et types d'activités	Autorisés	Interdits
Constructions et activités soumises au régime des installations classées pour la protection de l'environnement	✓ sous conditions*	
Aménagement de terrains destinés au camping, caravanning, au parc résidentiel de loisirs, ou au village de vacances classé en hébergement léger		✗
L'installation de caravane et la pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet		✗
Dépôts et aires de stockage, à ciel ouvert, de matériaux, de véhicules, de ferrailles, de déchets ...		✗
Ouverture et exploitation de carrières		✗
Les installations de production d'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent		✗
Les installations au sol de production d'électricité à partir de l'énergie solaire photovoltaïque		✗
Les constructions, installations et aménagements nécessaires à la pratique des activités nordiques et aux remontées mécaniques	✓	
Les constructions, installations et aménagements nécessaires à la pratique des activités de loisirs et de sport	✓	
*Constructions, installations et affectations des sols autorisées sous conditions décrites dans l'article 2.		

Article UL 2- Affectation des sols et destination des constructions soumises à conditions particulières

Sont autorisés sous conditions :

- **Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement**, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, si elles correspondent à des activités compatibles avec le caractère de la zone.

Article UL 3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

Section II- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UL 4 - Volumétrie et implantation des constructions

■ Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

— Règle générale

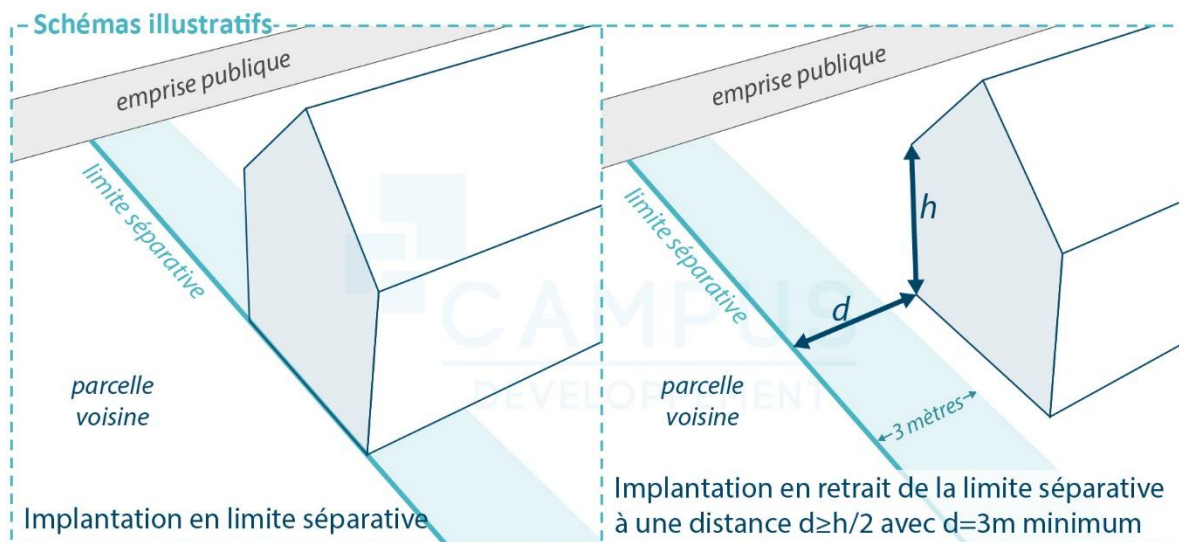
Les constructions ou installations peuvent être implantées librement par rapport aux voies et emprises publiques.

■ Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

— Règle générale

Les constructions peuvent être implantées :

- En limites séparatives ;
- En retrait des limites séparatives, avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction (mesurée du terrain naturel à l'égout du toit ou à l'acrotère), sans être inférieur à 3 mètres.



— Règles alternatives

Les extensions des bâtiments existants ne respectant pas la règle ci-dessus peuvent être implantées dans la continuité des retraits existants, sans préjudice du respect des règles issues d'autres législations.

■ Hauteur des constructions

— Règle générale

La hauteur maximale des constructions, mesurée du terrain naturel à l'égout du toit ou à l'acrotère, est limitée à 3,5 mètres.

La hauteur des constructions et installations à destination d'équipements sportifs, de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, d'autres équipements recevant du public ou liées à la pratique des activités nordiques et aux remontées mécaniques est libre, sous réserve de la bonne intégration paysagère du projet dans son environnement.

Article UL 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

■ Dispositions générales

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, compatibles avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales.

Les travaux sur des bâtiments existants doivent concourir à conserver ou restituer les caractéristiques architecturales originelles du bâti.

Les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger au territoire de Hautes Terres communauté sont interdites.

Des dispositions, des aspects ou des matériaux différents de ceux prévus ci-après peuvent être admis, pour les constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics, ou liées à la pratique des activités nordiques et aux remontées mécaniques, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère des lieux et à l'intérêt architectural des bâtiments avoisinants.

■ Volumétrie et implantation

L'implantation des constructions doit s'adapter au profil du terrain naturel ou doit s'effectuer en recherchant un équilibre entre déblais et remblais.

■ Toitures

Les couvertures seront réalisées avec des matériaux plans d'aspect, d'une couleur mate rappelant la teinte de l'ardoise ou de la lauze ou du bardeau de châtaignier.

Dans le cas de réfection de toiture ou d'extension de bâtiments existants, lorsque des raisons techniques ou architecturales l'imposent, des pentes et des matériaux similaires à ceux d'origine peuvent être autorisés, afin de s'harmoniser avec le type de toiture déjà en place.

■ Façades

Les traitements des façades seront recherchés dans une gamme de matériaux et de teintes dont l'aspect est cohérent avec le bâti environnant.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ainsi que les parements imitation brique, imitation pans de bois et les carreaux céramiques sont interdits.

L'emploi de matériaux brillants ou réfléchissants est interdit.

Les façades seront, sur tout ou partie de la construction :

- Recouvertes avec un enduit d'une teinte se référant à l'environnement existant ;
- Appareillées en pierres locales ;
- En bardage bois, en privilégiant une pose verticale des lames, de teinte naturelle ou foncée ou peint. La teinte de peinture sera recherchée dans une gamme de produits naturels se référant à l'environnement existant.

Les couleurs vives, le blanc pur et le gris ciment sont proscrits sur les parements des façades.

Les couleurs des menuiseries et ferronneries extérieures seront de teintes discrètes, choisies en harmonie avec les couleurs des revêtements de façade de la construction.

■ Clôtures

Les clôtures en bordure du domaine public ou en limites séparatives doivent, par leur dimension, leur aspect et le choix des matériaux, être le moins visibles possible et s'intégrer harmonieusement aux espaces clôturés avoisinants.

■ Éléments techniques, performance énergétique et environnementale

Les systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques, paraboles, climatiseurs, pompes à chaleur et autres éléments techniques doivent faire l'objet d'une intégration soignée sur les constructions et dans le paysage. Ils doivent être le moins possible perceptibles depuis l'espace public, excepté les ombrières dotées de procédés de production d'énergies renouvelables situées sur des aires de stationnement.

Les systèmes solaires thermiques (production de chaleur) ou photovoltaïques (production d'électricité) doivent respecter les dispositions suivantes en cas d'implantation en toiture :

- Les panneaux ne seront pas réverbérant, de teinte noir mat ;
- Les panneaux seront installés dans l'épaisseur du toit ou en surimposition (au-dessus de la couverture), avec la même pente que la toiture qui leur sert de support ;
- Le calepinage des panneaux s'adaptera à la forme et aux dimensions de la toiture.

Article UL 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Les plantations seront composées d'essences locales ou à caractéristiques locales et mélangées.

Article UL 7 – Stationnement

Non réglementé.

Section III- Équipement et réseaux

Article UL 8 - Desserte par les voies publiques ou privées

■ Accès

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

La création d'accès doit au préalable obtenir l'avis du gestionnaire de la voirie, dans les conditions prévues par l'article R.423-53 du code de l'urbanisme.



Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins, ou bénéficiant d'une servitude de passage en application de l'article 682 du code civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un danger pour la circulation peut être interdit.

■ Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées de dimensions et de caractéristiques adaptées à la nature et à l'importance du trafic engendré par le projet et permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile, de déneigement et de collecte des ordures ménagères.

Les voies (privées ou publiques) ouvertes à la circulation publique se terminant en impasse d'une longueur supérieure à 30 m doivent être équipées, à leur extrémité, d'une aire de retournement afin de permettre aux véhicules, et notamment ceux assurant une mission de service public, de faire demi-tour.

Article UL 9 - Desserte par les réseaux

■ Eau

Toute construction ou installation qui implique une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de branchement de caractéristique suffisante et conforme aux règlements en vigueur.

■ Assainissement

— Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe. Les conditions de raccordement doivent être conformes aux exigences de la réglementation sanitaire, ainsi qu'aux dispositions applicables au sein des zones d'assainissement collectif en vigueur au titre de l'article L.2224-10 du CGCT et aux dispositions techniques définies par le service gestionnaire concerné.

En l'absence d'un réseau collectif d'assainissement, les constructions ou installations doivent être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur, ainsi qu'aux dispositions applicables au sein des zones d'assainissement non collectif en vigueur au titre de l'article L.2224-10 du CGCT et aux dispositions techniques définies par le service gestionnaire concerné.

L'évacuation des eaux d'origine industrielle, artisanale ou commerciale dans le réseau public peut être subordonnée à un prétraitement conformément à la réglementation en vigueur.

— Eaux pluviales

Les eaux pluviales de toitures et de ruissellement des zones imperméabilisées seront gérées en priorité sur le terrain d'assiette du projet, lorsque sa configuration et la nature du sol le permettent, par un système de récupération et de stockage des eaux suffisamment dimensionné et/ou un système d'infiltration.

A ce titre, les installations permettant la récupération et l'utilisation des eaux pluviales non destinées à la consommation humaine sont admises (arrosage, alimentation des chasses d'eau, lavage des sols, lavage du linge notamment), dans le respect de la réglementation sanitaire en vigueur, dans le respect de la réglementation sanitaire en vigueur.

Le raccordement au réseau public ou à un exutoire naturel existant (réseau enterré, caniveau, noue, fossé...), est autorisé sous réserve de l'accord du gestionnaire du réseau concerné et de la mise en place, si nécessaire, d'un système de réduction de débit et de pré-traitement.

■ Électricité, Téléphonie, Numérique

Tout nouveau raccordement d'une construction aux réseaux électriques, téléphoniques et numériques doit être réalisé en souterrain ou adapté à un raccordement souterrain, sous réserve des prescriptions techniques imposées par le gestionnaire du réseau concerné.

ZONE UT

Caractère et vocation de la zone

Ut - Zone urbaine à vocation d'activités touristiques et de loisirs

La zone Ut correspond aux secteurs dédiés aux hébergements et activités touristiques et de loisirs (villages vacances, campings, équipements de loisirs...) en continuité du tissu urbain.

Section I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Article Ut 1- Affectation des sols et destination des constructions

La liste des destinations et sous-destinations des constructions, des usages, affectations des sols et types d'activités, autorisés, interdits ou autorisés sous condition au sein de la zone, figure dans le tableau suivant :

Destinations	Sous-destinations	Autorisées	Interdites
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		×
	Exploitation forestière		×
Habitation	Logement	✓ sous conditions*	
	Hébergement		×
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		×
	Restauration	✓	
	Commerce de gros		×
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓	
	Hôtels	✓	
	Autres hébergements touristiques	✓	
	Cinéma		×
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		×
	Salles d'art et de spectacles		×
	Equipements sportifs	✓	
	Lieux de culte		×
	Autres équipements recevant du public	✓	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie		×
	Entrepôt		×
	Bureau		×
	Centre de congrès et d'exposition		×
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		×

*Constructions, installations et affectations des sols autorisées sous conditions décrites dans l'article 2.

Usages, affectations des sols, et types d'activités	Autorisés	Interdits
Constructions et activités soumises au régime des installations classées pour la protection de l'environnement	✓ sous conditions*	
Aménagement de terrains destinés au camping, caravanning, au parc résidentiel de loisirs, ou au village de vacances classé en hébergement léger	✓	
L'installation de caravane et la pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet		✗
Dépôts et aires de stockage, à ciel ouvert, de matériaux, de véhicules, de ferrailles, de déchets ...		✗
Ouverture et exploitation de carrières		✗
Les installations de production d'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent		✗
Les installations au sol de production d'électricité à partir de l'énergie solaire photovoltaïque		✗
Les constructions, installations et aménagements nécessaires à la pratique des activités nordiques et aux remontées mécaniques	✓	
Les constructions, installations et aménagements nécessaires à la pratique des activités de loisirs et de sport	✓	
*Constructions, installations et affectations des sols autorisées sous conditions décrites dans l'article 2.		

Article Ut 2- Affectation des sols et destination des constructions soumises à conditions particulières

Sont autorisés sous conditions :

- **Les annexes et l'extension des constructions à usage d'habitation existantes**, à la date d'approbation du PLUi ;
- **Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement**, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, si elles correspondent à des activités compatibles avec le caractère de la zone.

Article Ut 3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

Section II- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article Ut 4 - Volumétrie et implantation des constructions

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

— Règle générale

Les constructions doivent être implantées :

- **A l'alignement des voies et emprises publiques.**
- **En retrait de 3 mètres minimum** par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

— Règles alternatives

L'extension des bâtiments existants, dont l'implantation ne correspond pas à la règle générale, est autorisée dans le prolongement latéral et/ou arrière du bâti existant, sans modification du recul existant.

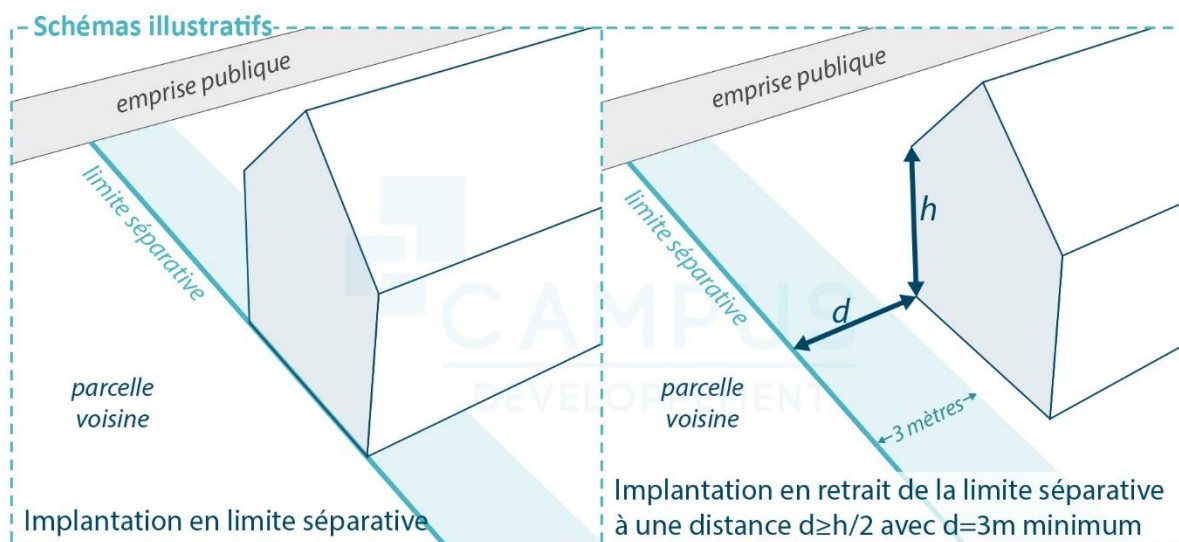
Les constructions ou installations liées ou nécessaires : aux infrastructures routières, aux transports en commun, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux réseaux d'intérêt public et à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers...), à la pratique des activités nordiques et aux remontées mécaniques peuvent être implantées librement.

■ Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

— Règle générale

Les constructions peuvent être implantées :

- En limites séparatives ;
- En retrait des limites séparatives, avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction (mesurée du terrain naturel à l'égout du toit ou à l'acrotère), sans être inférieur à 3 mètres.



— Règles alternatives

Les extensions des bâtiments existants ne respectant pas la règle ci-dessus peuvent être implantées dans la continuité des retraits existants, sans préjudice du respect des règles issues d'autres législations.

