

# COMMUNE DE VILLENEUVE-DE-BERG

DEPARTEMENT DE L'ARDECHE

## PLAN LOCAL D'URBANISME

REVISION AVEC EXAMEN CONJOINT

**PIECE N°1 :**

### NOTICE DE PRESENTATION

*VALANT COMPLEMENT DU RAPPORT DE PRESENTATION DU PLU*

SEPTEMBRE 2019

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal

Le Maire, monsieur Christian AUDIGIER

A Villeneuve-de-Berg, le

**MAIRIE DE VILLENEUVE-DE-BERG**

11 rue Notre-Dame - BP 33

07 170 VILLENEUVE-DE-BERG

Tel. 04 75 94 80 09

Fax. 04 75 94 76 41

Mail : [contact@villeneuveberg.fr](mailto:contact@villeneuveberg.fr)



# SOMMAIRE

---

<b>1. MODALITES DE LA PROCEDURE ET CADRE REGLEMENTAIRE.....</b>	<b>7</b>
<b>2. EXPOSE DES MOTIFS.....</b>	<b>11</b>
2.1. Gestion des habitations existantes situees en zones agricole et naturelle.....	12
2.2. Adaptations mineures du zonage.....	24
2.3. Amélioration du règlement pour faciliter la compréhension de la règle et l’instruction des autorisations d’urbanisme .....	30
2.4. Mise à jour des annexes du PLU (pièce n°6) .....	41
2.5. Correction d’erreurs matérielles suite à la numérisation du plan de zonage .....	41
<b>3. DEMANDE DE DEROGATION A L’URBANISATION LIMITEE EN APPLICATION DE L’ARTICLE L.142-5 DU CODE DE L’URBANISME.....</b>	<b>45</b>
3.1. Rappel du Code de l’Urbanisme .....	45
3.2. Secteurs concernés par la demande de dérogation au titre de l’article L.142-5 du Code de l’Urbanisme.....	46
<b>4. INCIDENCES ET COMPATIBILITES.....</b>	<b>49</b>
<b>5. JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCEDURE .....</b>	<b>55</b>
<b>ANNEXES .....</b>	<b>57</b>
<b>1. MODIFICATIONS RELATIVES AU REGLEMENT DE LA ZONE AUO .....</b>	<b>59</b>
<b>2. MODIFICATIONS RELATIVES A L’ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS .....</b>	<b>65</b>
2.1. Dispositions concernant les constructions, couvertures et toitures .....	65
2.2. Dispositions concernant les façades (couleur et bois) .....	70
2.3. Dispositions concernant l’aspect extérieur de la zone As .....	76





# AVERTISSEMENT

Ce dossier a pour objet de présenter la « **révision avec examen conjoint n°1** » du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Villeneuve-de-Berg approuvé le 11 juillet 2016. Le PLU a fait l'objet d'une première modification simplifiée approuvée le 23 juillet 2018.

La procédure de révision avec examen conjoint est menée au titre de l'article L.153-31 du Code de l'Urbanisme et a pour objet :

- d'adapter le zonage et le règlement pour permettre au document d'urbanisme une meilleure prise en compte de la présence d'habitations (non agricoles) dans les zones A et N ;
- de supprimer des incohérences existantes entre le règlement de l'AVAP (servitude d'utilité publique) et le règlement du PLU
- de rectifier certaines incohérences constatées lors de l'instruction des dossiers d'autorisations d'urbanisme et d'améliorer ou préciser certains articles du règlement pour faciliter l'application du règlement
- d'introduire autant que faire se peut, des éléments issus de la Charte de paysage, d'urbanisme et d'architecture du Pays d'Art et d'Histoire du Vivarais qui concourent à améliorer la qualité des projets sur le territoire
- de mettre à jour les annexes afin d'intégrer le plan de prévention du bruit approuvé par arrêté préfectoral du 4 mai 2015

Conformément au décret n° 2012-995 du 23 août 2012 relatif à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme, une demande d'examen « au cas par cas » a été réalisée par la commune auprès de l'autorité environnementale.

Le projet de révision du PLU a été arrêté par le conseil municipal, puis notifié à l'ensemble des personnes publiques associées en vue de recueillir leur avis lors d'une réunion d'examen conjoint.

Un avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) a été requis au titre de l'application des articles :

- L.153-16 du Code de l'Urbanisme car Villeneuve-de-Berg est situé en dehors du périmètre d'un schéma de cohérence territoriale approuvé et le projet de révision a pour conséquence une réduction des surfaces des espaces naturels, agricoles et forestiers
- L.151-12 du Code de l'Urbanisme car la révision modifie les dispositions du règlement des zones A et N.

Une demande de dérogation à l'urbanisation limitée (commune non couverte par un SCOT approuvé), a été réalisée auprès de l'autorité administrative compétente de l'Etat après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers conformément aux articles L.142-4 et L.142-5 du Code de l'Urbanisme.

Le projet de révision « allégée » du PLU a été soumis à enquête publique, conformément à l'article L.153-19 du Code de l'Urbanisme.

A l'issue de l'enquête publique, le projet de révision, légèrement rectifié pour tenir compte des avis émis par les personnes publiques associées et par le public dans le cadre de l'enquête publique, a été présenté par M. le Maire, devant le conseil municipal qui en a délibéré et a approuvé la révision allégée du PLU par délibération.



# 1. MODALITES DE LA PROCEDURE ET CADRE REGLEMENTAIRE

## ■ Historique de la planification à Villeneuve-de-Berg

La commune de Villeneuve-de-Berg dispose d'un document d'urbanisme depuis 1985, année où le Conseil Municipal a approuvé le Plan d'Occupation des Sols (POS). Un premier Plan Local d'Urbanisme (PLU) est approuvé le 23 juillet 2012 puis annulé par le jugement du Tribunal Administratif de Lyon en date du 13 novembre 2014.

Un nouveau Plan Local d'Urbanisme a été approuvé le 11 juillet 2016 par délibération du Conseil Municipal intégrant les dispositions de la Loi ALUR et de la Loi LAAAF.

Ce PLU a fait l'objet d'une première modification simplifiée (MS1) approuvée le 23 juillet 2018 pour permettre la construction d'un nouveau centre d'intervention par le service départemental d'incendie et de secours de l'Ardèche au lieu-dit « Pommiers » sur la RN102.

## ■ Procédure de révision avec examen conjoint du PLU

L'évolution du plan local d'urbanisme entre dans le champ d'application de la procédure de révision avec examen conjoint du PLU dite « révision allégée », dans le sens où les rectifications apportées ne portent pas atteinte aux orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD).

Cette procédure est encadrée par les articles suivants du Code de l'Urbanisme.

*« Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque la commune décide :*

*1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;*

*2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;*

*3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.*

*4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier »*

**Article L.153-31 du Code de l'Urbanisme**

*« Lorsque la révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou est de nature à induire de graves risques de nuisance, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de la commune, et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9.*

*Le maire de la ou des communes intéressées par la révision est invité à participer à cet examen conjoint. »*

**Article L.153-34 du Code de l'Urbanisme**

*« L'Etat, les régions, les départements, les autorités organisatrices prévues à l'article L.1231-1 du Code des transports, les établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de programme local de l'habitat et les organismes de gestion des parcs naturels régionaux et des parcs nationaux sont associés à l'élaboration des schémas de cohérence territoriale et des plans locaux d'urbanisme dans les conditions définies aux titres IV et V.*

*Il en est de même des chambres de commerce et d'industrie territoriales, des chambres de métiers, des chambres d'agriculture et, dans les communes littorales au sens de l'article L.321-2 du Code de l'environnement, des sections régionales de la conchyliculture. Ces organismes assurent les liaisons avec les organisations professionnelles intéressées. »*

**Article L.132-7 du Code de l'Urbanisme**

*« Pour l'élaboration des plans locaux d'urbanisme sont également associés, dans les mêmes conditions :*

- 1° Les syndicats d'agglomération nouvelle ;*
- 2° L'établissement public chargé de l'élaboration, de la gestion et de l'approbation du schéma de cohérence territoriale lorsque le territoire objet du plan est situé dans le périmètre de ce schéma ;*
- 3° Les établissements publics chargés de l'élaboration, de la gestion et de l'approbation des schémas de cohérence territoriale limitrophes du territoire objet du plan lorsque ce territoire n'est pas couvert par un schéma de cohérence territoriale. »*

**Article L.132-9 du Code de l'Urbanisme**

*« Lorsqu'il décide d'engager une procédure de révision en application de l'article L.153-34, le maire saisit le conseil municipal qui délibère sur les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation conformément à l'article L.103-3.*

*La délibération qui arrête le projet de révision du plan local d'urbanisme peut simultanément tirer le bilan de la concertation organisée en application de l'article L.103-6.*

*L'examen conjoint des personnes publiques associées a lieu, à l'initiative du maire, avant l'ouverture de l'enquête publique. Le projet de révision arrêté, accompagné du procès-verbal de la réunion d'examen conjoint, est soumis à l'enquête publique par le maire »*

**Article R.153-12 du Code de l'Urbanisme**

La commune de Villeneuve-de-Berg est comprise dans le périmètre du Scot de l'Ardèche Méridionale non encore approuvé (en cours d'élaboration). Le Code de l'Urbanisme prévoit que :

*« Dans les communes où un schéma de cohérence territoriale n'est pas applicable :*

- 1° Les zones à urbaniser délimitées après le 1er juillet 2002 ainsi que les zones naturelles, agricoles ou forestières d'un plan local d'urbanisme ou d'un document en tenant lieu ne peuvent être ouvertes à l'urbanisation à l'occasion de l'élaboration ou d'une procédure d'évolution d'un document d'urbanisme ;*
- 2° Les secteurs non constructibles des cartes communales ne peuvent être ouverts à l'urbanisation à l'occasion de l'élaboration ou d'une procédure d'évolution de la carte communale ;*
- 3° Les secteurs situés en dehors des parties urbanisées des communes non couvertes par un document d'urbanisme ne peuvent être ouverts à l'urbanisation pour autoriser les projets mentionnés aux 3° et 4° de l'article L. 111-4 ;*
- 4° A l'intérieur d'une zone ou d'un secteur rendu constructible après la date du 4 juillet 2003, il ne peut être délivré d'autorisation d'exploitation commerciale en application de l'article L. 752-1 du code de commerce, ou d'autorisation en application des articles L. 212-7 et L. 212-8 du code du cinéma et de l'image animée. »*

**Article L.142-4 du Code de l'Urbanisme**

*« Il peut être dérogé à l'article L. 142-4 avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime et, le cas échéant, de l'établissement public prévu à l'article L. 143-16. La dérogation ne peut être accordée que si l'urbanisation envisagée ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques, ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace, ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements et ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services. »*

**Article L.142-5 du Code de l'Urbanisme**

## ■ Etapes de la procédure de révision avec examen conjoint du PLU

La procédure se déroule de la façon suivante :

- **Délibération** du conseil municipal en date du 17 décembre 2018 prescrivant la révision avec examen conjoint du PLU et fixant les modalités de concertation du public
- Rédaction du **projet de révision** avec exposé des motifs et évaluation des incidences environnementales
- Demande **d'examen « au cas par cas »** auprès de la mission régionale d'autorité environnementale
- **Arrêt du projet** de révision et bilan de la concertation par le Conseil Municipal
- **Notification** du projet de révision aux Personnes Publiques Associées et à l'Etat
- **Saisine de la CDPENAF** relatif à la réduction des surfaces des espaces naturels, agricoles et forestiers et aux dispositions du règlement des zones A et N
- **Demande de dérogation** à « l'urbanisation limitée » en l'absence de Scot applicable
- Réunion **d'examen conjoint** entre l'Etat, la commune et les Personnes Publiques Associées
- Demande de désignation d'un **commissaire enquêteur** au Tribunal Administratif
- **Enquête publique** (1 mois)
- **Rapport du commissaire enquêteur** (1 mois)
- Modifications éventuelles du dossier
- **Délibération** du Conseil Municipal approuvant la révision du PLU
- Mesures de publicité



## 2. EXPOSE DES MOTIFS

---

La révision du POS valant élaboration du PLU de Villeneuve-de-Berg a été lancée en 2007. Le processus d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) a été particulièrement long puisque celui-ci a été approuvé le 11 juillet 2016 soit presque dix après la prescription d'élaboration.

Cette élaboration sur le long terme a engendré des incohérences notamment au niveau du zonage qu'il convient de rectifier dans le cadre de la présente révision avec examen conjoint. De plus, des évolutions législatives sont intervenues avant l'approbation du PLU ; il convient de les prendre en compte.

**Les objectifs** poursuivis par la révision portent sur :

- la prise en compte de la présence d'habitations (sans lien avec l'agriculture) situées dans les zones agricoles ou naturelles
- des adaptations mineures du plan de zonage
- l'amélioration du règlement pour faciliter la compréhension de la règle et l'instruction des autorisations d'urbanisme
- la mise à jour des annexes du PLU (pièce n°6)

Pour une meilleure compréhension, dans les pièces modifiées du PLU, les apports apparaissent en écriture « **gras** » et les suppressions apparaissent en écriture « ~~rayées~~ ».

## 2.1. GESTION DES HABITATIONS EXISTANTES SITUÉES EN ZONES AGRICOLE ET NATURELLE

Plusieurs habitations (non liées à une activité agricole) sont situées dans les zones agricoles ou naturelles du PLU en vigueur. Le règlement de ces zones A et N autorise la gestion de ces habitations (extension et annexe). En revanche, dans les zones Np, Ap et As à protéger strictement en raison de leur caractère paysager ou agricole, le règlement ne permet pas l'évolution des habitations.