■ Hauteur des constructions

— Règle générale

La hauteur maximale des constructions, mesurée du terrain naturel à l'égout du toit ou à l'acrotère, est limitée à 7 mètres, sans pouvoir dépasser 3 niveaux se décomposant en R+1+Combles.



Une hauteur des constructions nouvelles cohérente avec la hauteur moyenne des bâtiments existants est à privilégier afin de favoriser une intégration respectueuse du cadre bâti environnant et pour ne pas introduire de rupture d'échelle, à l'exception des constructions annexes.

La hauteur des constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, ou liées à la pratique des activités nordiques et aux remontées mécaniques est libre, sous réserve de la bonne intégration paysagère du projet dans son environnement.

Article Ut 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

■ Dispositions générales

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales.

Les travaux sur des bâtiments existants doivent concourir à conserver ou restituer les caractéristiques architecturales originelles du bâti.

Les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger au territoire de Hautes Terres communauté sont interdites.

Des dispositions, des aspects ou des matériaux différents de ceux prévus ci-après peuvent être admis, pour les constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics, ou liées à la pratique des activités nordiques et aux remontées mécaniques, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère des lieux et à l'intérêt architectural des bâtiments avoisinants.

■ Volumétrie et implantation

L'implantation des constructions doit s'adapter au profil du terrain naturel ou doit s'effectuer en recherchant un équilibre entre déblais et remblais.

■ Toitures

Les couvertures seront réalisées avec une forte pente et des matériaux plans d'aspect, d'une couleur mate rappelant la teinte de l'ardoise ou de la lauze ou du bardeau de châtaignier.

Dans le cas de réfection de toiture ou d'extension de bâtiments existants, lorsque des raisons techniques ou architecturales l'imposent, des pentes et des matériaux similaires à ceux d'origine peuvent être autorisés, afin de s'harmoniser avec le type de toiture déjà en place.

Les toitures terrasses sont autorisées de façon ponctuelle et en faible proportion par rapport à la toiture dominante de la construction, notamment comme élément restreint de liaison entre deux constructions, sur les extensions de faible importance ou sur les constructions annexes de faible importance. Si les toitures terrasses ne sont pas végétalisées, le revêtement mis en œuvre doit être d'aspect mat.

Les toitures des constructions annexes seront couvertes avec un matériau rappelant la teinte du toit du bâtiment principal, avec une pente de toit supérieure ou égale à 20%.

Les piscines couvertes, les vérandas, les verrières et les marquises peuvent être couvertes en matériaux transparents ou translucides.

■ Façades

Les traitements des façades seront recherchés dans une gamme de matériaux et de teintes dont l'aspect est cohérent avec le bâti environnant.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ainsi que les parements imitation brique, imitation pans de bois et les carreaux céramiques sont interdits.

L'emploi de matériaux brillants ou réfléchissants est interdit.

Les façades seront, sur tout ou partie de la construction :

- Recouvertes avec un enduit d'une teinte se référant à l'environnement existant ;
- Appareillées en pierres locales ;
- En bardage bois, en privilégiant une pose verticale des lames, de teinte naturelle ou foncée ou peint. La couleur de peinture sera recherchée dans une gamme de produits naturels se référant à l'environnement existant.

Les couleurs vives, le blanc pur et le gris ciment sont proscrits sur les parements des façades.

Les couleurs des menuiseries et ferronneries extérieures seront de teintes discrètes, choisies en harmonie avec les couleurs des revêtements de façade de la construction.

■ Devantures commerciales :

Les couleurs des devantures commerciales (enseigne exclue) doivent rechercher une composition simple qui s'accorde harmonieusement avec la teinte du reste des façades de la construction.

■ Clôtures

Les murets existants en pierre doivent être préservés et restaurés chaque fois que possible.

Les clôtures en bordure du domaine public ou en limites séparatives doivent, par leur dimension, leur aspect et le choix des matériaux, être le moins visibles possible et s'intégrer harmonieusement aux espaces clôturés avoisinants.

Les clôtures, créées en bordure du domaine public ou en limite séparative, ne doivent pas dépasser une hauteur totale de 1,80 mètre.

Les clôtures peuvent être constituées ou doublées de haies, composées majoritairement d'essences locales ou à caractéristiques locales.

■ Éléments techniques, performance énergétique et environnementale

Les systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques, paraboles, climatiseurs, pompes à chaleur et autres éléments techniques doivent faire l'objet d'une intégration soignée sur les constructions et dans le paysage. Ils doivent être le moins possible perceptibles depuis l'espace public, excepté les ombrières dotées de procédés de production d'énergies renouvelables situées sur des aires de stationnement.

Les systèmes solaires thermiques (production de chaleur) ou photovoltaïques (production d'électricité) doivent respecter les dispositions suivantes en cas d'implantation en toiture :

- Les panneaux ne seront pas réverbérant, de teinte noir mat ;
- Les panneaux seront installés dans l'épaisseur du toit ou en surimposition (au-dessus de la couverture), avec la même pente que la toiture qui leur sert de support ;
- Le calepinage des panneaux s'adaptera à la forme et aux dimensions de la toiture.

Article Ut 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Les espaces libres (en dehors des voies et espaces de stationnement) doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité. Ils doivent être aménagés en espaces d'agrément ou plantés, en recherchant leur non imperméabilisation.

La végétation arborée existante doit être maintenue ou remplacée par des plantations équivalentes.

Les haies mono-spécifiques, notamment résineuses (Thuyas, Cyprès de Leyland), formant un « écran vert » uniforme sont à proscrire. Les haies composées d'essences locales ou à caractéristiques locales et mélangées sont à privilégier.

Article Ut 7 – Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et des emprises publiques.

En cas d'impossibilité d'aménager les places nécessaires sur le terrain d'assiette du projet, le stationnement peut être réalisé dans son environnement immédiat, en application des dispositions prévues à l'article L.151-33 du code de l'urbanisme.

Section III- Équipement et réseaux

Article Ut 8 - Desserte par les voies publiques ou privées

■ Accès

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

La création d'accès doit au préalable obtenir l'avis du gestionnaire de la voirie, dans les conditions prévues par l'article R.423-53 du code de l'urbanisme.



Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins, ou bénéficiant d'une servitude de passage en application de l'article 682 du code civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un danger pour la circulation peut être interdit.

■ Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées de dimensions et de caractéristiques adaptées à la nature et à l'importance du trafic engendré par le projet et permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile, de déneigement et de collecte des ordures ménagères.

Les voies (privées ou publiques) ouvertes à la circulation publique se terminant en impasse d'une longueur supérieure à 30 m doivent être équipées, à leur extrémité, d'une aire de retournement afin de permettre aux véhicules, et notamment ceux assurant une mission de service public, de faire demi-tour.

Article Ut 9 - Desserte par les réseaux

■ Eau

Toute construction ou installation qui implique une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de branchement de caractéristique suffisante et conforme aux règlements en vigueur.

■ Assainissement

— Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe. Les conditions de raccordement doivent être conformes aux exigences de la réglementation sanitaire, ainsi qu'aux dispositions applicables au sein des zones d'assainissement collectif en vigueur au titre de l'article L.2224-10 du CGCT et aux dispositions techniques définies par le service gestionnaire concerné.

En l'absence d'un réseau collectif d'assainissement, les constructions ou installations doivent être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur, ainsi qu'aux dispositions applicables au sein des zones d'assainissement non collectif en vigueur au titre de l'article L.2224-10 du CGCT et aux dispositions techniques définies par le service gestionnaire concerné.

L'évacuation des eaux d'origine industrielle, artisanale ou commerciale dans le réseau public peut être subordonnée à un prétraitement conformément à la réglementation en vigueur.

— Eaux pluviales

Les eaux pluviales de toitures et de ruissellement des zones imperméabilisées seront gérées en priorité sur le terrain d'assiette du projet, lorsque sa configuration et la nature du sol le permettent, par un système de récupération et de stockage des eaux suffisamment dimensionné et/ou un système d'infiltration.

A ce titre, les installations permettant la récupération et l'utilisation des eaux pluviales non destinées à la consommation humaine sont admises (arrosage, alimentation des chasses d'eau, lavage des sols, lavage du linge notamment), dans le respect de la réglementation sanitaire en vigueur, dans le respect de la réglementation sanitaire en vigueur.

Le raccordement au réseau public ou à un exutoire naturel existant (réseau enterré, caniveau, noue, fossé...), est autorisé sous réserve de l'accord du gestionnaire du réseau concerné et de la mise en place, si nécessaire, d'un système de réduction de débit et de pré-traitement.

■ Électricité, Téléphonie, Numérique

Tout nouveau raccordement d'une construction aux réseaux électriques, téléphoniques et numériques doit être réalisé en souterrain ou adapté à un raccordement souterrain, sous réserve des prescriptions techniques imposées par le gestionnaire du réseau concerné.

TITRE 3- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONE 1AUc

Caractère et vocation de la zone

1AUc- Zone à urbaniser à court terme pour accueillir de l'habitat

La zone 1AUc correspond aux secteurs destinés à accueillir, à court et moyen terme, les extensions urbaines à vocation principale résidentielle.

Ces zones peu (ou non) équipées font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Tout projet doit être compatible avec les principes figurant au sein des OAP prévues pour le secteur considéré.

Section I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Article 1AUc 1- Affectation des sols et destination des constructions

La liste des destinations et sous-destinations des constructions, des usages, affectations des sols et types d'activités, autorisés, interdits ou autorisés sous condition au sein de la zone, figure dans le tableau suivant :

Destinations	Sous-destinations	Autorisées	Interdites
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		×
	Exploitation forestière		×
Habitation	Logement	✓	
	Hébergement	✓	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		×
	Restauration		×
	Commerce de gros		×
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓	
	Hôtels		×
	Autres hébergements touristiques		×
	Cinéma		×
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		×
	Salles d'art et de spectacles		×
	Equipements sportifs		×
	Lieux de culte		×
	Autres équipements recevant du public		×
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie		×
	Entrepôt		×
	Bureau		×
	Centre de congrès et d'exposition		×
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		×

*Constructions, installations et affectations des sols autorisées sous conditions décrites dans l'article 2.

Usages, affectations des sols, et types d'activités	Autorisés	Interdits
Constructions et activités soumises au régime des installations classées pour la protection de l'environnement		×
Aménagement de terrains destinés au camping, caravanning, au parc résidentiel de loisirs, ou au village de vacances classé en hébergement léger		×
L'installation de caravane et la pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet		×
Dépôts et aires de stockage, à ciel ouvert, de matériaux, de véhicules, de ferrailles, de déchets ...		×
Ouverture et exploitation de carrières		×
Les installations de production d'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent		×
Les installations au sol de production d'électricité à partir de l'énergie solaire photovoltaïque	✓ sous conditions*	

**Constructions, installations et affectations des sols autorisées sous conditions décrites dans l'article 2.*

Article 1AUc 2- Affectation des sols et destination des constructions soumises à conditions particulières

Sont autorisés sous conditions :

- **Les installations au sol de production d'électricité à partir de l'énergie solaire photovoltaïque**, à condition que leur emprise au sol cumulée sur une même unité foncière ne dépasse pas 20m². Il n'est pas fixé de seuil pour les ombrières dotées de procédés de production d'énergies renouvelables situées sur des aires de stationnement.

Article 1AUc 3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

Section II- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 1AUc 4 - Volumétrie et implantation des constructions

■ Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

— Règle générale

Les constructions doivent être implantées selon un retrait de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

— Règles alternatives

Les constructions annexes peuvent être implantées soit à l'alignement des voies et emprises publiques, soit avec un retrait minimal de 3 mètres par rapport à l'alignement.

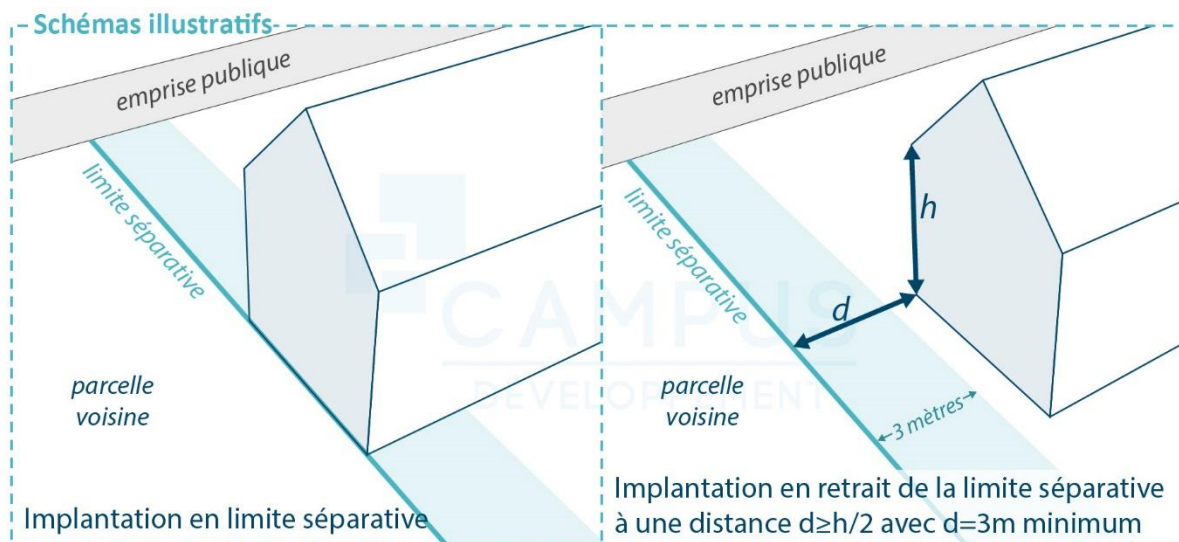
Les constructions ou installations liées ou nécessaires : aux infrastructures routières, aux transports en commun, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux réseaux d'intérêt public et à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers...) peuvent être implantées librement.

■ Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

— Règle générale

Les constructions peuvent être implantées :

- En limites séparatives ;
- En retrait des limites séparatives, avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction (mesurée du terrain naturel à l'égout du toit ou à l'acrotère), sans être inférieur à 3 mètres.



— Règles alternatives

Les piscines doivent être implantées avec un retrait minimum de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

■ Hauteur des constructions

— Règle générale

La hauteur maximale des constructions, mesurée du terrain naturel à l'égout du toit ou à l'acrotère, est limitée à 7 mètres, sans pouvoir dépasser 3 niveaux se décomposant en R+1+Combles.

La hauteur des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics est libre, sous réserve de la bonne intégration paysagère du projet dans son environnement.



Une hauteur des constructions nouvelles cohérente avec la hauteur moyenne des bâtiments existants est à privilégier afin de favoriser une intégration respectueuse du cadre bâti environnant et pour ne pas introduire de rupture d'échelle, à l'exception des constructions annexes.

Article 1AUc 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

■ Dispositions générales

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales.

Les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger au territoire de Hautes Terres communauté sont interdites.

Des dispositions, des aspects ou des matériaux différents de ceux prévus ci-après peuvent être admis, pour les constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère des lieux et à l'intérêt architectural des bâtiments avoisinants.

■ Volumétrie et implantation

La volumétrie du bâti doit se rapprocher par ses proportions, sa forme et son implantation sur la parcelle de l'architecture traditionnelle.

L'implantation des constructions doit s'adapter au profil du terrain naturel ou doit s'effectuer en recherchant un équilibre entre déblais et remblais.

■ Toitures

La toiture du volume principale de la construction (hors annexes, extensions, volumes secondaires et toits terrasses) doit comporter au moins 2 pans.

Les couvertures seront réalisées :

- Soit en ardoises ou lauzes naturelles à écailles, ou matériaux plans d'aspect et de taille équivalente, de teinte ardoisée mate, avec une pente supérieure ou égale à 70%. Les bardeaux bitumés sont interdits.
- Soit en métal avec un profil aspect zinc à joint debout, mat et de teinte gris ardoisée.



En cohérence avec le bâti traditionnel, on privilégiera pour les constructions principales, des formes de toitures simples, avec une ligne de faîtage dans le sens de la longueur du bâtiment.

Les toitures terrasses sont autorisées, sous réserve que la construction relève d'une architecture contemporaine et qu'elle ne porte pas atteinte au caractère des lieux et à l'intérêt architectural des bâtiments avoisinants. Si les toitures terrasses ne sont pas végétalisées, le revêtement mis en œuvre doit être d'aspect mat.

Les toitures des constructions annexes de moins de 40m² d'emprise au sol peuvent être couvertes avec des matériaux de teinte sombre et d'aspect mat, avec une pente supérieure ou égale à 20%.