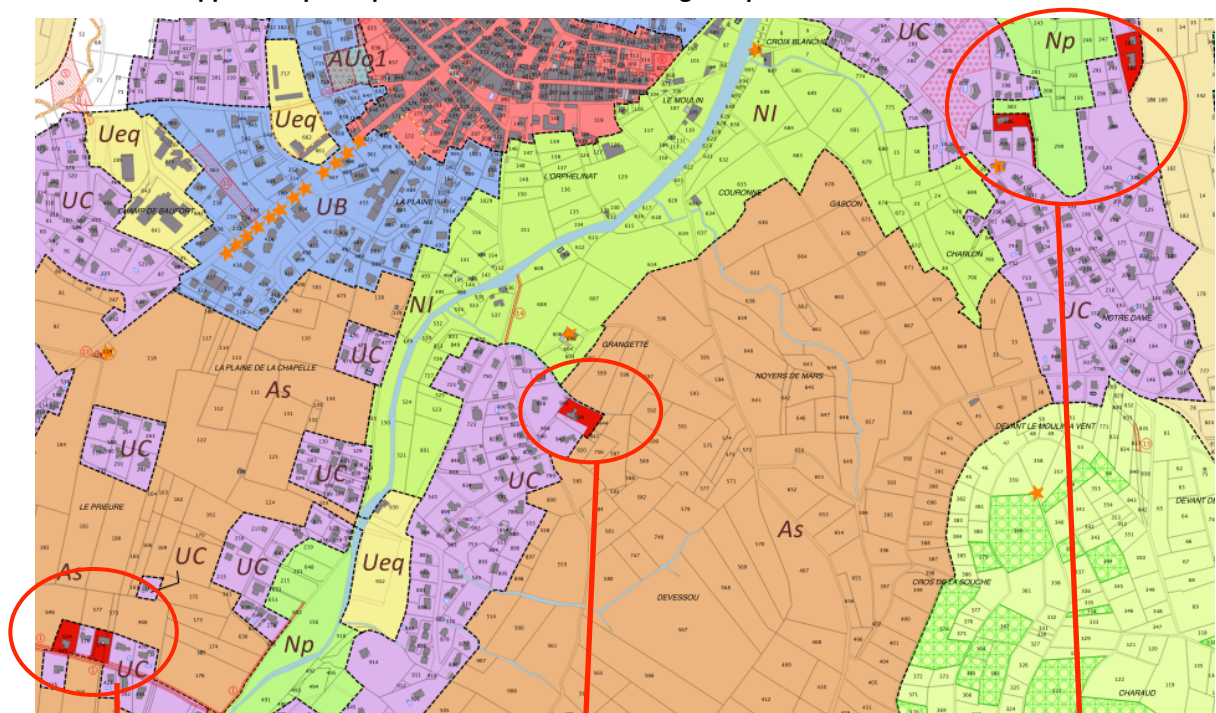
La révision avec examen conjoint est l'occasion pour la commune d'autoriser une gestion maîtrisée de ce bâti en distinguant 2 cas : les habitations situées en frange de la zone urbaine (zone UC) et celles qui sont plus isolées sur le territoire communal (zone A et UC).

### 2.1.1. Harmoniser la gestion des habitations existantes (classées en zones As, Np et A) situées en franges de la zone urbaine (UC)

Suite au déclassement de zones constructibles entre le POS et le PLU, 6 constructions à usage d'habitation (dont les autorisations d'urbanisme ont été délivrées en zone constructible sous le POS), se trouvent désormais édifiées dans des zones agricoles ou naturelles (A, As, Ap, Np) dans le prolongement de zones urbaines.

N° parcelle	Lieu dit	Zonage en vigueur	Zonage proposé	Surface
F 959	Grangette	As	UC	1 966 m <sup>2</sup>
AL 644 et 645	Le Prieuré Voie de Rigaudy	As	UC	1 694 m <sup>2</sup>
AL 575, 574 et 572		As	UC	1 411 m <sup>2</sup>
AE 385 et 386	Gascon	Np	UC	1 585 m <sup>2</sup>
AE 381	Salarmant	A	UC	1 233 m <sup>2</sup>
AE 382		A	UC	1 443 m <sup>2</sup>

Carte générale de localisation des modifications de zonage apportées par la procédure de révision « allégée » pour ces 6 habitations



Lieu-dit  
Le Prieuré/Voie de Rigaudy

Lieu-dit Grangette

Lieux-dits Gascon et Salarmant

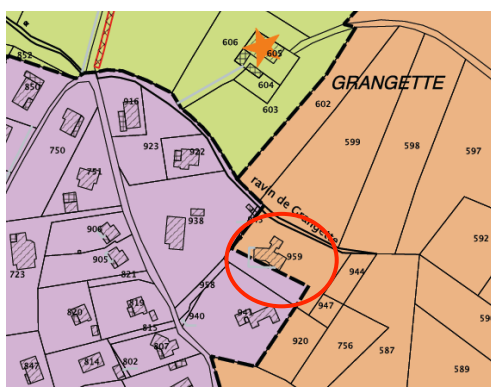


Afin de prendre acte de la situation existante et de l'usage des sols et d'homogénéiser le traitement de ces 6 habitations situées en frange de la zone UC, la commune souhaite intégrer ces constructions dans la zone UC limitrophe.

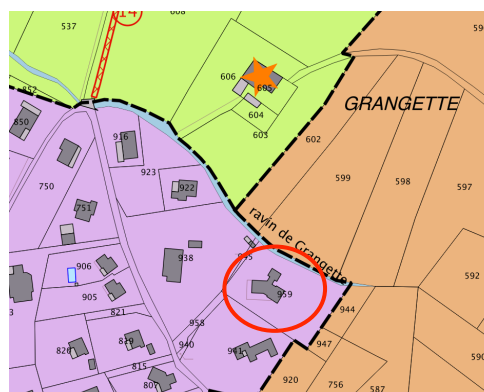
Ces 6 habitations sont aujourd'hui construites mais n'apparaissent pas toutes sur le dernier plan de cadastre mis à jour.

Les extraits ci après du plan de zonage, montrent le plan avant et après révision.

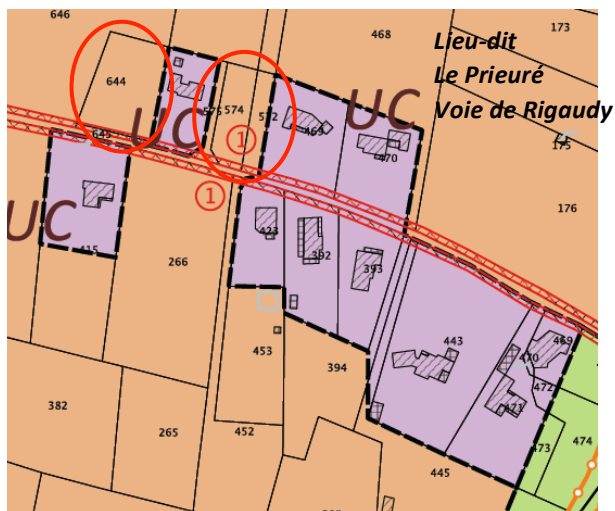
- **Extrait du plan de zonage  
AVANT révision (planche Nord-Ouest)**



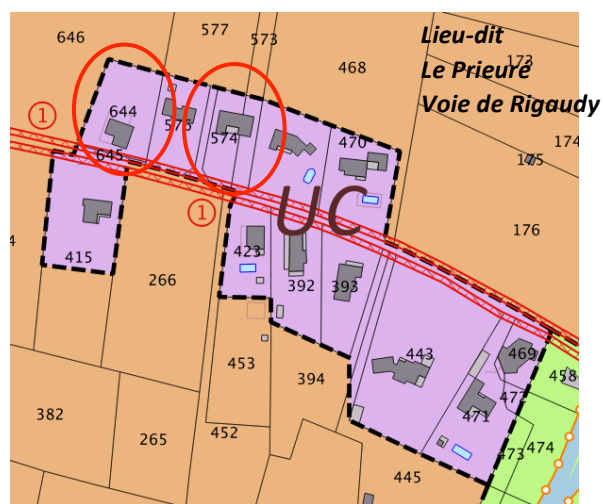
- **APRÈS révision**



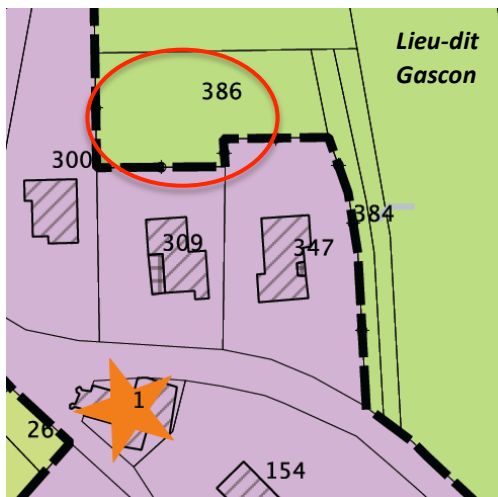
- **Extrait du plan de zonage  
AVANT révision (planche Nord-Ouest)**



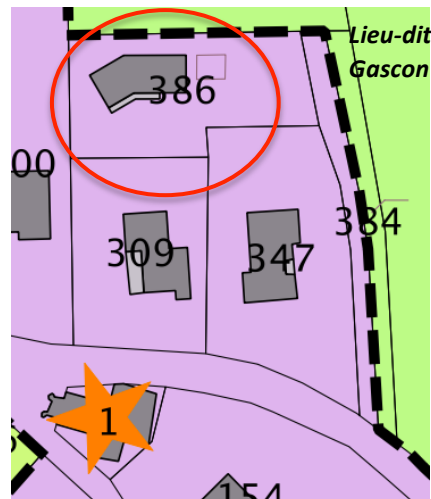
- **APRÈS révision**



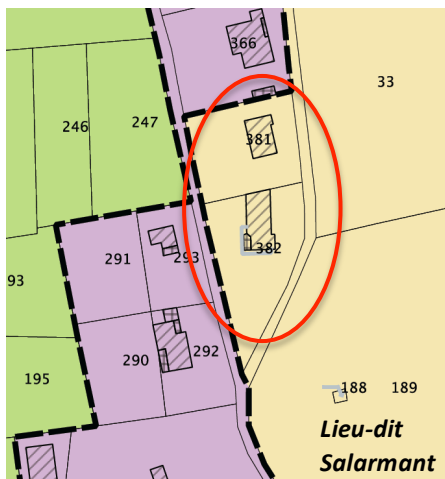
- Extrait du plan de zonage  
AVANT révision (planche Nord-Ouest)



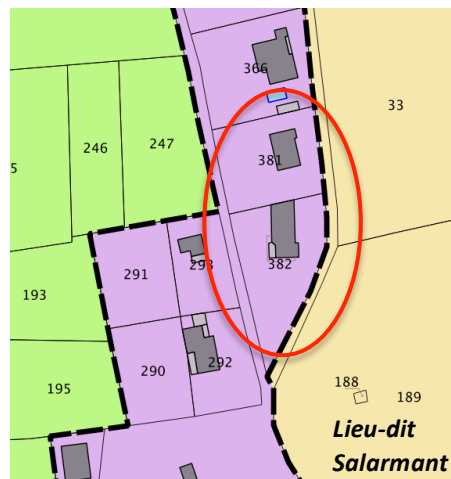
APRÈS révision



- Extrait du plan de zonage  
AVANT révision (planche Nord-Ouest)



APRÈS révision



## 2.1.2. Harmoniser la gestion des habitations existantes (classées en zones Np ou Ap) situées en franges de la zone A

### ▪ Une habitation se situe en zone Np

Une zone Np a été créée au PLU dans l'objectif de protéger la vallée de l'Ibie et quelques secteurs particuliers autour des vallons de la commune. Ces secteurs sont parfois cultivés, mais leur classement en zone naturelle a été proposé en raison d'un objectif de protection du milieu.

La délimitation des zones Np a souvent pris en compte la présence des constructions existantes en les classant en zones A ou N non strictes.

Pourtant dans un secteur, ce classement en zone Np est pénalisant pour une construction existante.

Il s'agit du **secteur de Rouveyrolle** (parcelles H52 et H53) où une habitation limitrophe de la zone A est classée en Np.

Le tènement occupé par l'habitation est déjà fortement anthropisé (habitation, chemin d'accès, aire de stationnement...).

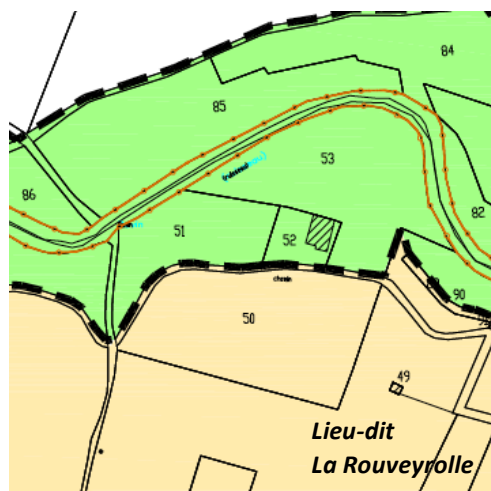
La révision allégée propose donc une extension de la zone A pour une superficie d'environ 1 700 m<sup>2</sup>.



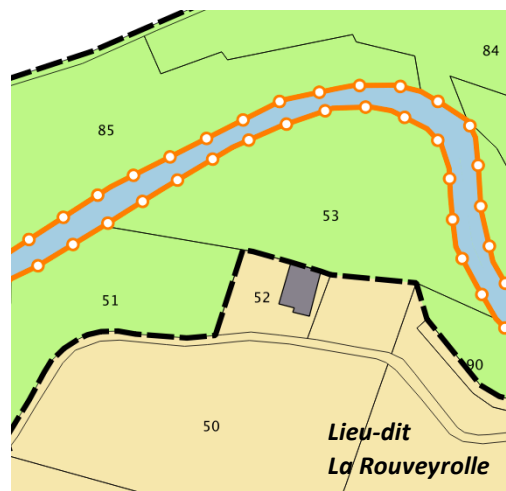
→ Il convient de modifier le plan de zonage afin d'autoriser une extension mesurée de la zone A, sur ce secteur situé en dehors de toute ZNIEFF ou autre zonage réglementaire.