Les piscines couvertes, les vérandas, les verrières et les marquises peuvent être couvertes en matériaux transparents ou translucides.

Les fenêtres de toit doivent être intégrées dans le plan de couverture et leur ordonnancement en toiture doit respecter les axes de composition des ouvertures en façade.

■ Façades

Les traitements des façades seront recherchés dans une gamme de matériaux et de teintes dont l'aspect est cohérent avec le bâti environnant.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ainsi que les parements imitation pierre et les carreaux céramiques sont interdits.

L'emploi de matériaux brillants ou réfléchissants est interdit.

Les façades seront, sur tout ou partie de la construction :

- Recouvertes avec un enduit d'une teinte rappelant les teintes des enduits traditionnels locaux (beige, gris clair...), en privilégiant une finition lisse. Les couleurs blanches ou vives sont proscrites ;
- Appareillées en pierres locales ;
- En bardage bois ou matériaux composites, en privilégiant une pose verticale des lames. La teinte de ces matériaux sera choisie en harmonie avec les couleurs des matériaux traditionnels et d'aspect mat, ou de la teinte du bois naturel. Les couleurs blanches ou vives sont proscrites ;
- En bardage métallique, sous réserve que la superficie couverte n'excède pas 40% de la superficie totale des façades de la construction. La teinte de ce matériau sera choisie en harmonie avec les couleurs des matériaux traditionnels et d'aspect mat. Les couleurs blanches ou vives sont proscrites.

■ Ouvertures et menuiseries

Le rythme et les proportions des ouvertures doivent permettre une composition de façade équilibrée.

La création de nouveaux percements sur un bâtiment existant doit respecter l'ordonnancement des ouvertures existantes.

Les ouvertures peuvent être occultées par des volets roulants, à condition que les caissons des volets roulants ne soient pas visibles de l'extérieur.

Les couleurs des menuiseries extérieures et ferronneries doivent être conformes aux couleurs traditionnelles locales. Les couleurs vives sont interdites.

■ Clôtures

Les clôtures en bordure du domaine public ou en limites séparatives, et/ou surmontant un mur de soutènement, doivent par leur dimension, leur aspect et le choix des matériaux, s'intégrer harmonieusement aux constructions et aux espaces clôturés avoisinants.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits sont interdits.

Les murs pleins et les murs bahuts doivent être traités/enduits sur les deux faces avec la même finition et dans une teinte en harmonie avec la construction principale.

— Clôtures en bordure du domaine public

Les clôtures créées en bordure du domaine public seront composées :

- Soit d'un muret, de 1,20 mètre maximum de hauteur, en pierres locales ou recouvert d'un enduit plein dans une teinte en harmonie avec la construction principale ;
- Soit d'un muret, de 1,20 mètre maximum de hauteur, en béton brut de décoffrage (dit « béton banché »), sous réserve d'une finition soignée et d'une teinte en harmonie avec la construction principale ;
- Soit d'une grille, établi ou non sur un mur bahut de 1,20 mètre maximum de hauteur. L'ensemble ne doit pas excéder 1,80 mètre de hauteur ;
- Soit d'un dispositif à claire-voie (ajouré) ou occultant, établi ou non sur un mur bahut de 1,20 mètre maximum de hauteur. L'ensemble ne doit pas excéder 1,80 mètre de hauteur.



Le long des voies concernées par un manque de visibilité, une faible largeur, un trafic important, on privilégiera un recul du portail de 2,5 mètres minimum de l'alignement des voies publiques, de telle sorte que si un véhicule doit stationner immédiatement avant de franchir le portail, il puisse le faire hors chaussée, sans gêne pour la circulation.

Les clôtures peuvent être constituées ou doublées de haies, composées majoritairement d'essences locales ou à caractéristiques locales.

L'aspect et la hauteur des clôtures des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sont libres.

— Clôtures en limite séparative

Les clôtures créées en limite séparative ne doivent pas dépasser une hauteur totale de 1,80 mètre. Une harmonie de hauteur et d'aspect doit être recherchée avec la clôture en bordure du domaine public.

■ Murs de soutènement

Les murs de soutènement seront maçonnés :

- Soit en pierre locale, éventuellement jointoyés ;
- Soit en gabion à condition d'être garnis de pierres locales ;
- Soit enduit de couleur gris/beige, gris moyen à gris foncé, choisie en cohérence avec la teinte des façades de la construction principale de l'unité foncière considérée.

■ Éléments techniques, performance énergétique et environnementale

Les systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques, paraboles, climatiseurs, pompes à chaleur et autres éléments techniques doivent faire l'objet d'une intégration soignée sur les constructions et dans le paysage. Ils doivent être le moins possible perceptibles depuis l'espace public, excepté les ombrières dotées de procédés de production d'énergies renouvelables situées sur des aires de stationnement.

Les systèmes solaires thermiques (production de chaleur) ou photovoltaïques (production d'électricité) doivent respecter les dispositions suivantes en cas d'implantation en toiture :

- Les panneaux ne seront pas réverbérant, de teinte noir mat ;
- Les panneaux seront installés dans l'épaisseur du toit ou en surimposition (au-dessus de la couverture), avec la même pente que la toiture qui leur sert de support ;
- Le calepinage des panneaux s'adaptera à la forme et aux dimensions de la toiture.

Les conduits de cheminées en saillie par rapport au plan du mur sont proscrits.

Article 1AUc 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

■ Règles générales

Les espaces libres (en dehors des voies et espaces de stationnement) doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité. Ils doivent être aménagés en espaces d'agrément ou plantés, en recherchant leur non imperméabilisation.

La végétation arborée existante doit être maintenue ou remplacée par des plantations équivalentes.

Les haies mono-spécifiques, notamment résineuses (Thuyas, Cyprès de Leyland), formant un « écran vert » uniforme sont à proscrire. Les haies composées d'essences locales ou à caractéristiques locales et mélangées sont à privilégier.

Article 1AUc 7 – Stationnement

■ Stationnements des véhicules motorisés

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et des emprises publiques.

Les normes de stationnement minimales sont définies dans les tableaux ci-après selon les destinations ou sous-destinations des constructions.

Ces normes de stationnement ne s'appliquent qu'aux constructions nouvelles.

Destinations et sous-destinations	Normes minimales
Logement	1 place minimum par logement d'une surface de plancher inférieure à 50m ² 2 places minimum par logement de toute autre surface
Hébergement	1 place minimum par tranche de 200m ² de surface de plancher
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place par tranche de 50m ² de surface de plancher
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Non réglementé
<i>Si le nombre de places ou le calcul de la surface obtenus n'est pas entier, il doit être arrondi au nombre entier supérieur dès que la décimale est supérieure à 5.</i>	

En cas d'impossibilité d'aménager les places nécessaires sur le terrain d'assiette du projet, le stationnement peut être réalisé dans son environnement immédiat, en application des dispositions prévues à l'article L.151-33 du code de l'urbanisme.

Dans le cas d'un changement de destination, de réhabilitation, de restructuration ou d'une extension ayant pour effet de créer une surface de plancher supérieure à 40 m², les normes définies dans le présent article ne s'appliquent qu'à la surface de plancher nouvellement créée ou à l'augmentation du nombre de logements.

En dessous de ce seuil de 40 m² de surface de plancher nouvellement créée, aucune place supplémentaire n'est exigée. Le cas échéant, le nombre de places existantes doit être maintenu.

■ Stationnement des cycles

Le nombre minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos est fixé dans le tableau ci-après, selon les destinations ou sous-destinations des constructions.

Ces normes de stationnement des cycles ne s'appliquent qu'aux constructions nouvelles.

Destinations et sous-destinations	Seuil minimal d'emplacements
Habitation	Dès que la construction comporte au moins 2 logements prévoir : - 1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales - 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales

Les places de stationnement des cycles doivent avoir une surface minimale de 1,5m².

L'espace destiné au stationnement des vélos est couvert et se situe de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou au premier sous-sol. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Lorsqu'un projet d'habitation dispose d'emplacements pour les véhicules dont les accès sont individualisés (garage individuel, box en surface), le stationnement des cycles et des véhicules peut être commun à condition de disposer d'une surface suffisante (une profondeur minimum de 7m ou une largeur minimum de 3,5m).

Section III - Équipement et réseaux

Article 1AUc 8 - Desserte par les voies publiques ou privées

■ Accès

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

La création d'accès doit au préalable obtenir l'avis du gestionnaire de la voirie, dans les conditions prévues par l'article R.423-53 du code de l'urbanisme.



Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins, ou bénéficiant d'une servitude de passage en application de l'article 682 du code civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un danger pour la circulation peut être interdit.

■ Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées de dimensions et de caractéristiques adaptées à la nature et à l'importance du trafic engendré par le projet et permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile, de déneigement et de collecte des ordures ménagères.

Les voies (privées ou publiques) ouvertes à la circulation publique se terminant en impasse d'une longueur supérieure à 30 m doivent être équipées, à leur extrémité, d'une aire de retournement afin de permettre aux véhicules, et notamment ceux assurant une mission de service public, de faire demi-tour.

Article 1AUc 9 - Desserte par les réseaux

■ Eau

Toute construction ou installation qui implique une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de branchement de caractéristique suffisante et conforme aux règlements en vigueur.

■ Assainissement

— Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe. Les conditions de raccordement doivent être conformes aux exigences de la réglementation sanitaire, ainsi qu'aux dispositions applicables au sein des zones d'assainissement collectif en vigueur au titre de l'article L.2224-10 du CGCT et aux dispositions techniques définies par le service gestionnaire concerné.

En l'absence d'un réseau collectif d'assainissement, les constructions ou installations doivent être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur, ainsi qu'aux dispositions applicables au sein des zones d'assainissement non collectif en vigueur au titre de l'article L.2224-10 du CGCT et aux dispositions techniques définies par le service gestionnaire concerné.

L'évacuation des eaux d'origine industrielle, artisanale ou commerciale dans le réseau public peut être subordonnée à un prétraitement conformément à la réglementation en vigueur.

— Eaux pluviales

Les eaux pluviales de toitures et de ruissellement des zones imperméabilisées seront gérées en priorité sur le terrain d'assiette du projet, lorsque sa configuration et la nature du sol le permettent, par un système de récupération et de stockage des eaux suffisamment dimensionné et/ou un système d'infiltration.

A ce titre, les installations permettant la récupération et l'utilisation des eaux pluviales non destinées à la consommation humaine sont admises (arrosage, alimentation des chasses d'eau, lavage des sols, lavage du linge notamment), dans le respect de la réglementation sanitaire en vigueur, dans le respect de la réglementation sanitaire en vigueur.

Le raccordement au réseau public ou à un exutoire naturel existant (réseau enterré, caniveau, noue, fossé...), est autorisé sous réserve de l'accord du gestionnaire du réseau concerné et de la mise en place, si nécessaire, d'un système de réduction de débit et de pré-traitement.

■ Électricité, Téléphonie, Numérique

Tout nouveau raccordement d'une construction aux réseaux électriques, téléphoniques et numériques doit être réalisé en souterrain ou adapté à un raccordement souterrain, sous réserve des prescriptions techniques imposées par le gestionnaire du réseau concerné.

ZONE 2AUc

Caractère et vocation de la zone

2AUc - Zone à urbaniser à long terme pour accueillir de l'habitat

La zone 2AUc correspond aux secteurs destinés à être urbanisés à long terme pour la réalisation d'extensions urbaines à vocation principale résidentielle.

L'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AUc nécessite la modification ou la révision du Plan Local d'Urbanisme intercommunal ainsi que la définition d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle s'appliquant à la totalité de la zone.

Section I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Article 2AUc 1- Affectation des sols et destination des constructions

Toutes constructions, installations ou occupations du sol non mentionnées à l'article 2AUc 2 sont interdites.

Article 2AUc 2- Affectation des sols et destination des constructions soumises à conditions particulières

Sont autorisées sous conditions :

- **Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics** (distribution d'énergie, télédiffusion, radiodiffusion, télécommunication, distribution d'eau et assainissement, prévention des risques ...), si elles ne compromettent pas l'aménagement et l'urbanisation future de la zone considérée et sous réserve de leur intégration paysagère.

Article 2AUc 3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

Section II- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 2AUc 4 - Volumétrie et implantation des constructions

Non réglementé

Article 2AUc 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Non réglementé

Article 2AUc 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Non réglementé

Article 2AUc 7 - Stationnement

Non règlementé

Section III- Équipement et réseaux

Article 2AUc 8 - Desserte par les voies publiques ou privées

Non règlementé

Article 2AUc 9 - Desserte par les réseaux

Non règlementé

TITRE 4- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

Caractère et vocation de la zone

A - Zone agricole

La zone A correspond aux secteurs, équipés ou non, protégés en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. La zone A comprend principalement les secteurs accueillant les exploitations agricoles de la commune.

Elle permet notamment l'accueil des constructions nécessaires aux exploitations agricoles, les extensions et les annexes des habitations existantes, ainsi que les constructions nécessaires à des équipements collectifs.

Section I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Article A 1- Affectation des sols et destination des constructions

La liste des destinations et sous-destinations des constructions, des usages, affectations des sols et types d'activités, autorisés, interdits ou autorisés sous condition au sein de la zone, figure dans le tableau suivant :

Destinations	Sous-destinations	Autorisées	Interdites
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	✓	
	Exploitation forestière		✗
Habitation	Logement	✓ sous conditions*	
	Hébergement		✗
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		✗
	Restauration		✗
	Commerce de gros		✗
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		✗
	Hôtels		✗
	Autres hébergements touristiques		✗
	Cinéma		✗
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		✗
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		✗
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		✗
	Salles d'art et de spectacles		✗
	Equipements sportifs		✗
	Lieux de culte		✗
	Autres équipements recevant du public		✗
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie		✗
	Entrepôt		✗
	Bureau		✗
	Centre de congrès et d'exposition		✗
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		✗

*Constructions, installations et affectations des sols autorisées sous conditions décrites dans l'article 2.

Usages, affectations des sols, et types d'activités	Autorisés	Interdits
Constructions et activités soumises au régime des installations classées pour la protection de l'environnement	✓ sous conditions*	
Aménagement de terrains destinés au camping, caravanning, au parc résidentiel de loisirs, ou au village de vacances classé en hébergement léger		✗
L'installation de caravane et la pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet		✗
Dépôts et aires de stockage, à ciel ouvert, de matériaux, de véhicules, de ferrailles, de déchets ...		✗
Ouverture et exploitation de carrières		✗
Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs	✓ sous conditions*	
Les installations de production d'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent		✗
Les installations au sol de production d'électricité à partir de l'énergie solaire photovoltaïque	✓ sous conditions*	
Les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées	✓	
Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles	✓ sous conditions*	
Les constructions, installations et aménagements nécessaires à la pratique des activités nordiques et aux remontées mécaniques		✗
Les constructions, installations et aménagements nécessaires à la pratique des activités de loisirs et de sport		✗
*Constructions, installations et affectations des sols autorisées sous conditions décrites dans l'article 2.		

Article A 2- Affectation des sols et destination des constructions soumises à conditions particulières

Sont autorisés sous conditions :

- **Les constructions et installations à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole et leurs annexes**, à condition qu'elles soient implantées à moins de 100 mètres d'une construction de l'exploitation agricole et sous réserve qu'elles n'apportent aucune gêne aux activités agricoles environnantes ;
- **Les extensions des constructions existantes à usage d'habitation (non liées à une exploitation agricole)**, dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et dans la limite de 50% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi, sans que la surface de plancher totale après transformation n'excède 300 m² ;
- **Les annexes aux constructions existantes à usage d'habitation (non liées à une exploitation agricole)** d'une emprise au sol inférieure à 50 m² et les piscines, dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et sous réserve d'être implantées à moins de 30 mètres de la construction principale à usage d'habitation ;
- **Les changements de destination des constructions repérées au règlement graphique** (cf. article DG 24- Bâtiment en zone A et N pouvant faire l'objet d'un changement de destination), dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et à condition qu'ils soient desservis par les réseaux en capacité suffisante ;

- **Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement**, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, si elles correspondent à des activités compatibles avec le caractère de la zone ;
- **Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs** dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- **Les installations au sol de production d'électricité à partir de l'énergie solaire photovoltaïque** dès lors qu'elles correspondent à des installations agrivoltaïques telles que définies par le décret n°2024-318 du 8 avril 2024 relatif au développement de l'agrivoltaïsme et aux conditions d'implantation des installations photovoltaïques sur des terrains agricoles, naturels ou forestiers ;
- **Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles**, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- **Les constructions et installations destinées à la diversification de l'exploitation agricole** (hébergements touristiques, activités agro-touristiques ...), à condition de constituer une activité accessoire à l'exploitation agricole et d'être situées à moins de 100 mètres d'une construction de l'exploitation agricole.