*Extrait de la photo aérienne  
Source : géoportail*

### ▪ Extrait du plan de zonage AVANT révision (planche Sud)



### APRÈS révision



- **Certaines habitations sont situées en zone Ap**, zone créée au PLU dans le but de protéger le recul paysager du hameau de Tournon dans lequel aucune construction n'est présente.

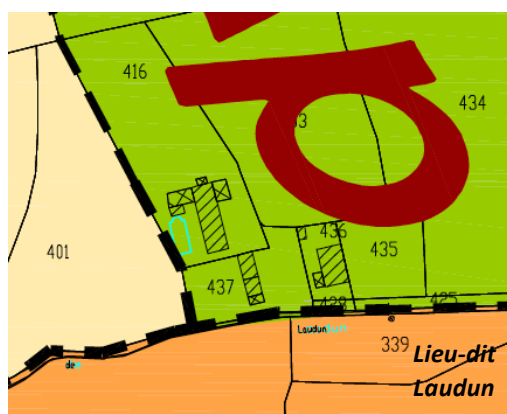
Le règlement offre la possibilité d'extension des constructions agricoles existantes et la construction d'annexes directement liées et nécessaires aux exploitations agricoles, mais n'autorise pas les extensions et les annexes pour les constructions non agricoles.

Or, il existe à la frange de la zone Ap des habitations non agricoles (lieu-dit Laudun).

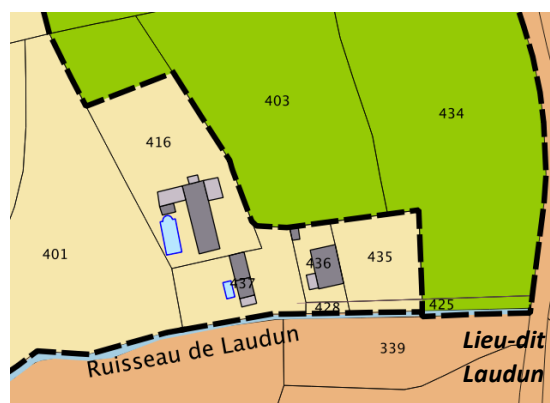
- Il convient de rectifier le règlement graphique et de classer en zone A les habitations et les annexes existantes situées sur les parcelles AM416, 435, 436 et 437.

A noter que la parcelle AM416 étant d'une superficie importante, seule la partie proche de l'habitation est reclassée en zone A pour maintenir les constructions annexes au plus près de l'habitation principale. De plus, ce secteur est inclus dans le périmètre de l'AVAP (ZP5) ce qui permettra de maîtriser la qualité des constructions.

- **Extrait du plan de zonage AVANT révision (planche Sud)**



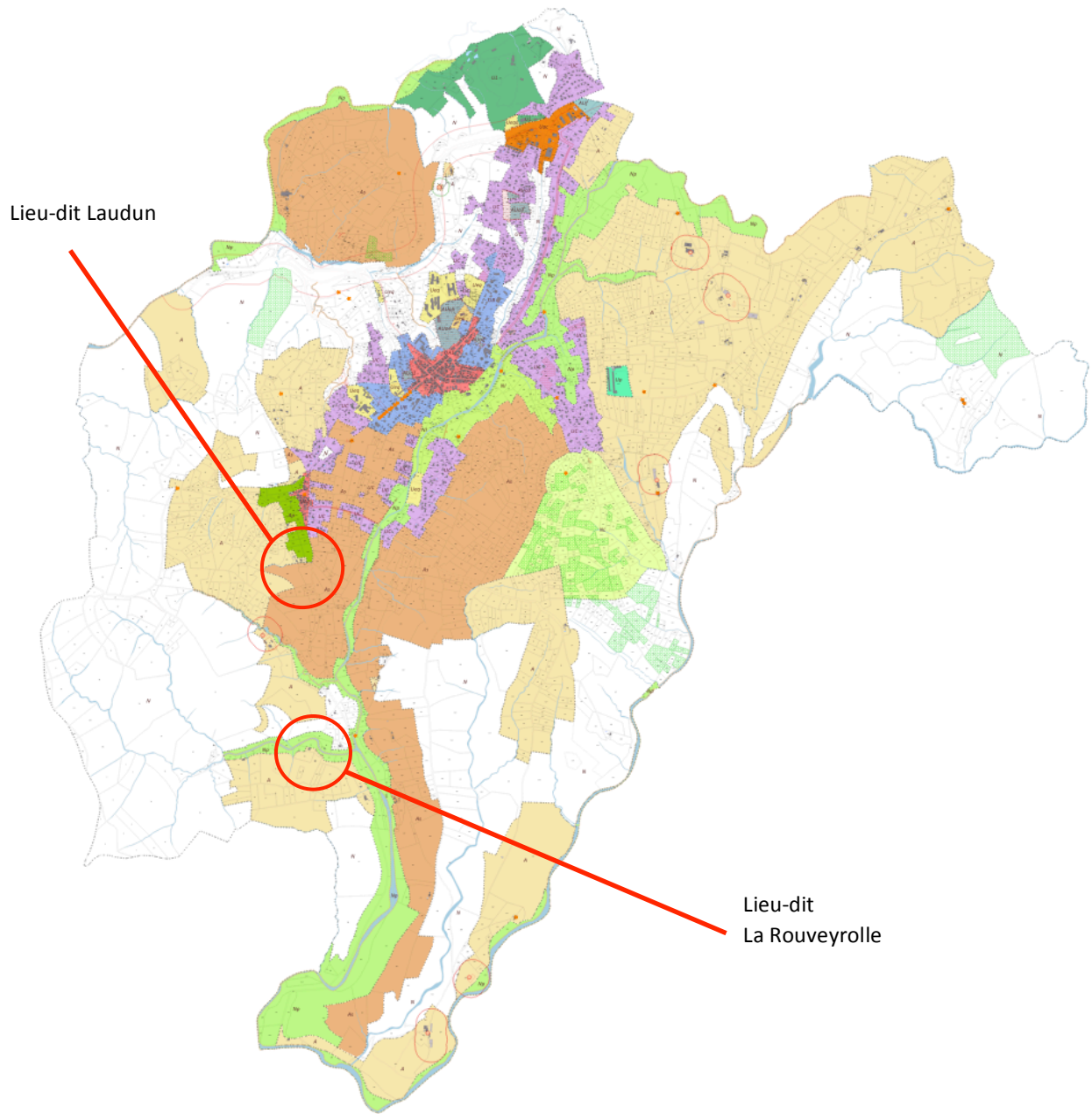
- **APRÈS révision**



- **Récapitulatif du classement en zone A d'habitations non agricoles situées actuellement en zone Np et Ap**

N° parcelle	Lieu dit	Zonage en vigueur	Zonage proposé	Surface
H52 et H53	Rouveyrolle	Np	A	1 735 m <sup>2</sup>
AM416, 437, 436, 428, 435, 425, 428	Laudun	Ap	A	5 045 m <sup>2</sup>

**Carte générale de localisation des modifications de zonage  
apportées par la procédure de révision « allégée » pour le reclassement des habitations existantes en zone A**





### 2.1.3. Permettre le développement d'un projet agricole actuellement classé en zone As

Une exploitation agricole très dynamique est présente au Sud de la commune, lieu-dit Védignas. Le siège d'exploitation est bien classé en zone agricole.

Cet exploitant porte un projet de tunnels agricoles sur un terrain à caractère agricole, situé sur un replat, à proximité de sa maison et des réseaux publics. Ce terrain est principalement classé en zone As ; une petite partie se situe également en zone Np et N au PLU en vigueur. Le terrain dispose d'un accès à la RD558. La zone As est une zone de protection qui n'autorise pas les constructions agricoles.

Le terrain est situé suffisamment à l'écart de cet axe pour ne pas générer un impact paysager majeur : le rideau d'arbres (chênes) présent le long de la voie et du cours d'eau, Le Rounel, et protégé comme élément du paysage au PLU en vigueur, crée un filtre qui permettra de limiter l'impact paysager des tunnels depuis la commune limitrophe de Saint-Maurice d'Ibie.

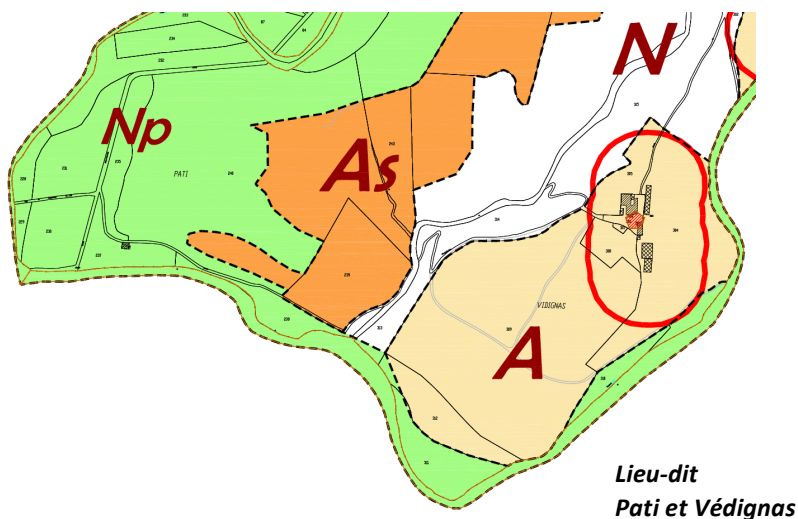
De plus, l'habitation d'un des exploitants est située en zone Np, où aucune évolution du bâti n'est autorisée.

→ La révision avec examen conjoint consiste donc à étendre la zone A pour prendre en compte le caractère agricole de ce secteur et les projets autour de l'agriculture. Ce secteur est situé dans la ZNIEFF 2 « Ensemble septentrional des plateaux calcaires du Bas Vivarais ». Il est proche de la ZNIEFF de Type 1 « Vallée de l'Ibie ».



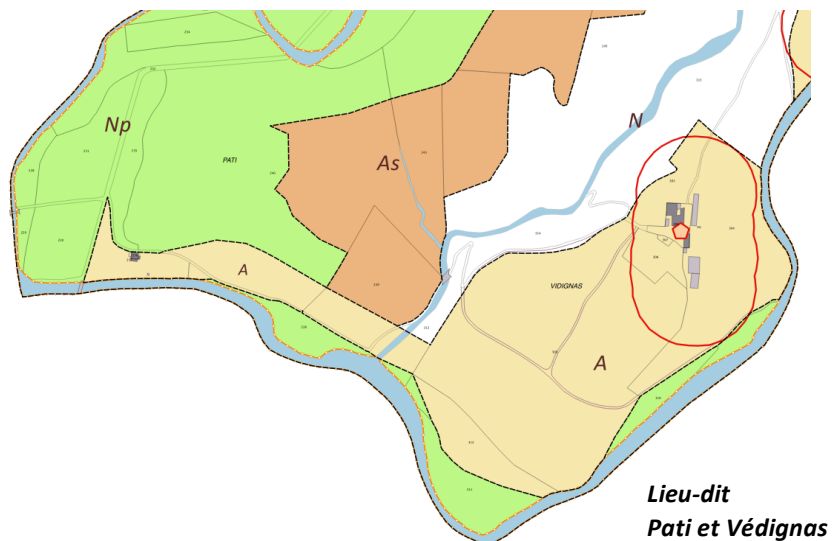
Extrait de la photo aérienne  
Source : géoportail

#### ■ Extrait du plan de zonage AVANT révision (planche Sud)



Lieu-dit  
Pati et Védignas

## APRÈS révision



- **Récapitulatif du classement en zone A d'un projet agricole et de l'habitation d'un des exploitant situés actuellement en zone As, Np et N**

N° parcelle	Lieu dit	Zonage en vigueur	Zonage proposé	Surface
G236, G237, 238, 239, 240 et G313	Pati et Védignas	Np, N et As	A	3,95 ha

## 2.1.4. Modification du règlement de la zone As

La zone As représente plusieurs sites protégés sur la commune en raison de leur caractère patrimonial : la plaine agricole de l'Ibie, le coteau de la Montagne du Devois, la colline au Nord-Ouest du territoire sur le secteur de Chauvel.

Le rapport de présentation du PLU indique que le caractère patrimonial de ces sites est parfois dénaturé notamment dans la plaine agricole de l'Ibie, mitée par une urbanisation diffuse.

- Afin de préserver ce caractère patrimonial mais également de permettre la gestion des habitations existantes, il convient de modifier le règlement écrit de la zone « As » en intégrant les recommandations ou prescriptions qualitatives issues du règlement de l'AVAP ou de la charte d'architecte, d'urbanisme et des paysages du Pays d'Art et d'Histoire du Vivarais méridional.

La constructibilité dans ces secteurs « As » est fortement limitée : maîtrise des extensions, pas de surélévation, une seule annexe autorisée et sous conditions de hauteur, d'emprise au sol et d'implantation.

Les dispositions de la zone A pour les bâtiments à usage d'habitation sont reprises et appliquées à la zone As pour la hauteur. Concernant l'aspect extérieur des constructions, plusieurs modifications sont apportées en zone A par la présente révision avec examen conjoint. Ces modifications sont donc retranscrites également en zone As. Le règlement de l'article 11 est reporté en annexe du présent document (Cf. Annexes – Point 2.3. des modifications relatives à l'aspect extérieur des constructions).

### ▪ Extrait du caractère de la zone agricole

#### **AVANT révision**

Il s'agit d'une zone agricole qu'il convient de protéger pour sa vocation économique, sociale et patrimoniale, mais également pour son rôle écologique et paysager dans l'équilibre des écosystèmes naturels.

Il existe un sous-secteur As dans lequel toutes les constructions sont interdites en raison du caractère traditionnel des paysages à conserver.

Il existe un sous-secteur Ap qui correspond à l'écrin de verdure paysager du hameau de Tournon avec ses milieux environnementaux typiques, ses espaces naturels et agricoles ruraux traditionnels. Il s'agit d'un secteur inconstructible de manière générale avec quelques exceptions visant à permettre l'évolution des constructions présentes sur le site.

#### **APRÈS révision**

Il s'agit d'une zone agricole qu'il convient de protéger pour sa vocation économique, sociale et patrimoniale, mais également pour son rôle écologique et paysager dans l'équilibre des écosystèmes naturels.

Il existe un sous-secteur As dans lequel **seule la gestion du bâti existant à la date d'approbation de la révision est autorisée** en raison du caractère traditionnel des paysages à conserver.

Il existe un sous-secteur Ap qui correspond à l'écrin de verdure paysager du hameau de Tournon avec ses milieux environnementaux typiques, ses espaces naturels et agricoles ruraux traditionnels. Il s'agit d'un secteur inconstructible de manière générale avec quelques exceptions visant à permettre l'évolution des constructions présentes sur le site.



▪ **Extrait l'article A2**

**AVANT révision**

**En zones A et Ap :**

- Les affouillements et exhaussements liés à la mise en valeur des sites naturels ou à leur remise en état.

**En zone A :**

- (...)
- L'aménagement et les extensions des bâtiments d'habitation dans les limites cumulatives de 30% de la surface de plancher existante et 50 m<sup>2</sup> maximum, à condition que cette extension ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- Les annexes dans la limite de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher maximum par annexe et dans la limite de 2 annexes par tènement. Les piscines ne rentreront pas dans le calcul des 30m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- (...)

**APRÈS révision**

**En zones A, Ap et As :**

- Les affouillements et exhaussements liés à la mise en valeur des sites naturels ou à leur remise en état.

**En zone A :**

- (...)
- L'aménagement et les extensions des bâtiments d'habitation dans les limites cumulatives de 30% de la surface de plancher existante et 50 m<sup>2</sup> maximum, à condition que cette extension ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- Les annexes dans la limite de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher maximum par annexe et dans la limite de 2 annexes par tènement. Les piscines ne rentreront pas dans le calcul des 30m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- (...)

**En zone As :**

- **Les extensions des bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation de la révision du PLU, dans les limites cumulatives de 30% de la surface de plancher existante et 50 m<sup>2</sup> maximum, à condition que cette extension ne se réalise pas par surélévation d'un niveau supplémentaire et ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;**
- **Les combles peuvent être aménagés dans le volume existant ;**
- **Les annexes sont autorisées dans le respect des conditions cumulatives suivantes :**
  - **une seule annexe par tènement**
  - **édifiée sur un seul niveau**
  - **d'une surface de plancher de 30 m<sup>2</sup> maximum (hors piscines)**
  - **implantée à une distance maximale de 25 m de la construction principale dont elle dépend**

▪ **Extrait l'article A10**

**AVANT révision**

**ARTICLE A 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

**En zone A :**

La hauteur absolue des constructions à usage de logement de fonction est limitée à 9 mètres, mesurée par rapport au terrain au droit du domaine public.

La hauteur absolue des autres constructions est limitée à 12 mètres.

**En zone A et Ap :**

La hauteur des extensions autorisées ne devra pas excéder celle du bâti existant.

Des adaptations peuvent être accordées en fonction des nécessités techniques pour certaines superstructures, ou pour s'adapter aux volumes existants dans le cadre d'extension.

**APRÈS révision**

**ARTICLE A 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

**En zone A :**

La hauteur absolue des constructions à usage de logement de fonction est limitée à 9 mètres, mesurée par rapport au terrain au droit du domaine public.

La hauteur absolue des autres constructions est limitée à 12 mètres.

**En zone A et Ap :**

La hauteur des extensions autorisées ne devra pas excéder celle du bâti existant.

Des adaptations peuvent être accordées en fonction des nécessités techniques pour certaines superstructures, ou pour s'adapter aux volumes existants dans le cadre d'extension

**En zone As :**

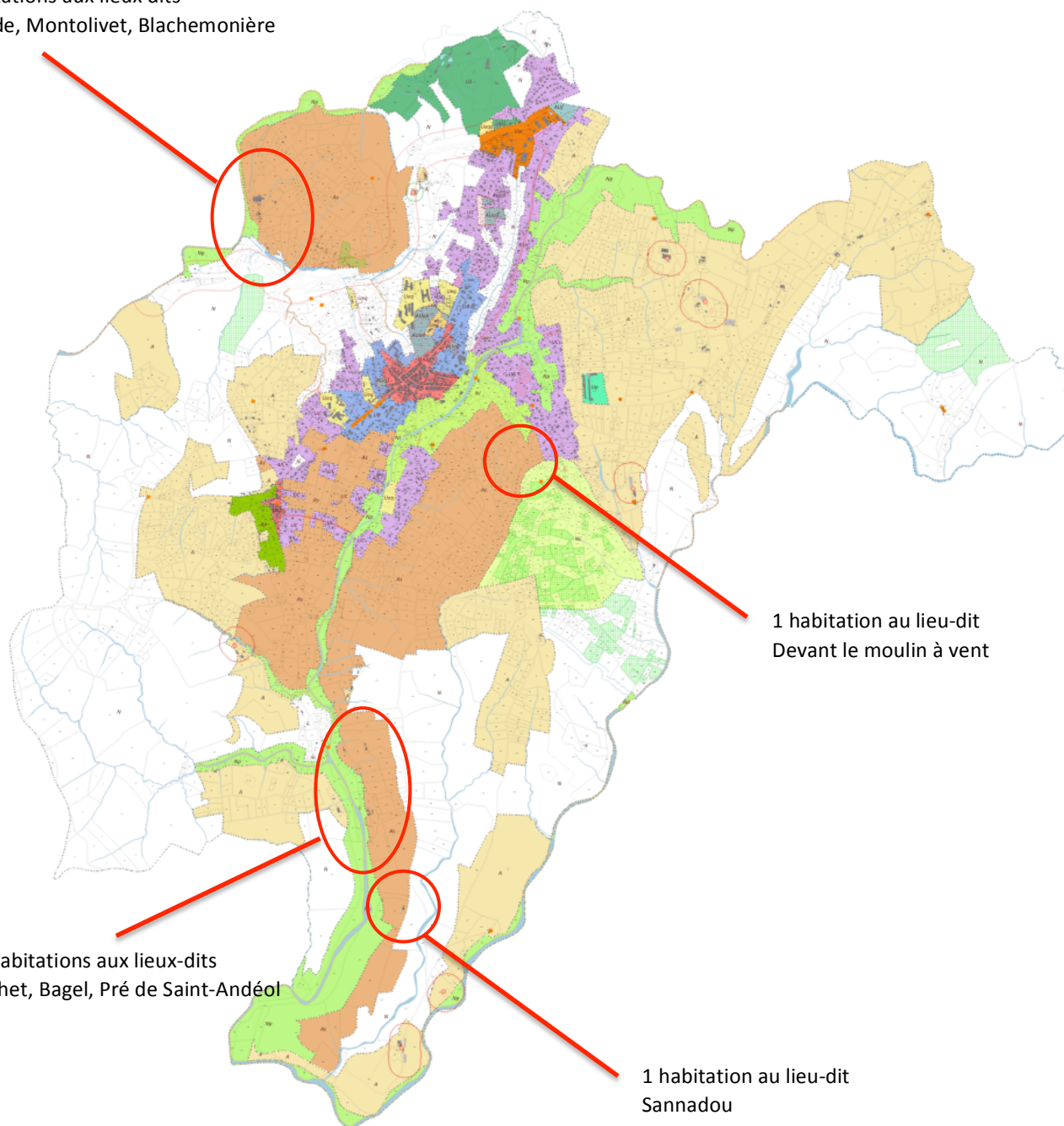
**La hauteur des extensions autorisées ne devra pas excéder celle du bâti existant.**

**Des adaptations peuvent être accordées en fonction des nécessités techniques pour certaines superstructures, ou pour s'adapter aux volumes existants dans le cadre d'extension.**

**La hauteur des annexes ne devra pas excéder 3,50m maximum à la sablière**

**Carte générale de localisation des habitations situées en zone As  
et dont le règlement écrit est modifié pour permettre la gestion du bâti existant**

5 habitations aux lieux dits  
Vernède, Montolivet, Blachemonière



1 habitation au lieu-dit  
Devant le moulin à vent

5 habitations aux lieux-dits  
Tichet, Bagel, Pré de Saint-Andéol

1 habitation au lieu-dit  
Sannadou

## 2.2. ADAPTATIONS MINEURES DU ZONAGE

Le processus d'élaboration du PLU ayant été particulièrement long (environ 10 ans), des autorisations d'urbanisme ont été délivrées sous le POS en vigueur et des études complémentaires ont également été réalisées pendant la période d'élaboration (mise à jour du schéma général d'assainissement par exemple).

Des incohérences de zonage sont aujourd'hui constatées et méritent d'être corrigées.

### 2.2.1. Classement de la zone AUoc, en zone Uc

Le PLU de Villeneuve de Berg approuvé classe les parcelles AE 387 et 388 en zone AUoc dans l'attente de la réalisation du réseau d'assainissement collectif des eaux usées.

Or, le schéma général d'assainissement dont le plan des eaux usées est annexé au PLU approuvé, ne prévoit pas d'extension de réseau sur le secteur « Salarmant ».

Il convient donc de mettre en cohérence ces deux documents.



Extrait du plan des eaux usées annexé au PLU approuvé

Sur ces deux parcelles (AE387 et 388) une orientation d'aménagement et de programmation a également été créée au PLU approuvé afin de densifier le secteur « Salarmant Nord ».

Deux constructions (disposant d'un assainissement autonome) se sont implantées conformément à l'orientation d'aménagement et de programmation et au zonage d'assainissement en vigueur annexé au PLU.

En l'absence d'extension du réseau d'assainissement collectif et afin de ne pas bloquer l'évolution des deux habitations déjà construites, la révision avec examen conjoint est l'occasion pour la commune de classer en zone UC les parcelles AE387 et 388.

-  Logements Individuels
-  Jardins privés
-  Ligne de faitage ou sens de la plus grande façade
-  Hauteur maximale des bâtiments



Extrait de l'OAP du PLU approuvé

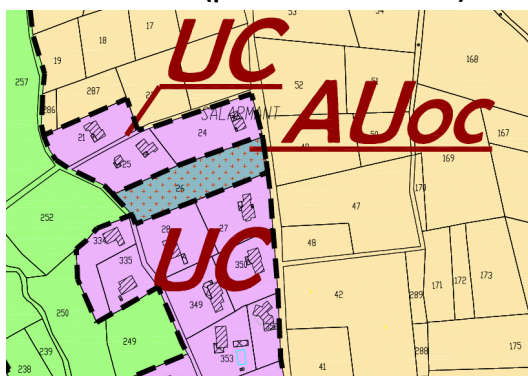
- Pour assurer la cohérence entre les différentes pièces du PLU, il convient de modifier :
- Le plan de zonage : classement en zone Uc des parcelles AE387 et 388 ;
  - Le règlement écrit : suppression des dispositions de la zone AUoc, la zone « Salarment Nord » étant la seule zone AUoc.

L'OAP du secteur de « Salarment nord » ne fait pas de renvoi à la zone AUoc et n'impose pas le système d'assainissement. Elle peut donc être conservée dans le PLU sans rectification. Elle impose deux constructions sous la forme de maisons individuelles avec des façades devant suivre les façades des constructions avoisinantes, et une limitation de la hauteur des constructions à rez-de-chaussée uniquement afin de limiter l'impact paysager.

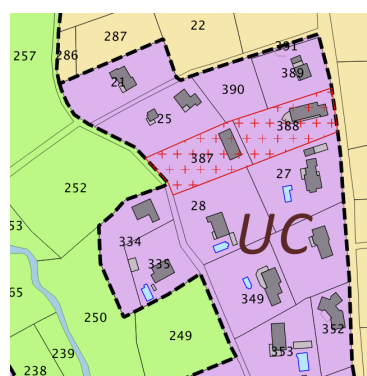
Le reclassement en zone UC couvre une surface de 3 508 m<sup>2</sup>.

### ■ Règlement graphique

#### ■ Extrait du plan de zonage AVANT révision (planche Nord-Ouest)



#### APRÈS révision



### ■ Règlement écrit

Les extraits du règlement de la zone AUo « avant » et « après » modification sont annexés au présent document (Cf. Annexes – Modifications relatives au règlement de la zone AUo).

#### 2.2.2. Déclassement de parcelles non desservies par le réseau d'assainissement collectif

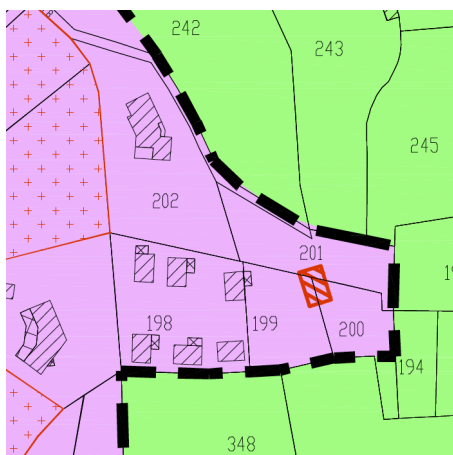
Les parcelles AE200 et 201, quartier Gascon, sont classées au PLU approuvé en zone UC. Ces parcelles ne disposent pas d'une desserte suffisante et l'investissement communal pour améliorer le chemin d'accès situé entre les parcelles AE201 et 242 serait disproportionné.