Article A 3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

Section II- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article A 4 - Volumétrie et implantation des constructions

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

— **Règle générale**

Les constructions doivent être implantées avec un recul supérieur ou égal à 5 mètres à compter de l'alignement des voies et emprises publiques, sans préjudice du respect des règles issues d'autres législations (routes départementales et routes classées à grande circulation notamment).

A l'extérieur des limites d'agglomération au sens du code de la route (limites matérialisées par les panneaux d'entrée d'agglomération), **le recul des constructions par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques est porté à :**

- 20 mètres de part et d'autre de l'axe des routes départementales de catégorie 1 (RD926 et RD3) ;
- 15 mètres de part et d'autre de l'axe des routes départementales de catégorie 2, (RD39 de Murat au col de Prat de Bouc, RD67, RD680 de la RD3 jusqu'au Pas de Peyrol) ;
- 10 mètres de part et d'autre de l'axe des routes départementales de catégorie 3 (RD16, RD23, RD31, RD134, RD139, RD239, RD339 et RD439).

— Règles alternatives

L'extension des bâtiments existants, dont l'implantation ne correspond pas aux dispositions précédentes, est autorisée dans le prolongement latéral et/ou arrière du bâti existant, sans modification du recul existant.

Les annexes des habitations existantes peuvent être implantées soit à l'alignement des voies et emprises publiques, soit avec un retrait minimal de 3 mètres par rapport à l'alignement, sans préjudice du respect des règles issues d'autres législations (recul ci-dessus par rapport aux routes départementales, routes classées à grande circulation notamment).

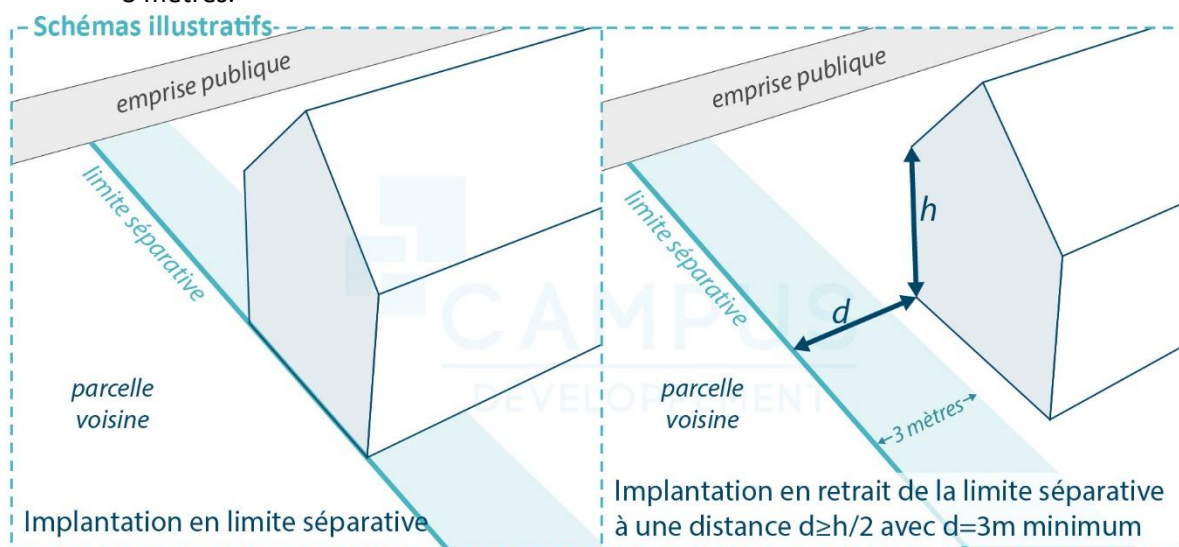
Les constructions ou installations liées ou nécessaires : aux infrastructures routières, aux transports en commun, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières et aux réseaux d'intérêt public peuvent être implantées librement.

■ Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

— Règle générale

Les constructions peuvent être implantées :

- En limites séparatives ;
- En retrait des limites séparatives, avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction (mesurée du terrain naturel à l'égout du toit ou à l'acrotère), sans être inférieur à 3 mètres.



— Règles alternatives

Les extensions des bâtiments existants ne respectant pas la règle ci-dessus peuvent être implantées dans la continuité des retraits existants, sans préjudice du respect des règles issues d'autres législations.

■ Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions et installations à destination d'exploitation agricole et des constructions nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées, mesurée du terrain naturel à l'égout du toit ou à l'acrotère, est limitée à 10 mètres.

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation (nécessaires ou non à l'exploitation agricole), mesurée du terrain naturel à l'égout du toit ou à l'acrotère, est limitée à 7 mètres, sans pouvoir dépasser 3 niveaux se décomposant en R+1+Combles.

La hauteur maximale des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, mesurée du terrain naturel à l'égout du toit ou à l'acrotère, est limitée à 12 mètres.

Article A 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

■ Dispositions générales

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales.

Les travaux sur des bâtiments existants doivent concourir à conserver ou restituer les caractéristiques architecturales originelles du bâti.

Les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger au territoire de Hautes Terres communauté sont interdites.

Des dispositions, des aspects ou des matériaux différents de ceux prévus ci-après peuvent être admis, pour les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère des lieux et à l'intérêt architectural des bâtiments avoisinants.

Les règles suivantes, relatives aux toitures et aux façades notamment, comprennent plusieurs dispositions auxquelles il convient de se reporter en fonction de l'ancienneté de la construction ou de sa vocation :

- **Constructions traditionnelles** : il s'agit des constructions antérieures à 1950, construites avec des matériaux locaux, ou caractéristiques du début du XXème siècle, ainsi que leurs extensions.
- **Constructions neuves ou contemporaines** : il s'agit des nouvelles constructions ainsi que des constructions « contemporaines » édifiées postérieurement à 1950.
- **Constructions à vocation agricole** : il s'agit des constructions à vocation agricole (construction nouvelle, extension, réfection ou aménagement d'une construction existante). Pour les habitations nécessaires à l'exploitation agricole, il convient néanmoins de se reporter aux dispositions ci-avant en fonction de l'ancienneté de la construction (constructions traditionnelles, constructions neuves ou contemporaines).

■ Volumétrie et implantation

— Règles générales

La volumétrie du bâti doit se rapprocher par ses proportions, sa forme et son implantation sur la parcelle de l'architecture traditionnelle.

L'implantation des constructions doit s'adapter au profil du terrain naturel ou doit s'effectuer en recherchant un équilibre entre déblais et remblais.

— Constructions à vocation agricole

Les constructions neuves à vocation agricole présentant une longueur totale supérieure à 60 m doivent être fractionnées en deux ou trois volumes différenciés par leur traitement architectural tel que : décrochement de toiture ou de façade, tramage des matériaux, rythme des ouvertures, couleurs et/ou aspects différents, etc.

■ Toitures

— Règles générales (non applicables aux constructions à vocation agricole)

Les couvertures seront réalisées :

- Soit en ardoises ou lauzes naturelles à écailles, ou matériaux plans d'aspect et de taille équivalente, de teinte ardoisée mate, avec une pente supérieure ou égale à 70%. Les bardeaux bitumés sont interdits.
- Soit en métal avec un profil aspect zinc à joint debout, mat et de teinte gris ardoisée.

Dans le cas de réfection de toiture ou d'extension de bâtiments existants, lorsque des raisons techniques ou architecturales l'imposent, des pentes et des matériaux similaires à ceux d'origine peuvent être autorisés, afin de s'harmoniser avec le type de toiture déjà en place.

Dans le cas de réfection de toitures existantes en tuile, des pentes et des matériaux similaires à ceux existants pourront être autorisés, sous réserve que la nouvelle couverture soit de teinte ardoisée mate, en cohérence avec la couleur des toitures du bâti traditionnel.

Les fenêtres de toit doivent être intégrées dans le plan de couverture et leur ordonnancement en toiture doit respecter les axes de composition des ouvertures en façade.

— Constructions nouvelles ou contemporaines

La toiture du volume principale de la construction (hors annexes, extensions, volumes secondaires et toits terrasses) doit comporter au moins 2 pans.



En cohérence avec le bâti traditionnel, on privilégiera pour les constructions principales, des formes de toitures simples, avec une ligne de faîtage dans le sens de la longueur du bâtiment.

Les toitures terrasses sont autorisées, sous réserve que la construction relève d'une architecture contemporaine et qu'elle ne porte pas atteinte au caractère des lieux et à l'intérêt architectural des bâtiments avoisinants. Si les toitures terrasses ne sont pas végétalisées, le revêtement mis en œuvre doit être d'aspect mat.

Les toitures des constructions annexes de moins de 40m² d'emprise au sol peuvent être couvertes avec des matériaux de teinte sombre et d'aspect mat, avec une pente supérieure ou égale à 20%.

Les piscines couvertes, les vérandas, les verrières et les marquises peuvent être couvertes en matériaux transparents ou translucides.

— Constructions traditionnelles

Les pentes et formes de toitures existantes seront maintenues, en cas de réfection ou de surélévation.

Les lucarnes et les éléments décoratifs en toiture, lorsqu'ils sont caractéristiques du style architectural originel de la construction (génoise, épis de faîtage, corbeau, ...), seront conservés ou restaurés avec les matériaux, la forme et les proportions d'origines.

Une couverture différente de la construction principale peut être admise pour les extensions :

- Métal avec un profil aspect zinc à joint debout, mat et de teinte gris ardoisée ;
- Toiture terrasse avec revêtement d'aspect mat ou toiture végétale ;
- Verrière et vérandas.

L'aménagement de verrières métalliques peut être autorisé dans le cadre d'un projet de restauration.

— Constructions à vocation agricole

Les toitures seront couvertes avec des matériaux d'aspect mat, d'une teinte gris moyen à gris sombre, selon le nuancier de référence ci-dessous ou d'une teinte approchante.

Nuancier de référence			
RAL 7042	RAL 7006	RAL 7015	RAL 7016
			
Gris signalisation	Gris beige	Gris ardoise	Gris anthracite

L'usage de dispositif de type verrières, plaques translucides et puits de lumière est autorisé en toiture.

Dans le cas de réfection de toiture ou d'extension de bâtiments existants, lorsque des raisons techniques ou architecturales l'imposent, des pentes et des matériaux similaires à ceux d'origine peuvent être autorisés, afin de s'harmoniser avec le type de toiture déjà en place.



Afin de renforcer l'homogénéité d'aspect des toitures des bâtiments agricoles au sein de la zone, **il est recommandé de disposer les faitages des constructions dans le sens de la longueur du bâtiment**. On privilégiera les couvertures apparentes, c'est à dire sans relevés partiels ou complet d'acrotères.

On privilégiera une couleur de couverture plus foncée que la teinte des façades afin de diminuer visuellement le volume du bâtiment.

■ Façades

— Règles générales

Les traitements des façades seront recherchés dans une gamme de matériaux et de teintes dont l'aspect est cohérent avec le bâti environnant.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ainsi que les parements imitation pierre et les carreaux céramiques sont interdits.

L'emploi de matériaux brillants ou réfléchissants est interdit.

Dans le cadre de réfection de façade, lorsque des raisons techniques ou architecturales l'imposent, un aspect similaire aux dispositions d'origine peut être autorisé (teinte particulière, parement ou finition d'enduit spécifiques...).

— Constructions nouvelles ou contemporaines

Les façades seront, sur tout ou partie de la construction :

- Recouvertes avec un enduit d'une teinte rappelant les teintes des enduits traditionnels locaux (beige, gris clair...), en privilégiant une finition lisse. Les couleurs blanches ou vives sont proscrites ;
- Appareillées en pierres locales ;
- En bardage bois ou matériaux composites, en privilégiant une pose verticale des lames. La teinte de ces matériaux sera choisie en harmonie avec les couleurs des matériaux traditionnels et d'aspect mat, ou de la teinte du bois naturel. Les couleurs blanches ou vives sont proscrites ;
- En bardage métallique, sous réserve que la superficie couverte n'excède pas 40% de la superficie totale des façades de la construction. La teinte de ce matériau sera choisie en harmonie avec les couleurs des matériaux traditionnels et d'aspect mat. Les couleurs blanches ou vives sont proscrites.

— Constructions traditionnelles

Les éléments caractéristiques des façades doivent être conservés (rythme des percements, chainages d'angle, encadrements des ouvertures, décors ...), avec un aspect similaire aux dispositions d'origine (teinte, parement ou finition d'enduit spécifiques...).

Le traitement des murs est apprécié en fonction de la composition et du matériau de la façade, selon qu'il soit destiné à rester apparent ou à être enduit :

- Les façades destinées à être enduites seront recouvertes d'un enduit plein de teinte et de finition identiques à celles des enduits traditionnels locaux. Les enduits ne devront laisser apparentes que les pierres destinées à l'être (chainage d'angle, encadrement de baies, corniches...);
- Les façades des constructions en pierres apparentes ou à pierres vues, pourront être jointoyés ;
- Les façades en pierres de taille seront maintenues.



On privilégiera un jointoiment des façades seulement si aucun enduit n'était prévu à l'origine. La majorité des typologies architecturales du bâti traditionnel de Hautes Terres communauté est destinée à être enduite. Seules certaines constructions rurales ou vernaculaires n'étaient pas systématiquement enduites (granges et bâtiments non habités principalement).

Les extensions seront sur tout ou partie :

- Recouvertes avec un enduit d'une teinte rappelant les teintes des enduits traditionnels locaux (beige, gris clair...), en privilégiant une finition lisse. Les couleurs blanches ou vives sont proscrites ;
- Appareillées en pierres locales ;
- En bardage bois ou métallique d'aspect mat. La teinte de ces matériaux sera harmonisée avec les couleurs des matériaux traditionnels, ou de la teinte du bois naturel. Les couleurs blanches ou vives sont proscrites.

— Constructions à vocation agricole

Les parements extérieurs des façades seront, sur tout ou partie de la construction :

- Recouvertes avec un enduit d'une teinte rappelant les teintes des enduits traditionnels locaux (les couleurs blanches ou vives sont proscrites) ou appareillés en pierres locales ;
- En bardage bois de teinte naturelle et d'aspect mat,
- En bardage métallique, posé verticalement, choisi parmi les teintes grises, gris-beiges, brun et vert kaki, d'une nuance moyenne à foncée, et d'aspect mat.

Le parement extérieur des tunnels agricoles sera de teinte de grise, brun ou vert, d'une nuance moyenne à foncée et d'aspect mat.

Le parement des serres agricoles de production peut être en matériaux transparents ou translucides.

■ Ouvertures et menuiseries (non applicable aux constructions à vocation agricole)

Le rythme et les proportions des ouvertures doivent permettre une composition de façade équilibrée.

La création de nouveaux percements sur un bâtiment existant doit respecter l'ordonnancement des ouvertures existantes.



Pour les habitations, on privilégiera des ouvertures plus hautes que larges, de proportions équivalentes à celles des habitations traditionnelles, sauf pour les baies et les portes de garage.

Les ouvertures peuvent être occultées par des volets roulants, à condition que les caissons des volets roulants ne soient pas visibles de l'extérieur, ou à défaut qu'ils soient non saillants et intégrés à la façade.

Les couleurs des menuiseries extérieures et ferronneries doivent être conformes aux couleurs traditionnelles locales. Les couleurs vives sont interdites.

■ Règles spécifiques aux bâtiments identifiés en zone A pouvant faire l'objet d'un changement de destination

En cas de changement de destination des bâtiments identifiés au règlement graphique (cf. article DG 24) au titre de l'article L.151-11 2° du code de l'urbanisme :

- S'appliquent les dispositions du présent article concernant les toitures, les façades, les ouvertures, les clôtures, les murs de soutènement, les éléments techniques, performance énergétique et environnementale ;
- Les caractéristiques architecturales originelles (volume, percements, modénature, matériaux et couleurs) du bâtiment doivent être respectées, en excluant tout pastiche ;
- La mémoire de la destination originelle des bâtiments concernés doit demeurer intelligible après la transformation.