Le classement en zone UC au PLU relève d'un positionnement erroné de la construction non cadastrée indiquée sur le plan de zonage (rectangle rouge) à cheval sur les parcelles 199, 200 et 201.

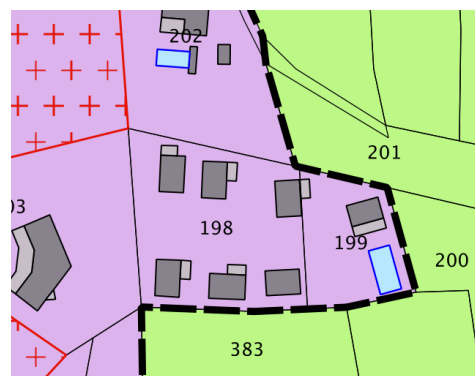
- Cette construction ayant été édifée sur la parcelle 199, il convient de modifier le règlement graphique (planche Nord-Ouest) afin de prendre uniquement en compte la nouvelle construction, sans extension possible sur les parcelles non desservies par une voirie publique. Le déclassement des parcelles AE200 et 201 en zone Np couvre une surface de 1 825 m<sup>2</sup>.



- **Extrait du plan de zonage  
AVANT révision (planche Nord-Ouest)**



**APRÈS révision**



### 2.2.3. Modification du zonage UC au lieu-dit « Les Pommiers »

L'habitation située sur la parcelle A576 est classée en zone UC au PLU en vigueur mais son accès et son jardin se situent en zone UL (parcelles A650 et 690).

La zone UL correspond au camping et dispose d'un règlement spécifique qui ne permet pas la construction de garage ou d'annexes à l'habitation.



*Extrait de la photo aérienne – Source : géoportail*

- Les parcelles A650 et 690 n'ayant aucune vocation touristique, il convient donc de modifier le règlement graphique (planche Nord-Ouest) pour prendre en compte la réalité du territoire et classer plus justement en zone UC le jardin et le chemin d'accès de l'habitation située sur la parcelle A576. Le reclassement en zone UC couvre une surface de 4 015 m<sup>2</sup>.

- **Extrait du plan de zonage  
AVANT révision (planche Nord-Ouest)**



**APRÈS révision**



#### 2.2.4. Prise en compte du périmètre autorisé du camping

Le camping de Villeneuve-de-Berg est classé en zone UL au PLU en vigueur. Le règlement permet d'encadrer cette activité touristique.

Le périmètre d'autorisation du camping n'a pas été correctement reporté en zone UL et certaines activités sont classées en zone N (Cf. extrait de la photo aérienne ci-contre).

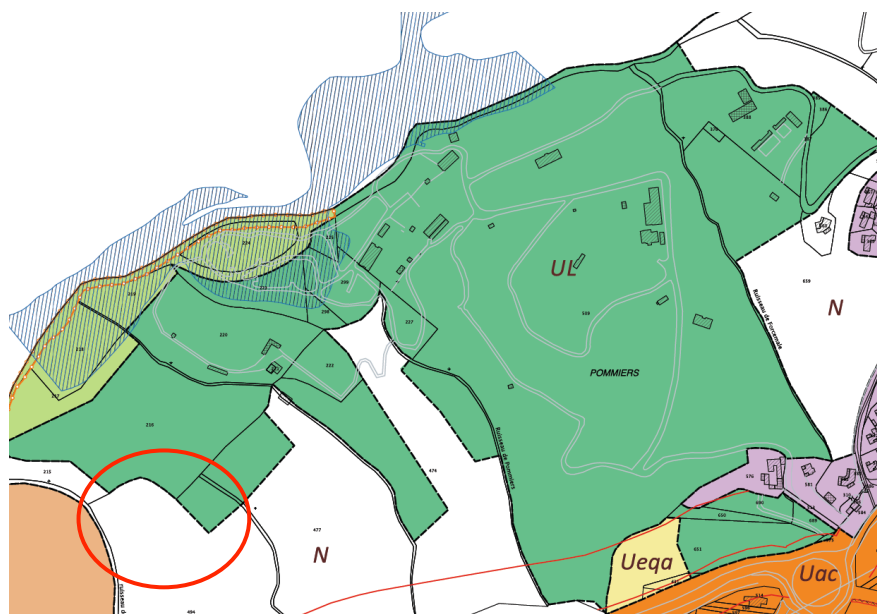


*Extrait de la photo aérienne – Source : géoportail*

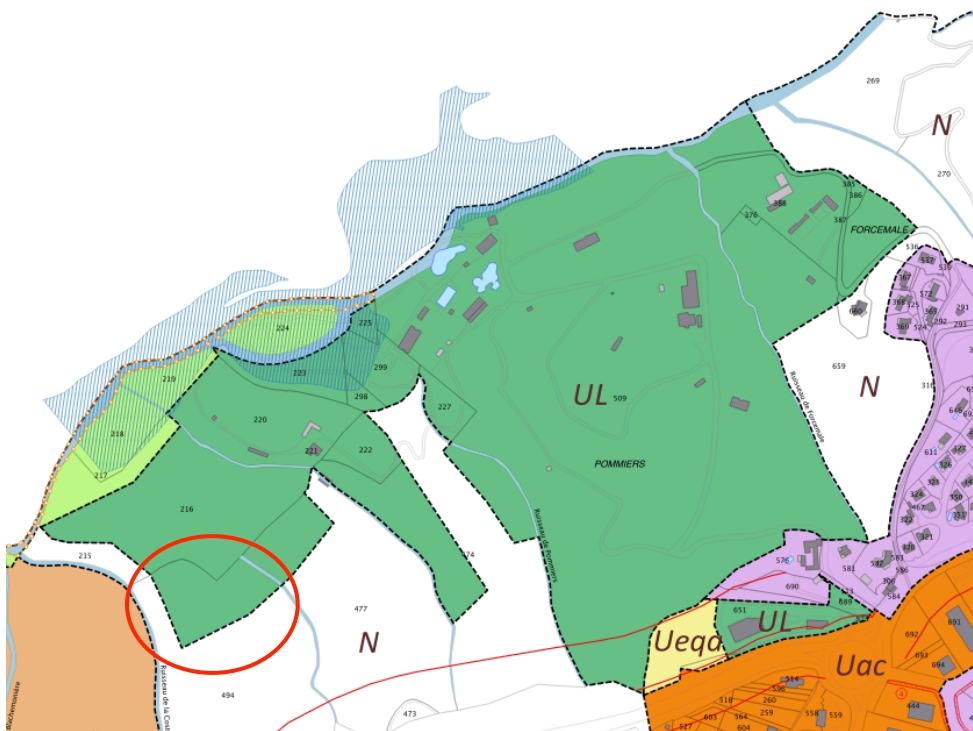
→ Il convient de modifier le règlement graphique pour intégrer l'ensemble des activités du camping en zone UL. Le reclassement en zone UL couvre une surface de 7 150 m<sup>2</sup>.

#### ▪ Extrait du plan de zonage

**AVANT révision (planche Nord-Ouest)**



**APRÈS révision**



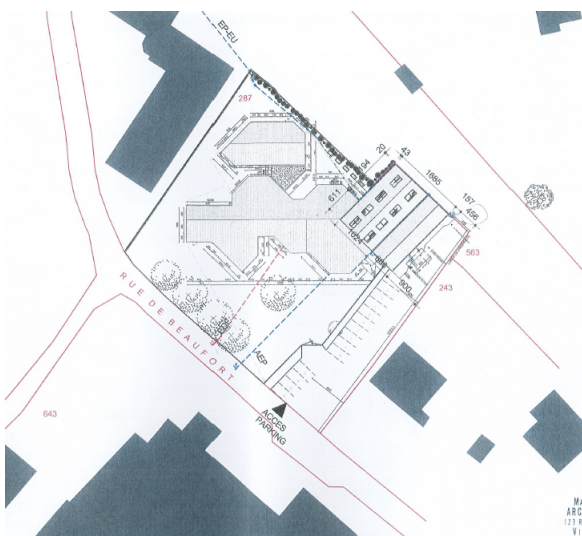
### **2.2.5. Réduction de l'emplacement réservé n°15**

Afin de permettre la réalisation d'un projet d'intérêt général d'extension de l'école maternelle et de création d'un restaurant scolaire, la commune a acquis 166 m<sup>2</sup> de la parcelle AL 563 au lieu-dit « Champ de Baufort ».

Avec les parcelles AL 561 et 562, elle constitue l'emplacement réservé « ER n°15 », d'une superficie totale de 2966 m<sup>2</sup>, pour création de stationnements au bénéfice de la commune.

Le projet d'extension de l'école étant incompatible avec l'objet de l'ER, le plan de zonage et la liste des emplacements réservés (pièce 6.6 en annexe) sont rectifiés.

La réduction de l'emplacement réservé n°15 ne remet pas en cause sa vocation pour du stationnement.

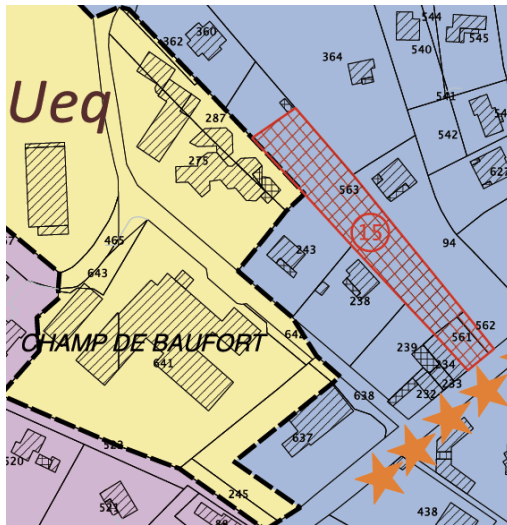


**Extrait du projet d'extension (indicatif)**

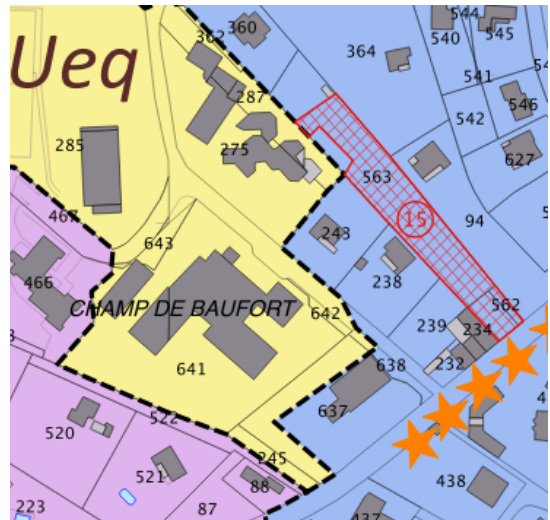


- **Extrait du plan de zonage (planche Centre)**

**AVANT révision**



**APRES révision**



- **Extrait de la liste des emplacements réservés**

**AVANT révision**

ER N°15	Champ de Baufort : parcelles n°561 et 562, partie de la parcelle n°563	2966 m <sup>2</sup>	Création de stationnements	Commune
---------	--	---------------------	-------------------------------	---------

**APRES révision**

ER N°15	Champ de Baufort : parcelles n°561 et 562, partie de la parcelle n°563	2800 m <sup>2</sup>	Création de stationnements	Commune
---------	--	---------------------	-------------------------------	---------

## **2.3. AMELIORATION DU REGLEMENT POUR FACILITER LA COMPREHENSION DE LA REGLE ET L'INSTRUCTION DES AUTORISATIONS D'URBANISME**

La commune de Villeneuve-de-Berg dispose d'une Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) afin de garantir la qualité du cadre de vie, la pérennité et la mise en valeur du patrimoine. L'AVAP est une Servitude d'Utilité Publique et s'impose donc au PLU.

La commune souhaite harmoniser sur quelques points le règlement écrit de son PLU en intégrant les prescriptions de l'AVAP afin d'éviter toute interprétation et de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme.

De plus, la commune souhaite intégrer autant que faire se peut dans le règlement de son PLU les préconisations de la charte architecturale, urbanistique et paysagère élaborée par le Syndicat Mixte du Vivarais Méridional adopté récemment (2017).

La révision avec examen conjoint est aussi l'occasion pour la commune de lever des incohérences repérées après 2 ans d'application du règlement, pour faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme.

Les corrections portent sur différentes zones et articles du règlement. Les autres pièces du PLU sont inchangées.

### **2.3.1. Rectifications apportées aux dispositions générales du règlement écrit**

#### ■ **Article 5 : Définitions**

La hauteur est définie au PLU dans l'article 5 des dispositions générales. Dans chacune des zones du PLU, la hauteur des constructions est réglementée au faîtage ou à la sablière. Toutefois, le terme « sablière » employé dans le règlement écrit du PLU et dans l'AVAP n'est pas défini. De plus, la référence prise pour le calcul de la hauteur n'est pas toujours précisée.

→ Afin d'éviter toute interprétation, il convient d'ajouter dans l'article 5 des dispositions générales, la définition de la notion de « sablière » et de préciser qu'en l'absence de référence pour le calcul de la hauteur, celle-ci s'entend au faîtage.

#### ■ **Article 5 des dispositions générales**

##### **AVANT révision**

#### **ARTICLE 5 : DEFINITIONS**

##### **Hauteur maximale (article 10 de chaque zone) :**

La hauteur maximale fixée aux articles 10 des règlements de zone est la différence d'altitude maximale admise entre tout point de l'édifice et sa projection verticale sur le sol naturel ou à défaut, tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet.

Les ouvrages techniques et de superstructure tels que cheminée, antenne et autres sont exclus des dispositions des articles 10 de chaque zone.

Toutefois, dans le cas de plans d'aménagements approuvés (lotissements...), d'autres points singuliers de nivellement pourront servir de référence, tels que fil d'eau de la voie desservant l'immeuble par exemple.

(...)

## APRÈS révision

### ARTICLE 5 : DEFINITIONS

#### **Hauteur maximale (article 10 de chaque zone) :**

La hauteur maximale fixée aux articles 10 des règlements de zone est la différence d'altitude maximale admise entre tout point de l'édifice et sa projection verticale sur le sol naturel ou à défaut, tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet.

Les ouvrages techniques et de superstructure tels que cheminée, antenne et autres sont exclus des dispositions des articles 10 de chaque zone.

Toutefois, dans le cas de plans d'aménagements approuvés (lotissements...), d'autres points singuliers de nivellement pourront servir de référence, tels que fil d'eau de la voie desservant l'immeuble par exemple.

**La hauteur à la sablière est calculée à l'endroit où s'arrête le mur et démarre la toiture (en cas de génoises, celles-ci font partie de la toiture).**

**En l'absence de référence pour le calcul de la hauteur, celle-ci s'entend au faîtage de la construction.**

(...)

### ■ Article 12 : Stationnement

Dans les dispositions générales du règlement écrit du PLU de Villeneuve-de-Berg, un rappel des règles applicables en matière de stationnement dans chacune des zones du PLU est fait.

→ Afin d'éviter toute contradiction avec les dispositions inscrites dans chacune des zones, il convient de supprimer les règles quantitatives dans les dispositions générales.

### ■ Article 12 des dispositions générales

## AVANT révision

#### **Modalités d'application du règlement :**

Pour toute construction ou aménagement, devront être réalisées des installations propres à assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins, en dehors des voies publiques, et à l'intérieur des propriétés.

#### **Pour les constructions à usage d'habitation :**

##### **en zone UA :**

2 emplacements par logement y compris garage pour les nouvelles constructions individuelles, 1 emplacement par logement dans le cas de rénovation.

##### **dans les autres zones :**

- 2 emplacements par logement hors garage pour les constructions individuelles ;
- 2 emplacements par logement hors garage + 1 place visiteur pour 2 logements dans les opérations groupées d'habitat intermédiaire et collectif ;
- 1 place de stationnement par tranche complète de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher en cas d'extension.

Cette obligation n'est pas applicable aux permis de construire portant sur les logements locatifs construits avec le concours financier de l'État, destinés aux personnes pouvant en bénéficier.

#### **Pour les constructions à usage de commerce alimentaire de plus de 100 m<sup>2</sup> :**

3 places de stationnement par tranche complète de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher réservée à cet usage.

**Pour les constructions à usage de restauration :**

1 place de stationnement pour 5 couverts.

**Pour les constructions à usage de bureaux, services et professions libérales :**

1 place de stationnement par tranche complète de 30 m<sup>2</sup> de surface utile.

**Pour les constructions à usage hôtelier :**

1 place de stationnement par chambre ou pour deux lits.

**Pour les constructions à usage d'équipements publics :**

le nombre de places de stationnement sera estimé en fonction de la nature de l'équipement et devra correspondre aux besoins engendrés.

Des adaptations à ce règlement peuvent être accordées lorsque de projet concerne la rénovation, la restructuration ou le changement de destination de bâtiments existants.

La règle applicable aux catégories constructions et établissements non prévus dans la liste, est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain pour des raisons techniques ou des motifs architecturaux ou d'urbanisme, le pétitionnaire peut être autorisé, sur demande justifiée de sa part, à ce que les places manquantes soient réalisées sous l'une des formes suivantes :

- réalisation de places de stationnement sur un terrain situé dans le voisinage immédiat, à moins de 300 mètres de la construction pour laquelle ces places sont nécessaires ;
- acquisition de places de stationnement dans un parc privé situé dans le voisinage immédiat.

Ces solutions de remplacement ne sont admises qu'à condition que l'insuffisance de stationnement sur le terrain supportant la construction ne soit pas susceptible, compte tenu de sa situation, de créer une gêne pour la circulation, ou de susciter un stationnement excessif sur les voies publiques.

**Stationnement deux-roues :**

Des stationnements pour les deux-roues (vélos, motos...) devront être prévus pour tout projet de construction à usage d'équipements collectifs et publics et d'habitat collectif.

Il convient de compter 25 m<sup>2</sup> pour une place de stationnement d'une dimension standard de 2,3 mètres x 5 mètres minimum en comprenant également les voies de circulation, sauf pour les places réservées au stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite qui doivent être prévues conformément à la réglementation en vigueur (...)

**APRÈS révision****Modalités d'application du règlement :**

Pour toute construction ou aménagement, devront être réalisées des installations propres à assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins, en dehors des voies publiques, et à l'intérieur des propriétés.

**~~Pour les constructions à usage d'habitation :~~****~~en zone UA :~~**

~~2 emplacements par logement y compris garage pour les nouvelles constructions individuelles, 1 emplacement par logement dans le cas de rénovation.~~

**~~dans les autres zones :~~**

- ~~• 2 emplacements par logement hors garage pour les constructions individuelles ;~~
- ~~• 2 emplacements par logement hors garage + 1 place visiteur pour 2 logements dans les opérations groupées d'habitat intermédiaire et collectif ;~~
- ~~• 1 place de stationnement par tranche complète de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher en cas d'extension.~~

Cette obligation n'est pas applicable aux permis de construire portant sur les logements locatifs construits avec le concours financier de l'État, destinés aux personnes pouvant en bénéficier.

**Pour les constructions à usage de commerce alimentaire de plus de 100 m<sup>2</sup> :**

3 places de stationnement par tranche complète de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher réservée à cet usage.

**Pour les constructions à usage de restauration :**

1 place de stationnement pour 5 couverts.

**Pour les constructions à usage de bureaux, services et professions libérales :**

1 place de stationnement par tranche complète de 30 m<sup>2</sup> de surface utile.

**Pour les constructions à usage hôtelier :**

1 place de stationnement par chambre ou pour deux lits.

**Pour les constructions à usage d'équipements publics :**

le nombre de places de stationnement sera estimé en fonction de la nature de l'équipement et devra correspondre aux besoins engendrés.

Des adaptations à ce règlement peuvent être accordées lorsque de projet concerne la rénovation, la restructuration ou le changement de destination de bâtiments existants.

La règle applicable aux catégories constructions et établissements non prévus dans la liste, est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain pour des raisons techniques ou des motifs architecturaux ou d'urbanisme, le pétitionnaire peut être autorisé, sur demande justifiée de sa part, à ce que les places manquantes soient réalisées sous l'une des formes suivantes :

- réalisation de places de stationnement sur un terrain situé dans le voisinage immédiat, à moins de 300 mètres de la construction pour laquelle ces places sont nécessaires ;
- acquisition de places de stationnement dans un parc privé situé dans le voisinage immédiat.

Ces solutions de remplacement ne sont admises qu'à condition que l'insuffisance de stationnement sur le terrain supportant la construction ne soit pas susceptible, compte tenu de sa situation, de créer une gêne pour la circulation, ou de susciter un stationnement excessif sur les voies publiques.

**Stationnement deux-roues :**

Des stationnements pour les deux-roues (vélos, motos...) devront être prévus pour tout projet de construction à usage d'équipements collectifs et publics et d'habitat collectif.

Il convient de compter 25 m<sup>2</sup> pour une place de stationnement d'une dimension standard de 2,3 mètres x 5 mètres minimum en comprenant également les voies de circulation, sauf pour les places réservées au stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite qui doivent être prévues conformément à la réglementation en vigueur(...)

### **2.3.2. Article 11 : Aspect extérieur – Constructions/couvertures/toitures**

#### **■ Adaptation au terrain**

En zone UC, la hauteur des murs de soutènement ne doit pas excéder 2 mètres. Dans les autres zones, cette hauteur est de 1,60 m. Cette différence n'est pas justifiée spécifiquement dans le rapport de présentation et les caractéristiques topographiques de la zones UC sont guère différentes de celles des autres zones. Afin d'harmoniser la hauteur des murs de soutènement sur l'ensemble du territoire communal, la hauteur sera modifiée à 1,60m en zone UC, comme pour les autres zones.

### ■ Lignes de faîtage

En zone UA, une disposition est inscrite au PLU concernant les lignes de faîtage : « *les lignes principales de faîtage doivent être parallèles aux courbes de niveaux* ». Or, le règlement de l'AVAP qui s'impose au PLU en tant que servitude d'utilité publique, exige que « *le faîtage principal et l'égout de toiture soient parallèles à l'alignement sur rue* ».

Afin de ne pas être en contradiction avec le règlement de l'AVAP, la disposition de l'article UA11 sur les lignes de faîtage sera supprimée du règlement écrit du PLU.

### ■ Pentés des toitures

En zone UC, la disposition concernant la pente des toitures est complexe. Afin de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme, il convient de remplacer la disposition de la zone UC par celle de la zone UB plus simple et plus facile à appliquer.

### ■ Toitures terrasses

En zone UB, les toitures terrasses sont autorisées pour les annexes et les extensions des constructions principales pour une surface maximale. Il n'est pas précisé de hauteur ; or la commune souhaite autoriser ce type de toitures pour les volumes d'un seul niveau (annexes, volume en articulation d'une extension, extension) et non pas sur les constructions principales afin de préserver le paysage et le patrimoine.

Le règlement du PLU sera complété en zone UB pour ajouter une « *hauteur d'un seul niveau maximum* ».

### ■ Couleur des couvertures

En zone UB, UC et AUo, la couleur des couvertures est de type « rouge vieilli ». Afin d'éviter l'aplat de couleur rouge très marquant dans le paysage, le règlement du PLU sera modifié dans ces deux zones pour indiquer que le rouge vieilli devra être « nuancé ».

De plus, dans la zone UC, le bac acier est autorisé en couverture. La gamme de couleur offerte par ce type de matériau est très large. Aussi, pour correspondre avec les couleurs autorisées en zone UC des tuiles ou du zinc, la couleur du bac acier doit être encadrée et limitée au rouge et au gris anthracite. Le règlement du PLU sera complété pour éviter toute interprétation.

### ■ Capteurs solaires

En zone UA, une disposition est inscrite au PLU concernant les captages solaires : « *les capteurs solaires sont autorisés sous réserve d'être encadrés dans le plan de la toiture, d'être invisibles de l'espace public, et d'être placés prioritairement en partie haute et centrée de la toiture, sans dépasser le tiers de la surface du pan de toit* ». Le règlement de l'AVAP précise que « *les panneaux solaires sont autorisés sous réserve d'être encadrés dans le plan de la toiture, d'être invisibles de l'espace public et des vues lointaines, et sans dépasser le tiers de la surface.* »

Afin de ne pas être en contradiction avec le règlement de l'AVAP, la disposition de l'article UA11 sur les capteurs solaires doit être supprimée du règlement écrit du PLU.

De plus, afin de favoriser le recours aux énergies renouvelables dans une région à fort potentiel, un assouplissement de la réglementation peut être proposée dans les zones UB, UC, AUo, A et N, zones à plus faibles enjeux paysagers et patrimoniaux. La réglementation sur les capteurs solaires sera reprise et harmonisée entre ces zones afin d'intégrer la notion de composition soignée, d'intégration à l'architecture et de faciliter l'application de la règle.

- Le règlement sera modifié sur l'aspect extérieur des constructions et plus précisément sur les points énoncés ci-dessus (constructions, couvertures et toitures). Pour une meilleure lisibilité, les extraits de l'article 11 du règlement écrit des zones concernées « avant » et « après » modification sont annexés au présent document (Cf. Annexes – Point 2.1. des modifications relatives à l'aspect extérieur des constructions).

### **2.3.3. Article 11 : Aspect extérieur – Façades**

#### ■ **Couleur des façades**

Le règlement des zones UB, UC, AUo et des espaces agro-naturels (A, As et N) est très large et ne permet pas d'éviter des couleurs tranchant avec les paysages (des roses, rouges, orangés, des couleurs très claires...). Ainsi, les couleurs des façades des constructions récentes seront dans la même gamme de teinte dominante des couleurs de la pierre et des enduits traditionnels (du gris au brun clair) (dispositions de l'AVAP) et les teintes blanches, rosées, rouges, orangées, bleutées ne sont pas adaptées (dispositions de la charte).

Afin d'encadrer la gamme de couleur, d'harmoniser le règlement du PLU avec celui de l'AVAP et d'intégrer des dispositions issues de la charte paysagère, le règlement sera complété en zone UB et AUo et en zone UC, A, As et N. Le règlement de la zone Ni sera complété pour intégrer les dispositions de la charte paysagère.

#### ■ **Bois en façade**

Le bois est un produit renouvelable et écologique (stockage de carbone pendant sa croissance...). Afin d'apporter un soutien à la filière bois comme le préconise la charte d'architecture, d'urbanisme et des paysages, la commune souhaite autoriser plus simplement l'utilisation du bois. Elle souhaite également que les teintes de bois soient maintenues bois « naturel » sachant que la couleur du bois n'est pas stable dans le temps et peut grisonner.

Dans les zones A, Ap et Ni, le règlement du PLU sera modifié pour supprimer le mot « *exceptionnellement* ». De plus, le règlement sera complété dans les zones UA, UB, UC, AUo, A, Ap, As, N et Ni, pour préciser que les traitements ou finitions ne doivent pas avoir d'impact sur la couleur naturelle du bois.

- Les dispositions de l'article 11 du règlement écrit seront reprises sur les façades (couleur et bois). Pour une meilleure lisibilité, des extraits de l'article 11 du règlement écrit des zones concernées « avant » et « après » modification sont annexés au présent document (Cf. Annexes – Point 2.2. des modifications relatives à l'aspect extérieur des constructions).