■ Clôtures (non applicable aux constructions à vocation agricole)

Les clôtures en bordure du domaine public ou en limites séparatives, et/ou surmontant un mur de soutènement, doivent par leur dimension, leur aspect et le choix des matériaux, s'intégrer harmonieusement aux constructions et aux espaces clôturés avoisinants.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits sont interdits.

Les murs pleins et les murs bahuts doivent être traités/enduits sur les deux faces avec la même finition et dans une teinte en harmonie avec la construction principale.

— Clôtures en bordure du domaine public

Les murs de clôture traditionnels existants en pierres y compris leurs éléments de détail (piles en pierre de taille, porche, grille et portail en fer forgé) doivent être préservés et restaurés avec les techniques et matériaux d'origine.

Les clôtures créées en bordure du domaine public seront composées :

- Soit d'un muret, de 1,20 mètre maximum de hauteur, en pierres locales ou recouvert d'un enduit plein dans une teinte en harmonie avec la construction principale ;
- Soit d'un muret, de 1,20 mètre maximum de hauteur, en béton brut de décoffrage (dit « béton banché »), sous réserve d'une finition soignée et d'une teinte en harmonie avec la construction principale ;
- Soit d'une grille, établi ou non sur un mur bahut de 1,20 mètre maximum de hauteur. L'ensemble ne doit pas excéder 1,80 mètre de hauteur ;
- Soit d'un dispositif à claire-voie (ajouré) ou occultant, établi ou non sur un mur bahut de 1,20 mètre maximum de hauteur. L'ensemble ne doit pas excéder 1,80 mètre de hauteur.



Le long des voies concernées par un manque de visibilité, une faible largeur, un trafic important, on privilégiera un recul du portail de 2,5 mètres minimum de l'alignement des voies publiques, de telle sorte que si un véhicule doit stationner immédiatement avant de franchir le portail, il puisse le faire hors chaussée, sans gêne pour la circulation.

Les clôtures peuvent être constituées ou doublées de haies, composées majoritairement d'essences locales ou à caractéristiques locales.

L'aspect et la hauteur des clôtures des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sont libres.

— Clôtures en limite séparative

Les clôtures créées en limite séparative ne doivent pas dépasser une hauteur totale de 1,80 mètre. Une harmonie de hauteur et d'aspect doit être recherchée avec la clôture en bordure du domaine public.

■ Murs de soutènement

Les murs de soutènement seront maçonnés :

- Soit en pierre locale, éventuellement jointoyés ;
- Soit en gabion à condition d'être garnis de pierres locales ;
- Soit enduit de couleur gris/beige, gris moyen à gris foncé, choisie en cohérence avec la teinte des façades de la construction principale de l'unité foncière considérée.

Les murs de soutènement existants en pierre seront préservés et restaurés.

■ Éléments techniques, performance énergétique et environnementale

Les systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques, paraboles, climatiseurs, pompes à chaleur et autres éléments techniques doivent faire l'objet d'une intégration soignée sur les constructions et dans le paysage. Ils doivent être le moins possible perceptibles depuis l'espace public, excepté les ombrières dotées de procédés de production d'énergies renouvelables situées sur des aires de stationnement.

Les systèmes solaires thermiques (production de chaleur) ou photovoltaïques (production d'électricité) doivent respecter les dispositions suivantes en cas d'implantation en toiture :

- Les panneaux ne seront pas réverbérant, de teinte noir mat ;
- Les panneaux seront installés dans l'épaisseur du toit ou en surimposition (au-dessus de la couverture), avec la même pente que la toiture qui leur sert de support ;
- Le calepinage des panneaux s'adaptera à la forme et aux dimensions de la toiture.

Les conduits de cheminées en saillie par rapport au plan du mur sont proscrits.

— Constructions traditionnelles

Les modules extérieurs des climatiseurs ou des pompes à chaleur sont interdits sur les façades sur rue. En cas d'impossibilité technique, ils doivent être intégrés au mur de la construction, c'est-à-dire non saillant par rapport à la façade, ou dissimulés par un écran ou un mur de clôture pour ne pas être visibles depuis l'espace public.

Article A 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Les espaces libres (en dehors des voies et espaces de stationnement) doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité. Ils doivent être aménagés en espaces d'agrément ou plantés, en recherchant leur non imperméabilisation.

Les haies mono-spécifiques, notamment résineuses (Thuyas, Cyprès de Leyland), formant un « écran vert » uniforme peuvent être utilisées de manière ponctuelle. Les haies composées d'essences locales ou à caractéristiques locales et mélangées sont à privilégier.

Article A 7 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et des emprises publiques.

Section III- Équipement et réseaux

Article A 8 - Desserte par les voies publiques ou privées

■ Accès

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

La création d'accès doit au préalable obtenir l'avis du gestionnaire de la voirie, dans les conditions prévues par l'article R.423-53 du code de l'urbanisme.



Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins, ou bénéficiant d'une servitude de passage en application de l'article 682 du code civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un danger pour la circulation peut être interdit.

■ Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées de dimensions et de caractéristiques adaptées à la nature et à l'importance du trafic engendré par le projet et permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile, de déneigement et de collecte des ordures ménagères.

Les voies (privées ou publiques) ouvertes à la circulation publique se terminant en impasse d'une longueur supérieure à 30 m doivent être équipées, à leur extrémité, d'une aire de retournement afin de permettre aux véhicules, et notamment ceux assurant une mission de service public, de faire demi-tour.

Article A 9 - Desserte par les réseaux

■ Eau

Toute construction ou installation qui implique une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de branchement de caractéristique suffisante et conforme aux règlements en vigueur.

A défaut, les constructions ou installations peuvent être raccordées à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur, sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées.

Le changement de destination des bâtiments désignés dans le règlement graphique (cf. article DG 24 - Bâtiment en zone A et N pouvant faire l'objet d'un changement de destination) sont soumis aux mêmes conditions.

■ Assainissement

— Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe. Les conditions de raccordement doivent être conformes aux exigences de la réglementation sanitaire, ainsi qu'aux dispositions applicables au sein des zones d'assainissement collectif en vigueur au titre de l'article L.2224-10 du CGCT et aux dispositions techniques définies par le service gestionnaire concerné.

En l'absence d'un réseau collectif d'assainissement, les constructions ou installations doivent être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur, ainsi qu'aux dispositions applicables au sein des zones d'assainissement non collectif en vigueur au titre de l'article L.2224-10 du CGCT et aux dispositions techniques définies par le service gestionnaire concerné.

L'évacuation des eaux d'origine industrielle, artisanale ou commerciale dans le réseau public peut être subordonnée à un prétraitement conformément à la réglementation en vigueur.

— Eaux pluviales

Les eaux pluviales de toitures et de ruissellement des zones imperméabilisées seront gérées en priorité sur le terrain d'assiette du projet, lorsque sa configuration et la nature du sol le permettent, par un système de récupération et de stockage des eaux suffisamment dimensionné et/ou un système d'infiltration.

A ce titre, les installations permettant la récupération et l'utilisation des eaux pluviales non destinées à la consommation humaine sont admises (arrosage, alimentation des chasses d'eau, lavage des sols, lavage du linge notamment), dans le respect de la réglementation sanitaire en vigueur, dans le respect de la réglementation sanitaire en vigueur.

Le raccordement au réseau public ou à un exutoire naturel existant (réseau enterré, caniveau, noue, fossé...), est autorisé sous réserve de l'accord du gestionnaire du réseau concerné et de la mise en place, si nécessaire, d'un système de réduction de débit et de pré-traitement.

■ Électricité, Téléphonie, Numérique

Tout nouveau raccordement d'une construction aux réseaux électriques, téléphoniques et numériques doit être réalisé en souterrain ou adapté à un raccordement souterrain, sous réserve des prescriptions techniques imposées par le gestionnaire du réseau concerné.

TITRE 5- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE N

Caractère et vocation de la zone

N - Zone naturelle et forestière à préserver

La zone N correspond aux secteurs à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

Pour préserver ces qualités, la zone N doit demeurer faiblement bâtie. Elle ne peut donc accueillir que les constructions nécessaires aux exploitations forestières, les extensions et les annexes des habitations existantes, ainsi que les constructions nécessaires à des équipements collectifs.

Secteurs de taille et de capacité limitées (STECAL)

Conformément aux dispositions de l'article L151-13 du code de l'urbanisme, le règlement délimite plusieurs secteurs de taille et de capacité limitées (STECAL) dans lesquels certaines occupations et utilisation du sol, encadrées par des conditions particulières, peuvent être admises :

- **Ne - Secteur de la zone naturelle à vocation d'équipements d'intérêt public isolés**
- **NL – Secteur de la zone naturelle à vocation d'activités de loisirs**
- **Nt – Secteur de la zone naturelle à vocation d'activités touristiques**

Sauf mention contraire dans le présent règlement, les dispositions applicables à la zone N le sont aussi au sein des STECAL.

Section I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Article N 1- Affectation des sols et destination des constructions

La liste des destinations et sous-destinations des constructions, des usages, affectations des sols et types d'activités, autorisés, interdits ou autorisés sous condition au sein de la zone, figure dans le tableau suivant :

Destinations	Sous-destinations	Autorisées	Interdites
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		✗
	Exploitation forestière	✓ en N	✗ en Ne, NL et Nt
Habitation	Logement	✓ en N et Nt sous conditions*	✗ en Ne et NL
	Hébergement		✗
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		✗
	Restauration	✓ en NL et Nt sous conditions*	✗ en N et Ne
	Commerce de gros		✗
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓ en NL et Nt sous conditions*	✗ en N et Ne
	Hôtels	✓ en Nt sous conditions*	✗ en N, Ne et NL
	Autres hébergements touristiques	✓ en Nt sous conditions*	✗ en N, Ne et NL
	Cinéma		✗
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		✗

Destinations	Sous-destinations	Autorisées	Interdites
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓ en Ne sous conditions*	✗ en N, Nt et NL
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		✗
	Salles d'art et de spectacles		✗
	Equipements sportifs	✓ en NL et Nt sous conditions*	✗ en N et Ne
	Lieux de culte		✗
	Autres équipements recevant du public	✓ en Ne, NL et Nt sous conditions*	✗ en N
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie		✗
	Entrepôt		✗
	Bureau		✗
	Centre de congrès et d'exposition		✗
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		✗

*Constructions, installations et affectations des sols autorisées sous conditions décrites dans l'article 2.

Usages, affectations des sols, et types d'activités	Autorisés	Interdits
Constructions et activités soumises au régime des installations classées pour la protection de l'environnement	✓ en N et Ne sous conditions*	✗ en NL et Nt
Aménagement de terrains destinés au camping, caravanning, au parc résidentiel de loisirs, ou au village de vacances classé en hébergement léger	✓ en Nt	✗ en N, Ne et NL
L'installation de caravane et la pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet		✗
Dépôts et aires de stockage, à ciel ouvert, de matériaux, de véhicules, de ferrailles, de déchets ...		✗
Ouverture et exploitation de carrières	✓ en N sous conditions*	✗ en Ne, NL et Nt
Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs	✓ en N sous conditions* ✓ en Ne, NL et Nt	
Les installations de production d'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent		✗
Les installations au sol de production d'électricité à partir de l'énergie solaire photovoltaïque		✗
Les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées		✗
Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles		✗
Les constructions, installations et aménagements nécessaires à la pratique des activités nordiques et aux remontées mécaniques		✗
Les constructions, installations et aménagements nécessaires à la pratique des activités de loisirs et de sport	✓ en NL et Nt sous conditions*	✗ en N et Ne

*Constructions, installations et affectations des sols autorisées sous conditions décrites dans l'article 2.

Article N 2- Affectation des sols et destination des constructions soumises à conditions particulières

■ En zone N :

Sont autorisés sous conditions en **zone N** :

- **Les extensions des constructions existantes à usage d'habitation**, dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et dans la limite de 50% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi, sans que la surface de plancher totale après transformation n'excède 300 m² ;
- **Les annexes aux constructions existantes à usage d'habitation** d'une emprise au sol inférieure à 50 m² et les piscines, dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et sous réserve d'être implantées à moins de 30 mètres de la construction principale à usage d'habitation ;
- **Les changements de destination des constructions repérées au règlement graphique** (cf. article DG 24- Bâtiment en zone A et N pouvant faire l'objet d'un changement de destination), dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et à condition qu'ils soient desservis par les réseaux en capacité suffisante ;
- **Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement**, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, si elles correspondent à des activités compatibles avec le caractère de la zone ;
- **L'ouverture et l'exploitation de carrières** (constructions, installations, clôtures, affouillements et exhaussements de sol nécessaires à l'exploitation de carrière, à la transformation des matériaux de carrière et aux activités connexes de recyclage et de valorisation des matériaux inertes), dès lors qu'elles sont situées dans une emprise identifiée au règlement graphique du PLUi par une sur-trame « secteur protégé en raison de la richesse du sol ou du sous-sol » (cf. article DG 17) ;
- **Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs** dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

■ En secteur Ne

Sont autorisés sous conditions en **secteur Ne** :

- **Les constructions et installations à destination des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, ainsi que des autres équipements recevant du public**, dans la limite d'une emprise au sol totale de construction nouvelle de 500 m² supplémentaire ;
- **Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement**, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, si elles correspondent à des activités compatibles avec le caractère du secteur Ne.

■ En secteur NL

Sont autorisés sous conditions en **secteur NL** :

- **Les constructions et installations à destination de restauration et d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle**, dans la limite d'une emprise au sol totale de construction nouvelle de 100 m² supplémentaire ;
- **Les constructions et installations à destination d'équipements sportifs et d'autres équipements recevant du public**, dans la limite d'une emprise au sol totale de construction nouvelle de 200 m² supplémentaire ;

- **Les constructions, installations et aménagements nécessaires à la pratique des activités de loisirs et de sport**, dans la limite d'une emprise au sol totale de construction nouvelle de 200 m² supplémentaire.

■ En secteur Nt

Sont autorisés sous conditions en **secteur Nt** :

- **Les extensions des constructions existantes à usage d'habitation**, dans la limite de 50% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi et d'une extension de 100 m² de plancher supplémentaire ;
- **Les constructions et installations à destination de restauration et d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle**, dans la limite d'une emprise au sol totale de construction nouvelle de 200 m² supplémentaire ;
- **Les constructions et installations à destination d'hôtels et d'autres hébergements touristiques**, dans la limite d'une emprise au sol totale de construction nouvelle de 200 m² supplémentaire ;
- **Les constructions et installations à destination d'équipements sportifs et d'autres équipements recevant du public**, dans la limite d'une emprise au sol totale de construction nouvelle de 200 m² supplémentaire ;
- **Les constructions, installations et aménagements nécessaires à la pratique des activités de loisirs et de sport**, dans la limite d'une emprise au sol totale de construction nouvelle de 200 m² supplémentaire.

Article N 3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

Section II- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article N 4 - Volumétrie et implantation des constructions

■ Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

— Règle générale

Les constructions doivent être implantées avec un recul supérieur ou égal à 5 mètres à compter de l'alignement des voies et emprises publiques, sans préjudice du respect des règles issues d'autres législations (routes départementales et routes classées à grande circulation notamment).

A l'extérieur des limites d'agglomération au sens du code de la route (limites matérialisées par les panneaux d'entrée d'agglomération), **le recul des constructions par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques est porté à :**

- 20 mètres de part et d'autre de l'axe des routes départementales de catégorie 1 (RD926 et RD3) ;
- 15 mètres de part et d'autre de l'axe des routes départementales de catégorie 2, (RD39 de Murat au col de Prat de Bouc, RD67, RD680 de la RD3 jusqu'au Pas de Peyrol) ;
- 10 mètres de part et d'autre de l'axe des routes départementales de catégorie 3 (RD16, RD23, RD31, RD134, RD139, RD239, RD339 et RD439).

— Règles alternatives

L'extension des bâtiments existants, dont l'implantation ne correspond pas aux dispositions précédentes, est autorisée dans le prolongement latéral et/ou arrière du bâti existant, sans modification du recul existant.

Les annexes des habitations existantes peuvent être implantées soit à l'alignement des voies et emprises publiques, soit avec un retrait minimal de 3 mètres par rapport à l'alignement, sans préjudice du respect des règles issues d'autres législations (recul ci-dessus par rapport aux routes départementales, routes classées à grande circulation notamment).