### **2.3.4. Article 11 : Aspect extérieur – Clôtures**

Plusieurs ajustements mineurs sont nécessaires en ce qui concerne les clôtures pour harmoniser les dispositions sur l'ensemble du territoire ou faciliter l'application des règles.

#### ■ **Notion de « muret »**

En zone UB, le terme « muret » est employé mais la hauteur maximum autorisée est de 1,5m en bordure de voie et de 2m sur les autres limites. Le mot « mur », plus approprié, sera employé.

▪ **Article UB11 - Clôtures**

**AVANT révision**

**Clôtures**

Les clôtures seront constituées par un muret en maçonnerie enduite de la même teinte que la construction principale ou en appareillage de pierre d'une hauteur maximale de 1,50 mètre en bordure de voie ou emprise publique et d'une hauteur maximale de 2 mètres sur les autres limites. (...)

**APRÈS révision**

**Clôtures**

Les clôtures seront constituées par un muret en maçonnerie enduite de la même teinte que la construction principale ou en appareillage de pierre d'une hauteur maximale de 1,50 mètre en bordure de voie ou emprise publique et d'une hauteur maximale de 2 mètres sur les autres limites. (...)

■ **Grillage**

Dans les zones UC, UL, Up, A, Ap, N et Ni, lorsque l'installation d'un grillage est préconisé, il est demandé qu'il soit situé à l'intérieur de la parcelle. Cette disposition est difficile à respecter. Elle sera supprimée pour ses difficultés d'application et de contrôle de la conformité.

L'exemple de la réglementation des clôtures « avant » et « après » modification ci-dessous est issu de la zone UB mais la modification est la même sur l'ensemble des zones mentionnées ci-dessus.

▪ **Article UB11 - Clôtures**

**AVANT révision**

**Clôtures**

La hauteur des clôtures est limitée à 1,50 mètre en bordure de voie ou emprise publique et 2 mètres sur les autres limites.

Les clôtures seront constituées :

- soit d'une haie vive doublée d'un grillage, le grillage étant situé à l'intérieur de la parcelle ;
- soit d'un mur bahut en pierre ou enduit de la même teinte que la construction principale d'une hauteur de 50 cm maximum surmonté d'un dispositif à claire-voie.

(...)

**APRÈS révision**

**Clôtures**

La hauteur des clôtures est limitée à 1,50 mètre en bordure de voie ou emprise publique et 2 mètres sur les autres limites.

Les clôtures seront constituées :

- soit d'une haie vive doublée d'un grillage, le grillage étant situé à l'intérieur de la parcelle ;
- soit d'un mur bahut en pierre ou enduit de la même teinte que la construction principale d'une hauteur de 50 cm maximum surmonté d'un dispositif à claire-voie.

(...)



## ■ Hauteur sur rue

En zone A et N, pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur sur rue est limitée à 1,60m alors qu'elle est limitée à 1,50m dans les autres zones du PLU à dominante d'habitat (exceptée la zone UA où des dispositions autres sont préconisées). Cette différence de hauteur ne se justifie pas ; Il convient d'harmoniser la hauteur sur rue sur tout le territoire et donc de modifier le règlement des zones A et N.

## ■ Article A11 et N11 - Clôtures

### AVANT révision

#### Clôtures

Les clôtures seront constituées :

- sur rue et voie : de murs identiques à la façade ou pierres, implantées à l'alignement du domaine public ou privé, d'une hauteur de 1,60 mètre maximum, comprenant des barbacanes pour le libre le passage d'eau de ruissellement ; (...)

### APRÈS révision

#### Clôtures

Les clôtures seront constituées :

- sur rue et voie : de murs identiques à la façade ou pierres, implantées à l'alignement du domaine public ou privé, d'une hauteur de ~~1,60~~ **1,50** mètre maximum, comprenant des barbacanes pour le libre le passage d'eau de ruissellement ; (...)

## ■ Couleur des clôtures en fils d'acier rilsanisés ou plastifiés

Les clôtures en fils d'acier rilsanisés ou plastifiés doivent être de couleur verte en zone A, Ap, N et Ni. L'objectif de cette disposition concernant le coloris est que ce type de clôture puisse s'intégrer discrètement dans le paysage.

Une couleur foncée permet également une bonne intégration dans le paysage. Le règlement peut être ajusté dans ce sens : les couleurs « bronze ou gris anthracite » seront ajoutées.

## ■ Article A11, Ap11, N11 et Ni11 - Clôtures

### AVANT révision

#### Clôtures

(...)

Les clôtures en matière plastique sont interdites à l'exception de celles constituées de fils d'acier rilsanisés ou plastifiés de couleur verte.

### APRÈS révision

#### Clôtures

(...)

Les clôtures en matière plastique sont interdites à l'exception de celles constituées de fils d'acier rilsanisés ou plastifiés de couleur verte, **bronze ou gris anthracite**.

## ■ Brises-vue en toile surajoutés

Les brises-vue en toile surajoutés sur les clôtures seront interdits dans toutes les zones en raison de leur fort impact paysager et de la non-durabilité des matériaux utilisés.

## ■ Article 11 dans toutes les zones du PLU - Clôtures

### *APRÈS révision*

#### Clôtures

**Les brises-vue en toile surajoutés sur les clôtures sont interdits.**

## ■ Clôtures en zone Up

La zone Up correspond au secteur des anciens poulaillers de Plan de Buns où seule l'activité d'entrepôts liés à la réalisation de projets photovoltaïques peut être autorisée. Le règlement des clôtures en zone Up ne correspond pas à l'activité autorisée. Une réglementation plus appropriée peut donc être inscrite au règlement du PLU.

## ■ Article Up11 - Clôtures

### *AVANT révision*

#### Clôtures

La hauteur des clôtures est limitée à 1,50 mètre en bordure de voie ou emprise publique et 2 mètres sur les autres limites.

Les clôtures seront constituées :

- soit d'une haie vive doublée d'un grillage, le grillage étant situé à l'intérieur de la parcelle ;
- soit d'un mur bahut en pierre ou enduit de la même teinte que la construction principale d'une hauteur de 50 cm maximum surmonté d'un dispositif à claire-voie.

### *APRÈS révision*

#### Clôtures

La hauteur des clôtures est limitée à ~~1,50 mètre en bordure de voie ou emprise publique et 2 mètres sur les autres limites~~ **2 mètres**.

Les clôtures seront constituées :

- soit ~~d'une haie vive doublée d'un~~ **simple grillage**, le grillage étant situé à l'intérieur de la ~~parcelle~~ **ou de fils d'acier rilsanisés ou plastifiés de couleur verte, bronze ou gris anthracite ;**
- soit d'un mur bahut ~~en pierre ou enduit de la même teinte que la construction principale~~ d'une hauteur de **0,50m maximum surmonté d'un simple grillage ou de fils d'acier rilsanisés ou plastifiés de couleur verte, bronze ou gris anthracite** ~~50 cm maximum surmonté d'un dispositif à claire-voie.~~

**Les brises-vue en toile surajoutés sur les clôtures sont interdits.**

### 2.3.5. Zone Uac – Article 12 : Stationnement

Dans la zone artisanale de Lansas, le règlement écrit du PLU préconise « 1 place de stationnement par tranche complète de 50m<sup>2</sup> de surface utile » pour les constructions à usage de bureaux, services et professions libérales, artisanat, commerces.

Compte tenu de l'évolution de cette zone, des difficultés de stationnement sont rencontrées dans la zone de Lansas, ce qui pose des problèmes de sécurité le long des voies. Il convient de modifier le règlement écrit du PLU pour inscrire une règle de stationnement plus adéquate et notamment augmenter la surface de stationnement exigée pour les commerces. Une harmonisation avec le règlement du centre ville sera recherchée.

#### ▪ Article Uac12 - Stationnement

##### **AVANT révision**

###### **ARTICLE Uac 12 : STATIONNEMENT**

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

Pour toute construction ou aménagement, devront être réalisées des installations propres à assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins à l'intérieur des propriétés. Les stationnements aériens ne devront pas être imperméabilisés, en dehors des voies carrossables.

Les places de stationnement nécessaires aux différentes constructions devront se conformer aux dispositions générales, article 12, du présent P.L.U.

Pour les opérations de construction de bureaux, il est exigé au minimum un emplacement pour le stationnement des vélos pour 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée.

###### **Pour les constructions à usage de bureaux, services et professions libérales, artisanat, commerces :**

1 place de stationnement par tranche complète de 50 m<sup>2</sup> de surface utile.

Des adaptations à ce règlement peuvent être accordées lorsque de projet concerne la rénovation, la restructuration ou le changement de destination de bâtiments existants.

La règle applicable aux catégories constructions et établissements non prévus dans la liste, est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

##### **APRÈS révision**

###### **ARTICLE Uac 12 : STATIONNEMENT**

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

Pour toute construction ou aménagement, devront être réalisées des installations propres à assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins à l'intérieur des propriétés. Les stationnements aériens ne devront pas être imperméabilisés, en dehors des voies carrossables.

Les places de stationnement nécessaires aux différentes constructions devront se conformer aux dispositions générales, article 12, du présent P.L.U.

Pour les opérations de construction de bureaux, il est exigé au minimum un emplacement pour le stationnement des vélos pour 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée.

###### **Pour les constructions à usage de bureaux, services et professions libérales, artisanat, commerces :**

1 place de stationnement par tranche complète de ~~50~~ 30 m<sup>2</sup> de surface utile.

Des adaptations à ce règlement peuvent être accordées lorsque de projet concerne la rénovation, la restructuration ou le changement de destination de bâtiments existants.

La règle applicable aux catégories constructions et établissements non prévus dans la liste, est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

### **2.3.6. Zones UA, UB, UC et AUo – Article 12 : Stationnement**

Le règlement des zones UA, UB, UC et AUo du PLU de Villeneuve-de-Berg dispense les logements locatifs sociaux de toutes obligations réglementaires relatives au nombre de places de stationnement.

Cette dérogation est prévue à l'article L.151-34 du Code de l'Urbanisme : « *Le règlement peut ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction : 1° de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat (...)* ».

Or, si cette disposition est nécessaire en zone UA (centre-ville très dense, très contraint, disposant d'un vaste parking public à La Combette et où l'apport de logements est primordial pour la vitalité du village), dans les zones UB, UC ou AUo, cette dérogation se justifie moins. La densité est moindre et permet de réaliser du stationnement dans les nouvelles opérations. De plus, la politique de la commune en faveur du développement des poches de stationnement résidentiel autour et dans le centre-ville ancien, porte ses fruits mais n'est pas suffisante pour éviter tout stationnement sur les voies publiques.

→ La commune de Villeneuve-de-Berg souhaite donc introduire une obligation minimale de place de stationnement pour les logements locatifs sociaux dans les zone UB, UC et AUo, dans la limite de l'article L.151-35 du Code de l'Urbanisme « *Le règlement ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement* ».

#### ▪ **Article UB, UC et AUo 12 : stationnement**

##### **AVANT révision**

Cette obligation n'est pas applicable aux permis de construire portant sur les logements locatifs construits avec le concours financier de l'État, destinés aux personnes pouvant en bénéficier.

##### **APRES révision**

Pour les permis de construire portant sur les logements locatifs construits avec le concours financier de l'État, destinés aux personnes pouvant en bénéficier, une place de stationnement par logement sera exigée.

### **2.3.7. Article 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés**

La charte d'architecture, d'urbanisme et des paysages comporte une palette des végétaux. Il s'agit de préconisations pour l'emploi des végétaux dans l'aménagement du territoire du Vivarais méridional appropriés au climat, à l'aménagement urbain... La commune soucieuse de préserver et d'améliorer la qualité urbaine, paysagère, architecturale de son territoire souhaite intégrer la palette des végétaux à ses prescriptions réglementaires. La commune est concernée par les caractéristiques végétales des entités intitulées « Le bassin d'Alba à Lussas ».

→ Il convient donc de faire un renvoi dans tous les articles 13 des zones du PLU à la palette des végétaux de la charte d'architecture, d'urbanisme et des paysages dont un extrait sera annexé au règlement écrit du PLU de Villeneuve-de-Berg (excepté dans la zone AUf qui n'est pas ouverte à l'urbanisation).

- **Article 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés – Toutes les zones du PLU**  
**APRÈS révision**

**ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSES**

**Palette végétale :**

Des préconisations pour l'emploi des végétaux dans l'aménagement du territoire sont édictées dans la palette végétale de la charte d'architecture, d'urbanisme et des paysages du Pays d'Art et d'Histoire du Vivarais méridional. Il est recommandé de suivre les préconisations annexées au présent règlement et notamment d'éviter les haies monospécifiques d'essences persistantes (thuyas, lauriers palmes).

## **2.4. MISE A JOUR DES ANNEXES DU PLU (PIECE N°6)**

Le Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE) des infrastructures routières du réseau national dans le département de l'Ardèche a été approuvé par arrêté préfectoral du 4 mai 2015. Il ne constitue pas une servitude mais une simple information du public. Il concerne la Route Nationale RN102 entre Le Teil et Pont-de-Labeaume.

La commune est concernée par le PPBE puisque le territoire est traversé au Nord par la RN102.

- Il convient d'annexer au PLU l'arrêté préfectoral du 4 mai 2015 ainsi que le Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement. Une pièce 6-8 intitulée « Pièce n°6.8 : Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement » est donc créée au PLU.

La réduction de l'emprise de l'ER n°15, expliquée au paragraphe 2.2.5. de la présente notice, génère une modification de la liste des emplacements réservés figurant en annexe pièce 6.6.