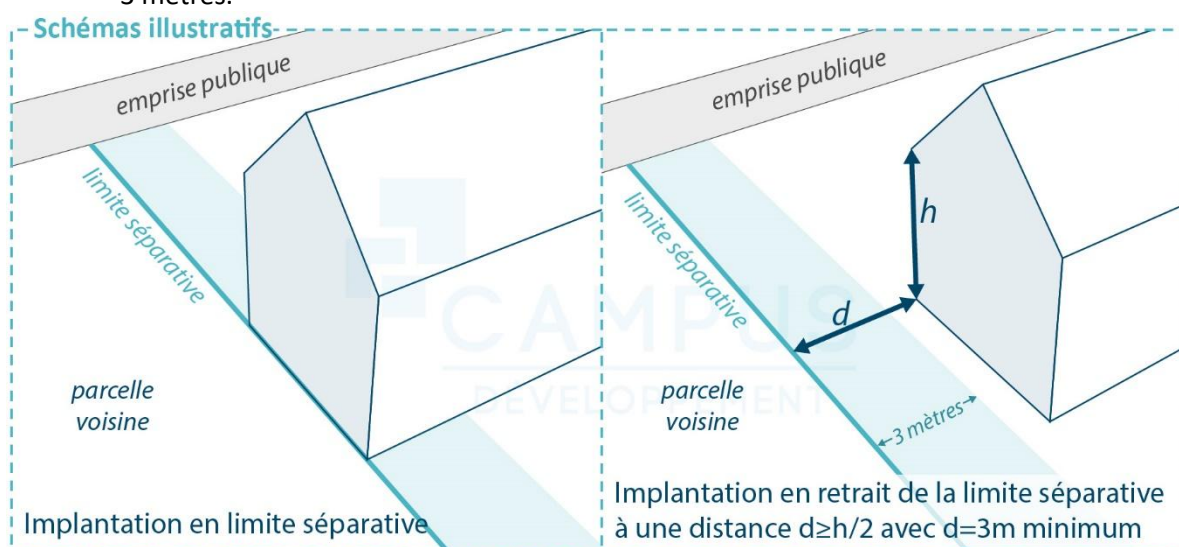
Les constructions ou installations liées ou nécessaires : aux infrastructures routières, aux transports en commun, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières et aux réseaux d'intérêt public peuvent être implantées librement.

■ Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

— Règle générale

Les constructions peuvent être implantées :

- En limites séparatives ;
- En retrait des limites séparatives, avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction (mesurée du terrain naturel à l'égout du toit ou à l'acrotère), sans être inférieur à 3 mètres.



— Règles alternatives

Les extensions des bâtiments existants ne respectant pas la règle ci-dessus peuvent être implantées dans la continuité des retraits existants, sans préjudice du respect des règles issues d'autres législations.

■ Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions et installations à destination d'exploitation forestière, mesurée du terrain naturel à l'égout du toit ou à l'acrotère, est limitée à 10 mètres.

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation, mesurée du terrain naturel à l'égout du toit ou à l'acrotère, est limitée à 7 mètres, sans pouvoir dépasser 3 niveaux se décomposant en R+1+Combles.

La hauteur maximale des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, mesurée du terrain naturel à l'égout du toit ou à l'acrotère, est limitée à 12 mètres.

En secteurs Ne, NL et Nt, la hauteur maximale des constructions et installations, mesurée du terrain naturel à l'égout du toit ou à l'acrotère, est limitée à 7 mètres.

Article N 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

■ Dispositions générales

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales.

Les travaux sur des bâtiments existants doivent concourir à conserver ou restituer les caractéristiques architecturales originelles du bâti.

Les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger au territoire de Hautes Terres communauté sont interdites.

Des dispositions, des aspects ou des matériaux différents de ceux prévus ci-après peuvent être admis, pour les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère des lieux et à l'intérêt architectural des bâtiments avoisinants.

Les règles suivantes, relatives aux toitures et aux façades notamment, comprennent plusieurs dispositions auxquelles il convient de se reporter en fonction de l'ancienneté de la construction ou de sa vocation :

- **Constructions traditionnelles** : il s'agit des constructions antérieures à 1950, construites avec des matériaux locaux, ou caractéristiques du début du XXème siècle, ainsi que leurs extensions.
- **Constructions neuves ou contemporaines** : il s'agit des nouvelles constructions ainsi que des constructions « contemporaines » édifiées postérieurement à 1950.
- **Constructions à vocation forestière** : il s'agit des constructions à vocation d'exploitation forestière (construction nouvelle, extension, réfection ou aménagement d'une construction existante).
- **Constructions en secteurs NL et Nt** : il s'agit des constructions (construction nouvelle, extension, réfection ou aménagement d'une construction existante) à vocation d'activités de loisirs autorisées au sein du secteur NL et des constructions à vocation d'activités touristiques autorisées au sein du secteur Nt.

■ Volumétrie et implantation

— Règles générales

La volumétrie du bâti doit se rapprocher par ses proportions, sa forme et son implantation sur la parcelle de l'architecture traditionnelle.

L'implantation des constructions doit s'adapter au profil du terrain naturel ou doit s'effectuer en recherchant un équilibre entre déblais et remblais.

— Constructions à vocation forestière

Les constructions neuves à vocation forestière présentant une longueur totale supérieure à 60 m doivent être fractionnées en deux ou trois volumes différenciés par leur traitement architectural tel que : décrochement de toiture ou de façade, tramage des matériaux, rythme des ouvertures, couleurs et/ou aspects différents, etc.

■ Toitures

- **Règles générales** (non applicables aux constructions à vocation forestière & aux constructions en secteurs NL et Nt)

Les couvertures seront réalisées :

- Soit en ardoises ou lauzes naturelles à écailles, ou matériaux plans d'aspect et de taille équivalente, de teinte ardoisée mate, avec une pente supérieure ou égale à 70%. Les bardeaux bitumés sont interdits.
- Soit en métal avec un profil aspect zinc à joint debout, mat et de teinte gris ardoisée.

Dans le cas de réfection de toiture ou d'extension de bâtiments existants, lorsque des raisons techniques ou architecturales l'imposent, des pentes et des matériaux similaires à ceux d'origine peuvent être autorisés, afin de s'harmoniser avec le type de toiture déjà en place.

Dans le cas de réfection de toitures existantes en tuile, des pentes et des matériaux similaires à ceux existants pourront être autorisés, sous réserve que la nouvelle couverture soit de teinte ardoisée mate, en cohérence avec la couleur des toitures du bâti traditionnel.

Les fenêtres de toit doivent être intégrées dans le plan de couverture et leur ordonnancement en toiture doit respecter les axes de composition des ouvertures en façade.

- **Constructions nouvelles ou contemporaines**

La toiture du volume principale de la construction (hors annexes, extensions, volumes secondaires et toits terrasses) doit comporter au moins 2 pans.



En cohérence avec le bâti traditionnel, on privilégiera pour les constructions principales, des formes de toitures simples, avec une ligne de faîtage dans le sens de la longueur du bâtiment.

Les toitures terrasses sont autorisées, sous réserve que la construction relève d'une architecture contemporaine et qu'elle ne porte pas atteinte au caractère des lieux et à l'intérêt architectural des bâtiments avoisinants. Si les toitures terrasses ne sont pas végétalisées, le revêtement mis en œuvre doit être d'aspect mat.

Les toitures des constructions annexes de moins de 40m² d'emprise au sol peuvent être couvertes avec des matériaux de teinte sombre et d'aspect mat, avec une pente supérieure ou égale à 20%.

Les piscines couvertes, les vérandas, les verrières et les marquises peuvent être couvertes en matériaux transparents ou translucides.

- **Constructions traditionnelles**

Les pentes et formes de toitures existantes seront maintenues, en cas de réfection ou de surélévation.

Les lucarnes et les éléments décoratifs en toiture, lorsqu'ils sont caractéristiques du style architectural originel de la construction (génoise, épis de faîtage, corbeau, ...), seront conservés ou restaurés avec les matériaux, la forme et les proportions d'origines.

Une couverture différente de la construction principale peut être admise pour les extensions :

- Métal avec un profil aspect zinc à joint debout, mat et de teinte gris ardoisée ;
- Toiture terrasse avec revêtement d'aspect mat ou toiture végétale ;
- Verrière et vérandas.

L'aménagement de verrières métalliques peut être autorisé dans le cadre d'un projet de restauration.

— Constructions à vocation forestière

Les toitures seront couvertes avec des matériaux d'aspect mat, d'une teinte gris moyen à gris sombre, selon le nuancier de référence ci-dessous ou d'une teinte approchante.

Nuancier de référence			
RAL 7042	RAL 7006	RAL 7015	RAL 7016
			
Gris signalisation	Gris beige	Gris ardoise	Gris anthracite

L'usage de dispositif de type verrières, plaques translucides et puits de lumière est autorisé en toiture.

Dans le cas de réfection de toiture ou d'extension de bâtiments existants, lorsque des raisons techniques ou architecturales l'imposent, des pentes et des matériaux similaires à ceux d'origine peuvent être autorisés, afin de s'harmoniser avec le type de toiture déjà en place.



Afin de renforcer l'homogénéité d'aspect des toitures des bâtiments agricoles au sein de la zone, **il est recommandé de disposer les faitages des constructions dans le sens de la longueur du bâtiment**. On privilégiera les couvertures apparentes, c'est à dire sans relevés partiels ou complet d'acrotères.

On privilégiera une couleur de couverture plus foncée que la teinte des façades afin de diminuer visuellement le volume du bâtiment.

— Constructions en secteurs NL et Nt

Les couvertures seront réalisées avec des matériaux plans d'aspect, d'une couleur mate rappelant la teinte de l'ardoise ou de la lauze ou du bardeau de châtaignier.

La restauration des toitures et les extensions seront réalisées avec les matériaux, formes, teintes et dispositions d'origine (ardoises, lauzes notamment).

Les toitures terrasses sont autorisées de façon ponctuelle et en faible proportion par rapport à la toiture dominante de la construction, notamment comme élément restreint de liaison entre deux constructions, sur les extensions de faible importance ou sur les constructions annexes de faible importance. Si les toitures terrasses ne sont pas végétalisées, le revêtement mis en œuvre doit être d'aspect mat.

Les toitures des constructions annexes seront couvertes avec un matériau rappelant la teinte du toit du bâtiment principal.

Les piscines couvertes, les vérandas, les verrières et les marquises peuvent être couvertes en matériaux transparents ou translucides.

■ Façades

— Règles générales

Les traitements des façades seront recherchés dans une gamme de matériaux et de teintes dont l'aspect est cohérent avec le bâti environnant.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ainsi que les parements imitation pierre et les carreaux céramiques sont interdits.

L'emploi de matériaux brillants ou réfléchissants est interdit.

Dans le cadre de réfection de façade, lorsque des raisons techniques ou architecturales l'imposent, un aspect similaire aux dispositions d'origine peut être autorisé (teinte particulière, parement ou finition d'enduit spécifiques...).

— Constructions nouvelles ou contemporaines

Les façades seront, sur tout ou partie de la construction :

- Recouvertes avec un enduit d'une teinte rappelant les teintes des enduits traditionnels locaux (beige, gris clair...), en privilégiant une finition lisse. Les couleurs blanches ou vives sont proscrites ;
- Appareillées en pierres locales ;
- En bardage bois ou matériaux composites, en privilégiant une pose verticale des lames. La teinte de ces matériaux sera choisie en harmonie avec les couleurs des matériaux traditionnels et d'aspect mat, ou de la teinte du bois naturel. Les couleurs blanches ou vives sont proscrites ;
- En bardage métallique, sous réserve que la superficie couverte n'excède pas 40% de la superficie totale des façades de la construction. La teinte de ce matériau sera choisie en harmonie avec les couleurs des matériaux traditionnels et d'aspect mat. Les couleurs blanches ou vives sont proscrites.

— Constructions traditionnelles

Les éléments caractéristiques des façades doivent être conservés (rythme des percements, chainages d'angle, encadrements des ouvertures, décors ...), avec un aspect similaire aux dispositions d'origine (teinte, parement ou finition d'enduit spécifiques...).

Le traitement des murs est apprécié en fonction de la composition et du matériau de la façade, selon qu'il soit destiné à rester apparent ou à être enduit :

- Les façades destinées à être enduites seront recouvertes d'un enduit plein de teinte et de finition identiques à celles des enduits traditionnels locaux. Les enduits ne devront laisser apparentes que les pierres destinées à l'être (chainage d'angle, encadrement de baies, corniches...) ;
- Les façades des constructions en pierres apparentes ou à pierres vues, pourront être jointoyés ;
- Les façades en pierres de taille seront maintenues.



On privilégiera un jointoiement des façades seulement si aucun enduit n'était prévu à l'origine. La majorité des typologies architecturales du bâti traditionnel de Hautes Terres communauté est destinée à être enduite. Seules certaines constructions rurales ou vernaculaires n'étaient pas systématiquement enduites (granges et bâtiments non habités principalement).

Les extensions seront sur tout ou partie :

- Recouvertes avec un enduit d'une teinte rappelant les teintes des enduits traditionnels locaux (beige, gris clair...), en privilégiant une finition lisse. Les couleurs blanches ou vives sont proscrites ;
- Appareillées en pierres locales ;
- En bardage bois ou métallique d'aspect mat. La teinte de ces matériaux sera harmonisée avec les couleurs des matériaux traditionnels, ou de la teinte du bois naturel. Les couleurs blanches ou vives sont proscrites.

— **Constructions à vocation forestière**

Les parements extérieurs des façades seront, sur tout ou partie de la construction :

- Recouvertes avec un enduit d'une teinte rappelant les teintes des enduits traditionnels locaux (les couleurs blanches ou vives sont proscrites) ou appareillés en pierres locales ;
- En bardage bois de teinte naturelle et d'aspect mat,
- En bardage métallique, posé verticalement, choisi parmi les teintes grises, gris-beiges, brun et vert kaki, d'une nuance moyenne à foncée, et d'aspect mat.

— **Constructions en secteurs NL et Nt**

Les façades seront, sur tout ou partie de la construction :

- Recouvertes avec un enduit d'une teinte se référant à l'environnement existant ;
- Appareillées en pierres locales ;
- En bardage bois, en privilégiant une pose verticale des lames, de teinte naturelle ou foncée ou peint. La teinte de peinture sera recherchée dans une gamme de produits naturels se référant à l'environnement existant.

Les couleurs vives, le blanc pur et le gris ciment sont proscrits sur les parements des façades.

Les couleurs des menuiseries et ferronneries extérieures seront de teintes discrètes, choisies en harmonie avec les couleurs des revêtements de façade de la construction.

■ **Ouvertures et menuiseries (non applicable aux constructions à vocation forestière & aux constructions en secteurs NL et Nt)**

Le rythme et les proportions des ouvertures doivent permettre une composition de façade équilibrée.

La création de nouveaux percements sur un bâtiment existant doit respecter l'ordonnancement des ouvertures existantes.



Pour les habitations, on privilégiera des ouvertures plus hautes que larges, de proportions équivalentes à celles des habitations traditionnelles, sauf pour les baies et les portes de garage.

Les ouvertures peuvent être occultées par des volets roulants, à condition que les caissons des volets roulants ne soient pas visibles de l'extérieur, ou à défaut qu'ils soient non saillants et intégrés à la façade.

Les couleurs des menuiseries extérieures et ferronneries doivent être conformes aux couleurs traditionnelles locales. Les couleurs vives sont interdites.

■ Règles spécifiques aux bâtiments identifiés en zone N pouvant faire l'objet d'un changement de destination

En cas de changement de destination des bâtiments identifiés au règlement graphique (cf. article DG 24) au titre de l'article L.151-11 2° du code de l'urbanisme :

- S'appliquent les dispositions du présent article concernant les toitures, les façades, les ouvertures, les clôtures, les murs de soutènement, les éléments techniques, performance énergétique et environnementale ;
- Les caractéristiques architecturales originelles (volume, percements, modénature, matériaux et couleurs) du bâtiment doivent être respectées, en excluant tout pastiche ;
- La mémoire de la destination originelle des bâtiments concernés doit demeurer intelligible après la transformation.

■ Clôtures (non applicable aux constructions à vocation forestière)

Les clôtures en bordure du domaine public ou en limites séparatives, et/ou surmontant un mur de soutènement, doivent par leur dimension, leur aspect et le choix des matériaux, s'intégrer harmonieusement aux constructions et aux espaces clôturés avoisinants.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits sont interdits.

Les murs pleins et les murs bahuts doivent être traités/enduits sur les deux faces avec la même finition et dans une teinte en harmonie avec la construction principale.

— Clôtures en bordure du domaine public (non applicable aux constructions en secteurs NL et Nt)

Les murs de clôture traditionnels existants en pierres y compris leurs éléments de détail (piles en pierre de taille, porche, grille et portail en fer forgé) doivent être préservés et restaurés avec les techniques et matériaux d'origine.

Les clôtures créées en bordure du domaine public seront composées :

- Soit d'un muret, de 1,20 mètre maximum de hauteur, en pierres locales ou recouvert d'un enduit plein dans une teinte en harmonie avec la construction principale ;
- Soit d'un muret, de 1,20 mètre maximum de hauteur, en béton brut de décoffrage (dit « béton banché »), sous réserve d'une finition soignée et d'une teinte en harmonie avec la construction principale ;
- Soit d'une grille, établi ou non sur un mur bahut de 1,20 mètre maximum de hauteur. L'ensemble ne doit pas excéder 1,80 mètre de hauteur ;
- Soit d'un dispositif à claire-voie (ajouré) ou occultant, établi ou non sur un mur bahut de 1,20 mètre maximum de hauteur. L'ensemble ne doit pas excéder 1,80 mètre de hauteur.



Le long des voies concernées par un manque de visibilité, une faible largeur, un trafic important, on privilégiera un recul du portail de 2,5 mètres minimum de l'alignement des voies publiques, de telle sorte que si un véhicule doit stationner immédiatement avant de franchir le portail, il puisse le faire hors chaussée, sans gêne pour la circulation.

Les clôtures peuvent être constituées ou doublées de haies, composées majoritairement d'essences locales ou à caractéristiques locales.

L'aspect et la hauteur des clôtures des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sont libres.

— **Clôtures en limite séparative** (non applicable aux constructions en secteurs NL et Nt)

Les clôtures créées en limite séparative ne doivent pas dépasser une hauteur totale de 1,80 mètre. Une harmonie de hauteur et d'aspect doit être recherchée avec la clôture en bordure du domaine public.

— **Clôtures en secteurs NL et Nt**

Les murets existants en pierre doivent être préservés et restaurés chaque fois que possible.

Les clôtures en bordure du domaine public ou en limites séparatives doivent, par leur dimension, leur aspect et le choix des matériaux, être le moins visibles possible et s'intégrer harmonieusement aux espaces clôturés avoisinants.

Les clôtures, créées en bordure du domaine public ou en limite séparative, ne doivent pas dépasser une hauteur totale de 1,80 mètre.

Les clôtures peuvent être constituées ou doublées de haies, composées majoritairement d'essences locales ou à caractéristiques locales.

■ **Murs de soutènement**

Les murs de soutènement seront maçonnés :

- Soit en pierre locale, éventuellement jointoyés ;
- Soit en gabion à condition d'être garnis de pierres locales ;
- Soit enduit de couleur gris/beige, gris moyen à gris foncé, choisie en cohérence avec la teinte des façades de la construction principale de l'unité foncière considérée.

Les murs de soutènement existants en pierre seront préservés et restaurés.

■ **Éléments techniques, performance énergétique et environnementale**

Les systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques, paraboles, climatiseurs, pompes à chaleur et autres éléments techniques doivent faire l'objet d'une intégration soignée sur les constructions et dans le paysage. Ils doivent être le moins possible perceptibles depuis l'espace public, excepté les ombrières dotées de procédés de production d'énergies renouvelables situées sur des aires de stationnement.

Les systèmes solaires thermiques (production de chaleur) ou photovoltaïques (production d'électricité) doivent respecter les dispositions suivantes en cas d'implantation en toiture :

- Les panneaux ne seront pas réverbérant, de teinte noir mat ;
- Les panneaux seront installés dans l'épaisseur du toit ou en surimposition (au-dessus de la couverture), avec la même pente que la toiture qui leur sert de support ;
- Le calepinage des panneaux s'adaptera à la forme et aux dimensions de la toiture.

Les conduits de cheminées en saillie par rapport au plan du mur sont proscrits.

— **Constructions traditionnelles**

Les modules extérieurs des climatiseurs ou des pompes à chaleur sont interdits sur les façades sur rue. En cas d'impossibilité technique, ils doivent être intégrés au mur de la construction, c'est-à-dire non saillant par rapport à la façade, ou dissimulés par un écran ou un mur de clôture pour ne pas être visibles depuis l'espace public.

Article N 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Les espaces libres (en dehors des voies et espaces de stationnement) doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité. Ils doivent être aménagés en espaces d'agrément ou plantés, en recherchant leur non imperméabilisation.

Les haies mono-spécifiques, notamment résineuses (Thuyas, Cyprès de Leyland), formant un « écran vert » uniforme peuvent être utilisées de manière ponctuelle. Les haies composées d'essences locales ou à caractéristiques locales et mélangées sont à privilégier.

A l'exception des habitations, des parcelles où est exercée une activité agricole et des autres exceptions visées par la loi n°2023-54 du 2 février 2023, les clôtures doivent permettre la libre circulation des animaux sauvages et doivent être posées à 30 cm au-dessus de la surface du sol et limitées à 1,20 m de hauteur ; elles ne peuvent être ni vulnérantes, ni constituer des pièges pour la faune.

Article N 7 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et des emprises publiques.

Section III- Équipement et réseaux

Article N 8 - Desserte par les voies publiques ou privées

■ Accès

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

La création d'accès doit au préalable obtenir l'avis du gestionnaire de la voirie, dans les conditions prévues par l'article R.423-53 du code de l'urbanisme.



Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins, ou bénéficiant d'une servitude de passage en application de l'article 682 du code civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un danger pour la circulation peut être interdit.

■ Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées de dimensions et de caractéristiques adaptées à la nature et à l'importance du trafic engendré par le projet et permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile, de déneigement et de collecte des ordures ménagères.

Les voies (privées ou publiques) ouvertes à la circulation publique se terminant en impasse d'une longueur supérieure à 30 m doivent être équipées, à leur extrémité, d'une aire de retournement afin de permettre aux véhicules, et notamment ceux assurant une mission de service public, de faire demi-tour.

Article N 9 - Desserte par les réseaux

■ Eau

Toute construction ou installation qui implique une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de branchement de caractéristique suffisante et conforme aux règlements en vigueur.

A défaut, les constructions ou installations peuvent être raccordées à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur, sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées.

Le changement de destination des bâtiments désignés dans le règlement graphique (cf. article DG 24 - Bâtiment en zone A et N pouvant faire l'objet d'un changement de destination) sont soumis aux mêmes conditions.

■ Assainissement

— Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe. Les conditions de raccordement doivent être conformes aux exigences de la réglementation sanitaire, ainsi qu'aux dispositions applicables au sein des zones d'assainissement collectif en vigueur au titre de l'article L.2224-10 du CGCT et aux dispositions techniques définies par le service gestionnaire concerné.

En l'absence d'un réseau collectif d'assainissement, les constructions ou installations doivent être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur, ainsi qu'aux dispositions applicables au sein des zones d'assainissement non collectif en vigueur au titre de l'article L.2224-10 du CGCT et aux dispositions techniques définies par le service gestionnaire concerné.

L'évacuation des eaux d'origine industrielle, artisanale ou commerciale dans le réseau public peut être subordonnée à un prétraitement conformément à la réglementation en vigueur.

— Eaux pluviales

Les eaux pluviales de toitures et de ruissellement des zones imperméabilisées seront gérées en priorité sur le terrain d'assiette du projet, lorsque sa configuration et la nature du sol le permettent, par un système de récupération et de stockage des eaux suffisamment dimensionné et/ou un système d'infiltration.

A ce titre, les installations permettant la récupération et l'utilisation des eaux pluviales non destinées à la consommation humaine sont admises (arrosage, alimentation des chasses d'eau, lavage des sols, lavage du linge notamment), dans le respect de la réglementation sanitaire en vigueur, dans le respect de la réglementation sanitaire en vigueur.

Le raccordement au réseau public ou à un exutoire naturel existant (réseau enterré, caniveau, noue, fossé...), est autorisé sous réserve de l'accord du gestionnaire du réseau concerné et de la mise en place, si nécessaire, d'un système de réduction de débit et de pré-traitement.

■ Électricité, Téléphonie, Numérique

Tout nouveau raccordement d'une construction aux réseaux électriques, téléphoniques et numériques doit être réalisé en souterrain ou adapté à un raccordement souterrain, sous réserve des prescriptions techniques imposées par le gestionnaire du réseau concerné.

ZONE Ns

Caractère et vocation de la zone

Ns - Zone naturelle correspondant au domaine skiable

La zone Ns correspond plus spécifiquement aux espaces dédiés aux activités nordiques et touristiques des massifs de Hautes Terres Communauté. L'emprise de la zone Ns est liée à celle du domaine skiable de la Communauté de Communes.

Section I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Article Ns 1- Affectation des sols et destination des constructions

La liste des destinations et sous-destinations des constructions, des usages, affectations des sols et types d'activités, autorisés, interdits ou autorisés sous condition au sein de la zone, figure dans le tableau suivant :

Destinations	Sous-destinations	Autorisées	Interdites
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		×
	Exploitation forestière		×
Habitation	Logement		×
	Hébergement		×
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		×
	Restauration	✓ sous conditions*	
	Commerce de gros		×
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		×
	Hôtels		×
	Autres hébergements touristiques		×
	Cinéma		×
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		×
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		×
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		×
	Salles d'art et de spectacles		×
	Equipements sportifs		×
	Lieux de culte		×
	Autres équipements recevant du public		×
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie		×
	Entrepôt		×
	Bureau		×
	Centre de congrès et d'exposition		×
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		×

*Constructions, installations et affectations des sols autorisées sous conditions décrites dans l'article 2.

Usages, affectations des sols, et types d'activités	Autorisés	Interdits
Constructions et activités soumises au régime des installations classées pour la protection de l'environnement		×
Aménagement de terrains destinés au camping, caravanning, au parc résidentiel de loisirs, ou au village de vacances classé en hébergement léger		×
L'installation de caravane et la pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet		×
Dépôts et aires de stockage, à ciel ouvert, de matériaux, de véhicules, de ferrailles, de déchets ...		×
Ouverture et exploitation de carrières		×
Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs	✓ sous conditions*	×
Les installations de production d'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent		×
Les installations au sol de production d'électricité à partir de l'énergie solaire photovoltaïque		×
Les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées		×
Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles		×
Les constructions, installations et aménagements nécessaires à la pratique des activités nordiques et aux remontées mécaniques	✓	
Les constructions, installations et aménagements nécessaires à la pratique des activités de loisirs et de sport	✓	
*Constructions, installations et affectations des sols autorisées sous conditions décrites dans l'article 2.		

Article Ns 2- Affectation des sols et destination des constructions soumises à conditions particulières

Sont autorisés sous conditions :

- **Les extensions des constructions existantes affiliées à la destination restauration**, dans la limite de 50% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi ;
- **Les annexes aux constructions existantes affiliées à la destination restauration**, d'une emprise au sol inférieure à 20 m² ;
- **Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs** dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Article Ns 3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

Section II- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article Ns 4 - Volumétrie et implantation des constructions

■ Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

— Règle générale

Les constructions doivent être implantées avec un recul supérieur ou égal à 5 mètres à compter de l'alignement des voies et emprises publiques, sans préjudice du respect des règles issues d'autres législations (routes départementales et routes classées à grande circulation notamment).

— Règles alternatives

L'extension des bâtiments existants, dont l'implantation ne correspond pas aux dispositions précédentes, est autorisée dans le prolongement latéral et/ou arrière du bâti existant, sans modification du recul existant.

Les constructions ou installations liées ou nécessaires : aux infrastructures routières, aux transports en commun, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières et aux réseaux d'intérêt public peuvent être implantées librement.

■ Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

— Règle générale

Les constructions peuvent être implantées :

- **En limites séparatives ;**
- **En retrait des limites séparatives**, avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction (mesurée du terrain naturel à l'égout du toit ou à l'acrotère), sans être inférieur à 3 mètres.

— Règles alternatives

Les extensions des bâtiments existants ne respectant pas la règle ci-dessus peuvent être implantées dans la continuité des retraits existants, sans préjudice du respect des règles issues d'autres législations.

■ Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions, mesurée du terrain naturel à l'égout du toit ou à l'acrotère, **est limitée à 7 mètres**.

La hauteur maximale des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à la pratique des activités nordiques et aux remontées mécaniques est libre sous réserve de la bonne intégration paysagère du projet dans son environnement.

Article Ns 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

■ Dispositions générales

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, compatibles avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales.

Les travaux sur des bâtiments existants doivent concourir à conserver ou restituer les caractéristiques architecturales originelles du bâti.

Les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger au territoire de Hautes Terres communauté sont interdites.

Des dispositions, des aspects ou des matériaux différents de ceux prévus ci-après peuvent être admis, pour les constructions et installations à destination d'équipements collectifs, de la pratique des activités nordiques et des remontées mécaniques, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère des lieux et à l'intérêt architectural des bâtiments avoisinants.

■ Toitures

Les toitures seront couvertes avec des matériaux d'aspect mat, d'une teinte gris moyen à gris sombre, selon le nuancier de référence ci-dessous ou d'une teinte approchante.

Nuancier de référence			
RAL 7042	RAL 7006	RAL 7015	RAL 7016
			
Gris signalisation	Gris beige	Gris ardoise	Gris anthracite

■ Façades

Les traitements des façades seront recherchés dans une gamme de matériaux et de teintes dont l'aspect s'intègre au contexte paysager environnant.

La couleur des revêtements de façades doit être choisie parmi les teintes grises, gris-beiges et brun, d'une nuance moyenne à foncée et d'aspect mat. Les couleurs blanches ou vives sont prosrites.

Dans le cas d'un bardage bois, la teinte de ces matériaux sera grisée (à terme pour le bois brut) ou de la teinte du bois naturel d'aspect mat.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ainsi que les parements en carreaux céramiques sont interdits.

L'emploi de matériaux brillants ou réfléchissants est interdit.

■ Clôtures

Les murets existants en pierre doivent être préservés et restaurés chaque fois que possible.

Les clôtures en bordure du domaine public ou en limites séparatives doivent, par leur dimension, leur aspect et le choix des matériaux, être le moins visibles possible et s'intégrer harmonieusement aux espaces clôturés avoisinants.

Les clôtures peuvent être constituées ou doublées de haies, composées majoritairement d'essences locales ou à caractéristiques locales.

Les systèmes d'occultation de type brise-vue ou canisse sont prosrits.

Article Ns 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Les plantations seront composées d'essences locales ou à caractéristiques locales et mélangées.

A l'exception des habitations, des parcelles où est exercée une activité agricole et des autres exceptions visées par la loi n°2023-54 du 2 février 2023, les clôtures doivent permettre la libre circulation des animaux sauvages et doivent être posées à 30 cm au-dessus de la surface du sol et limitées à 1,20 m de hauteur ; elles ne peuvent être ni vulnérantes, ni constituer des pièges pour la faune.

Article Ns 7 – Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et des emprises publiques.

Section III- Équipement et réseaux

Article Ns 8 - Desserte par les voies publiques ou privées

■ Accès

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

La création d'accès doit au préalable obtenir l'avis du gestionnaire de la voirie, dans les conditions prévues par l'article R.423-53 du code de l'urbanisme.



Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins, ou bénéficiant d'une servitude de passage en application de l'article 682 du code civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un danger pour la circulation peut être interdit.

■ Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées de dimensions et de caractéristiques adaptées à la nature et à l'importance du trafic engendré par le projet et permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile, de déneigement et de collecte des ordures ménagères.

Les voies (privées ou publiques) ouvertes à la circulation publique se terminant en impasse d'une longueur supérieure à 30 m doivent être équipées, à leur extrémité, d'une aire de retournement afin de permettre aux véhicules, et notamment ceux assurant une mission de service public, de faire demi-tour.

Article Ns 9 - Desserte par les réseaux

■ Eau

Toute construction ou installation qui implique une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de branchement de caractéristique suffisante et conforme aux règlements en vigueur.

A défaut, les constructions ou installations peuvent être raccordées à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur, sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées.

■ Assainissement

— Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe. Les conditions de raccordement doivent être conformes aux exigences de la réglementation sanitaire, ainsi qu'aux dispositions applicables au sein des zones d'assainissement collectif en vigueur au titre de l'article L.2224-10 du CGCT et aux dispositions techniques définies par le service gestionnaire concerné.

En l'absence d'un réseau collectif d'assainissement, les constructions ou installations doivent être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur, ainsi qu'aux dispositions applicables au sein des zones d'assainissement non collectif en vigueur au titre de l'article L.2224-10 du CGCT et aux dispositions techniques définies par le service gestionnaire concerné.

L'évacuation des eaux d'origine industrielle, artisanale ou commerciale dans le réseau public peut être subordonnée à un prétraitement conformément à la réglementation en vigueur.

— Eaux pluviales

Les eaux pluviales de toitures et de ruissellement des zones imperméabilisées seront gérées en priorité sur le terrain d'assiette du projet, lorsque sa configuration et la nature du sol le permettent, par un système de récupération et de stockage des eaux suffisamment dimensionné et/ou un système d'infiltration.

A ce titre, les installations permettant la récupération et l'utilisation des eaux pluviales non destinées à la consommation humaine sont admises (arrosage, alimentation des chasses d'eau, lavage des sols, lavage du linge notamment), dans le respect de la réglementation sanitaire en vigueur, dans le respect de la réglementation sanitaire en vigueur.

Le raccordement au réseau public ou à un exutoire naturel existant (réseau enterré, caniveau, noue, fossé...), est autorisé sous réserve de l'accord du gestionnaire du réseau concerné et de la mise en place, si nécessaire, d'un système de réduction de débit et de pré-traitement.

■ Électricité, Téléphonie, Numérique

Tout nouveau raccordement d'une construction aux réseaux électriques, téléphoniques et numériques doit être réalisé en souterrain ou adapté à un raccordement souterrain, sous réserve des prescriptions techniques imposées par le gestionnaire du réseau concerné.

ANNEXES

LEXIQUE

— Adaptation :

Ensemble des travaux et aménagements d'une construction nécessaire à sa mise aux normes d'accessibilité, de sécurité et de rénovation énergétique, notamment.

— Alignement :

L'alignement correspond juridiquement à la limite entre le domaine public routier et les propriétés privées riveraines. Pour la lecture du présent PLUi, l'alignement doit être entendu comme correspondant aussi bien à la limite entre :

- Le domaine public routier et les propriétés privées riveraines ;
- Les emprises publiques et les propriétés privées riveraines ;
- Un emplacement réservé à vocation de voie ou emprise publique et les propriétés privées riveraines ;
- Les voies privées ouvertes à la circulation publique (dans le cas de lotissement notamment) et les propriétés privées riveraines.

— Annexe :

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale. Une piscine est considérée comme une annexe d'une habitation.

— Bâtiment :

Un bâtiment est une construction couverte et close.

— Brise-vue :

Claustras (panneaux décoratifs ajourés) ou panneaux destinés à se protéger des regards indiscrets des passants ou des voisins et ainsi préserver son intimité en créant une occultation. Pour la lecture du présent PLUi, le brise-vue doit être entendu comme correspondant aux panneaux posés en superposition d'une clôture existante.

— Calepinage des panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques :

Le calepinage consiste à déterminer la forme, l'emplacement et le nombre des panneaux solaires implantés sur la toiture.

— Canisse :

Tiges de bois, en PVC ou en matériau composite, assemblées côte à côte au moyen de fil de fer. Elle peut être utilisée comme pare-soleil, brise vent mais également comme brise-vue pour occulter la vue des passants ou des voisins.

— Claire-voie :

Ouvrage formé de barreaux ou de lames espacés et laissant passer la lumière entre eux (avec espacements de 2 à 5 cm de large minimum). Les barreaux/lames sont disposés horizontalement ou verticalement et permettent à la lumière de circuler. Toutefois, les barreaux/lames peuvent également occulter les vues lorsqu'ils sont inclinés.

— **Construction :**

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

— **Construction existante :**

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

— **Destination et sous-destination des constructions :**

Des règles spécifiques peuvent être édictées par destinations et sous-destinations de constructions.

Les destinations des constructions sont au nombre de 5 : exploitation agricole et forestière, habitation, commerce et activités de service, équipements d'intérêts collectifs et services publics, autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire (article R.151-27 du code de l'urbanisme).

Ensuite, ces grandes destinations ont été subdivisées en 21 sous-destinations (article R. 151-28 du code de l'urbanisme), lesquelles sont définies par l'arrêté ministériel du 10 novembre 2016 modifié :

Destinations	Sous-destinations	Définition
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dans les conditions définies au II de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme.
	Exploitation forestière	La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.
Habitation	Logement	La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
	Hébergement	La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail	La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique.
	Restauration	La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle.
	Commerce de gros	La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	La sous-destination « activité de service avec accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services, notamment médicaux et accessoirement la présentation de biens.
	Hôtels	La sous-destination « hôtels » recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.
	Autres hébergements touristiques	La sous-destination « autres hébergements touristiques » recouvre les constructions autres que les hôtels destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.
	Cinéma	La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Une partie substantielle de la construction est dédiée à l'accueil du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
	Salles d'art et de spectacles	La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
	Equipements sportifs	La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
	Lieux de culte	La sous-destination « lieux de culte » recouvre les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.
	Autres équipements recevant du public	La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination " Equipement d'intérêt collectif et services publics ". Cette sous-destination recouvre notamment les salles polyvalentes et les aires d'accueil des gens du voyage.

Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire, ainsi que les constructions destinées aux activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
	Entrepôt	La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données.
	Bureau	La sous-destination « bureau » recouvre les constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées.
	Centre de congrès et d'exposition	La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	La sous-destination « cuisine dédiée à la vente en ligne » recouvre les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.

Conformément à l'article R.151-29 du code de l'urbanisme les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le bâtiment principal auquel ils se rattachent.

— Devanture commerciale :

Une devanture commerciale est la partie de la façade d'un commerce, d'une activité de services ou d'une activité artisanale, comportant la vitrine et l'ornementation du mur qui l'encadre (bandeau de façade et piliers d'encadrement).

— Emprise au sol :

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

— Equipement collectif :

Le terme équipement collectif recouvre l'ensemble des installations, des réseaux et des bâtiments qui permettent d'assurer à la population résidente et aux entreprises les services collectifs dont elles ont besoin. Un équipement collectif doit assurer un service d'intérêt général destiné à répondre à un besoin collectif d'une population. Il peut être géré par une personne publique ou privée. Son mode de gestion peut être commercial, associatif civil ou administratif.

La notion d'équipement collectif recouvre notamment les installations et constructions visant au transport d'énergie (pylônes électriques, transformateurs électriques), à l'adduction d'eau potable (château d'eau), à l'assainissement (pompe de relevage, station d'épuration), au fonctionnement des infrastructures de transport, aux communications (antennes relais, téléphonie mobile...), au fonctionnement des terrains de sport en plein air (terrain de football, parcours de santé...), à la fréquentation des espaces naturels ou forestiers par le public, à la fréquentation et à la mise en valeur des patrimoines naturel et bâti.

— **Extension :**

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

— **Façade :**

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

— **Hauteur :**

La hauteur totale d'une construction ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond à l'égout du toit de la construction (soit la dernière tuile de la partie basse de la toiture qui permet l'égout dans le chéneau), ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sur la toiture sont exclues du calcul de la hauteur.

— **Implantation :**

Implantation en retrait des limites séparatives est comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la limite séparative.

— **Limites séparatives :**

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

— **Local accessoire :**

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale. Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le bâtiment principal auquel ils se rattachent.

— **Lucarne :**

Une lucarne est une baie verticale placée en saillie sur la pente d'une toiture pour éclairer et aérer les combles. Par déformation le terme « chien-assis » est parfois employé pour désigner une lucarne. Néanmoins, ce terme désigne un type particulier de lucarne (pente du toit contraire à celle de la toiture principale) qui est étranger aux dispositions architecturales traditionnelles du territoire.

— **Matériau composite :**

Un matériau composite est un produit solide, composé d'au moins deux constituants distincts réunis par un matériau de liaison. L'association confère à l'ensemble des propriétés que ne possède aucun des composants pris séparément. Les matériaux assemblés peuvent être du bois, des fibres végétales, du plastique, du métal... (fibre-ciment, bois polymère type « Trespa » par exemple)

— **Nuisance :**

Élément dont le caractère est permanent, continu ou discontinu, et qui nuit à la qualité de vie ou à la santé d'une personne physique, en raison du préjudice qui en découle. L'appréciation de cette nuisance est effectuée par référence à la notion de trouble anormal de voisinage au sens de l'article 1253 du code civil : la nuisance est caractérisée si elle constitue un trouble qui excède les inconvénients normaux de voisinage. Les nuisances peuvent notamment être sonores, olfactives ou vibratoires.

— **Toitures terrasses :**

Les toitures terrasses sont des toitures plates (pente inférieure ou égale à 8%) qui peuvent être accessibles ou non, utilisées comme un espace de vie ou non, végétalisées ou non.

— **Réfection :**

Ensemble des travaux, consolidations, reconstitutions ou remplacement des parties dégradées, tendant à conserver un édifice en respectant l'état primitif.

— **Réhabilitation :**

Travaux d'amélioration générale ou de mise en conformité de tout ou partie d'un logement ou d'un bâtiment n'impactant pas sur le gabarit, le volume ou la hauteur du bâtiment.

— **Restructuration :**

Travaux de réorganisation d'un bâtiment existant par la modification de son cloisonnement, de ses distributions ou de son enveloppe sans impact sur la structure porteuse du bâti. Elle est souvent liée à un changement de fonction du bâtiment.

— **Unité foncière**

Ilot d'un seul tenant composé d'une ou plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

— **Voies ou emprises publiques :**

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public, telles que les voies ferrées, les jardins et parcs publics, les places publiques

— **Voies principales :**

Pour la lecture du présent PLUi, une voie de desserte principale d'un projet correspond à une voie appartenant au réseau des artères principales, c'est-à-dire une voie qui rayonne sur une étendue dépassant une simple zone locale au sein de la hiérarchie du réseau routier communal.

Elles concernent généralement les voies sur lesquelles donne la façade principale des projets et des constructions existantes.

— **Voies secondaires :**

Pour la lecture du présent PLUi, une voie de desserte secondaire d'un projet correspond à une voie dont la vocation première est de permettre une desserte de proximité pour les riverains, s'étendant sur de faibles distances.

Il s'agit des voiries avec peu de trafic et des vitesses modérées, et à l'inverse des voies principales, des axes routiers situés au bas de la hiérarchie du réseau routier communal.

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

Numéro	Références cadastrales	Destination	Bénéficiaire	Superficie (en m ²)	Observations
Albepierre-Bredons					
1	ZD 6	Création d'une voie d'accès au château d'eau de La Molède (4m de large)	Commune	363	
2	ZE 58	Extension du cimetière (bande de 30m de large)	Commune	2 779	
3	B 1155, B 1208	Création d'un parking (bande de 10m de large)	Commune	759	
4	ZE 6	Création d'une aire de retournement	Commune	418	
5	B 8, B 9, B 10	Création d'une voie d'accès	Commune	1 084	
6	B 1383	Elargissement de la voirie (bande de 10m de large)	Commune	976	
7	ZE 151	Elargissement du chemin pour créer une voie de desserte (bande de 10m de large)	Commune	1 418	
8	ZE 126, ZE 127, ZE 128, ZE 129, ZE 1218	Elargissement du chemin pour créer une voie de desserte (bande de 8m de large)	Commune	2 633	
Dienne					
1	AK 85, AK 168, AK 171	Régularisation foncière de l'emprise de la route du Lac	Commune	700	
2	AZ 176, AZ 374	Elargissement du chemin communal	Commune	83	
3	AZ 227	Elargissement de la voie communale	Commune	16	
Laveissière					
1	C 411	Sécurisation/protection du château d'eau de La Bastide	Commune	1 248	
2	C 279	Sécurisation/protection du château d'eau de Chambeuil	Commune	1 235	

Numéro	Références cadastrales	Destination	Bénéficiaire	Superficie (en m ²)	Observations
3	A279, 297, 298, 303, 304, 306, 307, 308, 326, 327, 349, 350, 351, 352 et 395 et AB4, 6, 7, 8, 9, 11, 58, 59, 62, 63, 95, 96, 97, 100, 101, 104, 106, 107, 116, 123, 124, 150, 151, 160, 163, 166, 174, 175, 181, 182, 183, 185, 207, 209, 210, 223, 230, 231, 232, 233 et 247 et AC26 et 79 et AD21, 33 et 189 et AI1 et B101, 102, 1032, 1042, 1057, 1273 et 1376 et C344, 380, 643, 644, 645, 646, 816, 908, 909 et 910 et D100, 106, 107, 108, 110, 111, 114 et 124 et ZA3, 4, 6, 28, 29, 30, 31, 56, 62, 64, 65, 70, 104 et 119 et ZB7, 10, 11, 13, 14, 15, 18, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 61, 69, 70, 71, 79, 80, 81, 87 et 91 et ZC18, 28, 45 et 46 et ZE7, 8, 9, 10, 11, 26, 27, 28, 29, 37, 38, 39, 40, 60, 62, 78, 79, 81, 82, 90, 95, 104, 106, 107, 108, 109, 113, 118	Création, renforcement et sécurisation d'une liaison douce	Commune	29 928	
4	ZC 48, ZC 50	Elargissement de la voirie	Commune	22	

LISTE DES BATIMENTS POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION EN ZONES A ET N

N°	Références cadastrales		Localisation	Description / dénomination
	Section	Numéro de parcelle		
Albepierre-Bredons				
1	ZC	4	Benet	Grange d'altitude
2	ZC	16	Benet	Grange d'altitude
3	ZC	18	Benet	Grange d'altitude
4	ZC	21	Benet	Grange d'altitude
5	ZP	19	Le Joaniol	Grange d'altitude
6	ZO	128	Prés Longs	Grange d'altitude
7	ZO	81	Prés Longs	Grange d'altitude
8	ZH	94	Bistraite	Grange
9	ZL	1	Ouest d'Auzolles-Bas	Grange
10	ZK	74	Les Gorses	Grange
11	A	59	Le Patural	Corps de ferme
Dienne				
1	AZ	207	Drils	Ancien moulin
Laveissenet				
1	ZL	96	Laborie	Ensemble de bâtiments (grange en pierre, habitation)
2	ZE	25	Molèdes	
3	ZH	40	Molèdes	Grange en pierre
4	ZH	41	Molèdes	Hangar de stockage en pierre
5	ZH	47	Molèdes	Corps de ferme
Laveissière				
1	ZE	116	Grange de Ganilh	Ancienne grange communale
Lavigerie				
1	AD	7	La Bastide	Ancien corps de ferme
2	AB	142, 146	Le Grangeou de Noël	Ancien corps de ferme
3	AB	255	Graimaudy	Grange
4	AB	285	Le Mignalou	Grange
5	AH	4	Le Prat Taissy	Grange
6	AE	71	Le Fouliari	Grange
7	AD	118	Le Pré Grand	Grange
8	AI	77	L'Espinasse Sud	Ancien corps de ferme

LISTE DU PATRIMOINE BATI MONTAGNARD A PROTEGER

N°	Références cadastrales		Localisation	Description / dénomination
	Section	Numéro de parcelle		
Albepierre-Bredons				
b1	D	26	Les Prés Marty-Nord	Buron de la montagne de la Molède
b2	D	38	Chamalières	Burons de Chamalières
b3	D	38	Les Prés Marty	Buron de Salabert
b4	ZP	43	Le Joaniol	Buron et grange d'altitude de Joaniol
b5	D	69	La Montagnoune	Buron de la Montagnoune Haute
b6	D	71	La Montagnoune	Buron et bédélat de la Montagnoune Basse
b7	D	72	La Montagnoune	Buron de la Montagnoune Basse
Laveissière				
b1	D	45	Peyre Gary de l'Ort	Buron de Peyre Gary de l'Ort
b2	D	112	Belles Aigues	Buron
b3	D	39	Meije Coste	Buron
b4	AA	12	Font d'Alagnon	Buron de Font d'Alagnon
b5	D	133	Lissard	Buron du Lissard
b6	C	917	La Montagnoune	Buron de la Montagnoune
Lavigerie				
b1	AI	92	Buron de Loulou	Buron (2 bâtiments)
b2	AI	83	Col de Cabre	Buron
b3	AN	31	Lascot	Buron