## **2.5. CORRECTION D'ERREURS MATERIELLES SUITE A LA NUMERISATION DU PLAN DE ZONAGE**

Lors de la procédure de modification simplifiée n°1 du PLU de Villeneuve-de-Berg approuvée le 23 juillet 2018, le bureau d'étude a procédé à la numérisation du plan de zonage du PLU de 2016. La procédure de révision avec examen conjoint n°1 reprend les bases de numérisation (pièce n°5 du PLU approuvé le 23 juillet 2018).

Parallèlement, le SIVU des inforoutes de l'Ardèche (GéoArdèche) a procédé à la dématérialisation du Plan Local d'Urbanisme de Villeneuve-de-Berg approuvé en 2016 et l'a publié sur le Géoportail de l'urbanisme en janvier 2019.

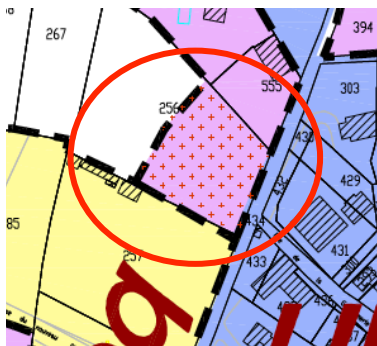
Une comparaison informatique a été effectuée entre ces deux documents dématérialisés. Quelques erreurs de numérisation ont été repérées entre le plan de zonage approuvé le 23 juillet 2018 : non affichage d'un périmètre d'OAP, erreur de report du périmètre de la zone UL et d'une zone UC, absence d'un périmètre de recul de 50 m vis à vis des exploitations agricoles.

Ces erreurs relèvent d'un problème de numérisation et méritent d'être corrigées lors de l'approbation de la révision avec examen conjoint et après les avoir signalées en réunion d'examen conjoint et à l'enquête publique.

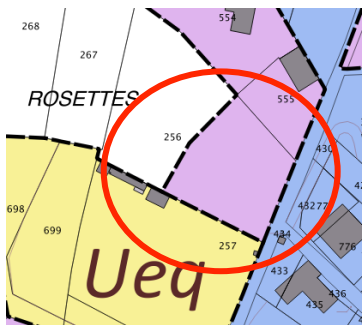
De plus, bien qu'invisibles à l'œil nu, d'autres différences très mineures ont pu être constatées.

- Il convient donc de corriger ces erreurs matérielles portant uniquement sur la forme et étant sans impact sur la procédure de révision.

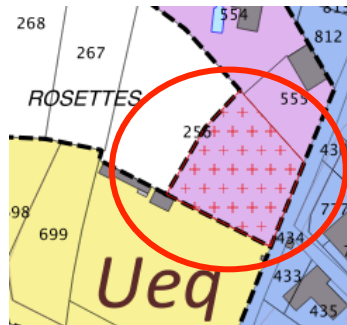
Périmètre d'OAP – Lieu-dit Rosettes  
 PLU approuvé en 2016



Projet arrêté



Révision approuvée



Périmètre de la zone UL – Lieu-dit Forcemale-Pommiers  
 PLU approuvé en 2016



Projet arrêté



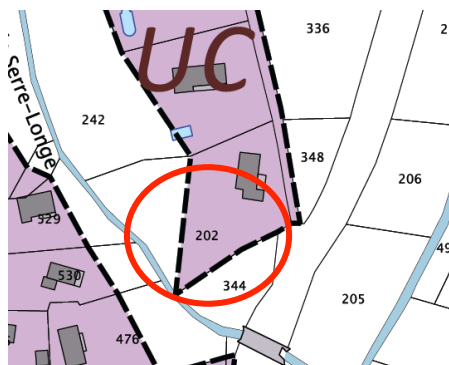
Révision approuvée



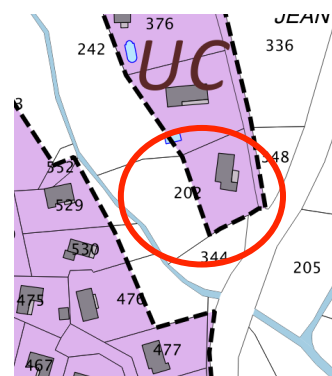
Périmètre de la zone UC – Lieu-dit Chemin de Saint-Jean  
 PLU approuvé en 2016



Projet arrêté



Révision approuvée



*Périmètre de recul de 50m vis à vis des exploitations agricoles – Lieu-dit Pierouby  
PLU approuvé en 2016*



*Projet arrêté*



*Révision approuvée*







### 3. DEMANDE DE DEROGATION A L'URBANISATION LIMITEE EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.142-5 DU CODE DE L'URBANISME

#### 3.1. RAPPEL DU CODE DE L'URBANISME

La commune de Villeneuve-de-Berg est comprise dans le périmètre du Scot de l'Ardèche Méridionale non applicable (Scot en cours d'élaboration). La commune est donc soumise à l'article L.142-4 du Code de l'Urbanisme qui prévoit que le Plan Local d'Urbanisme ne peut être modifié ou révisé en vue d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser, une zone naturelle, agricole ou forestière.

*« Dans les communes où un schéma de cohérence territoriale n'est pas applicable :*

*1° Les zones à urbaniser délimitées après le 1er juillet 2002 ainsi que les zones naturelles, agricoles ou forestières d'un plan local d'urbanisme ou d'un document en tenant lieu ne peuvent être ouvertes à l'urbanisation à l'occasion de l'élaboration ou d'une procédure d'évolution d'un document d'urbanisme ;*

*2° Les secteurs non constructibles des cartes communales ne peuvent être ouverts à l'urbanisation à l'occasion de l'élaboration ou d'une procédure d'évolution de la carte communale ;*

*3° Les secteurs situés en dehors des parties urbanisées des communes non couvertes par un document d'urbanisme ne peuvent être ouverts à l'urbanisation pour autoriser les projets mentionnés aux 3° et 4° de l'article L. 111-4 ;*

*4° A l'intérieur d'une zone ou d'un secteur rendu constructible après la date du 4 juillet 2003, il ne peut être délivré d'autorisation d'exploitation commerciale en application de l'article L. 752-1 du code de commerce, ou d'autorisation en application des articles L. 212-7 et L. 212-8 du code du cinéma et de l'image animée. »*

**Article L.142-4 du Code de l'Urbanisme**

Le Code de l'Urbanisme prévoit toutefois **qu'il peut être dérogé à l'article L.142-4 du Code de l'Urbanisme, avec accord du Préfet et après avis du Syndicat mixte en charge du Scot** (article L.142-5 du Code de l'Urbanisme). L'urbanisation envisagée :

- ne doit pas nuire à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques,
- ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace,
- ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacement,
- ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services.

Ces conditions sont cumulatives

*« Il peut être dérogé à l'article L. 142-4 avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime et, le cas échéant, de l'établissement public prévu à l'article L. 143-16. La dérogation ne peut être accordée que si l'urbanisation envisagée ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques, ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace, ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements et ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services. »*

**Article L.142-5 du Code de l'Urbanisme**

### 3.2. SECTEURS CONCERNÉS PAR LA DEMANDE DE DEROGATION AU TITRE DE L'ARTICLE L.142-5 DU CODE DE L'URBANISME

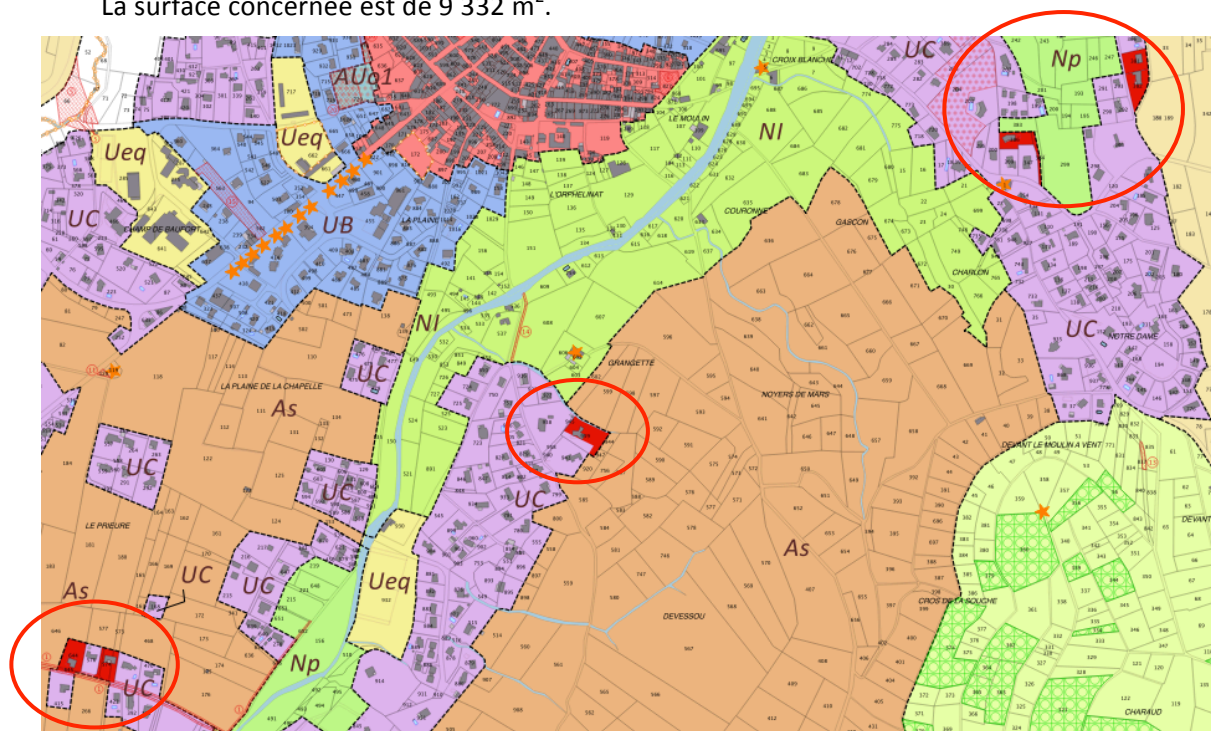
La révision avec examen conjoint ouvre à l'urbanisation plusieurs parcelles situées en zone agricole ou naturelle du PLU approuvé en juillet 2016 et modifié en juillet 2018 :

- 10 parcelles situées en zone A, As ou Np au PLU approuvé en 2016, sont classées en zone UC par la présente procédure.

Il s'agit des parcelles AE381, 382, AE385 et 386, F959, AL644 et 645, AL572, 574 et 575. Ces parcelles sont construites (6 habitations).

Un des objectifs de la révision avec examen conjoint est de prendre en compte la présence d'habitations en zone agricole ou naturelle et non liées à une activité agricole. Ces 6 habitations se sont construites dans des zones urbaines déclassées pendant la longue période d'élaboration du PLU. Il s'agit désormais de parcelles artificialisées situées en continuité de zones urbaines et dont les bâtiments à usage d'habitation ne pouvaient pour la majorité pas évoluer.

La surface concernée est de 9 332 m<sup>2</sup>.

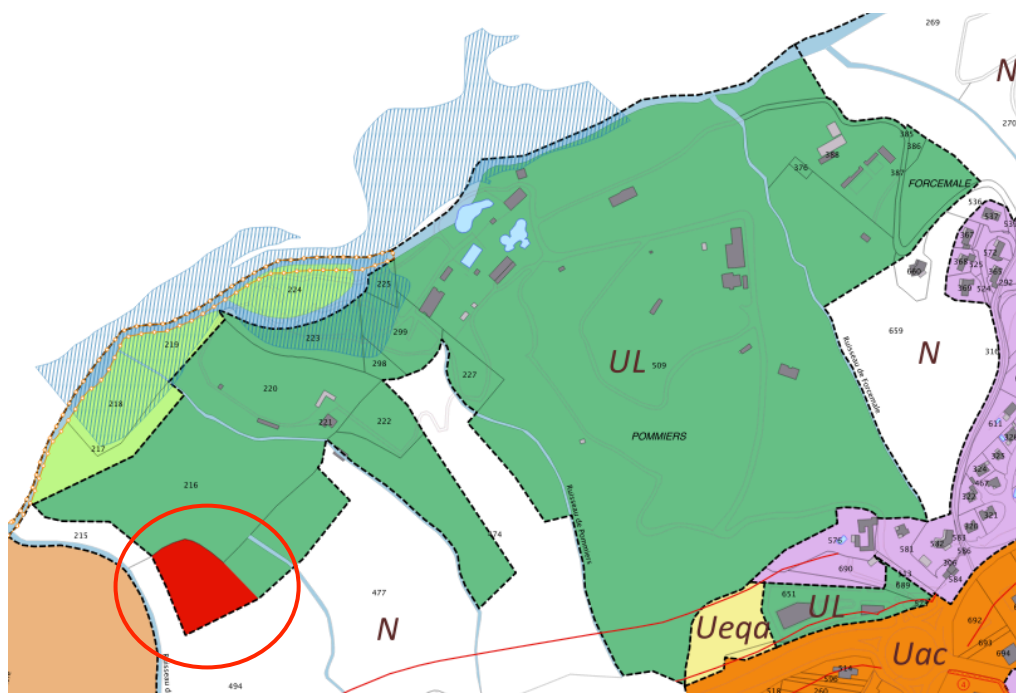


Extrait du PLU où figurent les 3 secteurs concernés par le reclassement de parcelles construites en zone UC

- Une partie de la parcelle A494 est classée en zone UL par la révision avec examen conjoint. Elle était classée en zone N au PLU approuvé en 2016 bien que correspondant au périmètre d'autorisation du camping.

La zone UL, dédiée au camping, a donc été agrandie afin de prendre en compte l'ensemble des activités liées au camping, conformément au périmètre d'autorisation.

La surface de la zone N concernée par ce classement en zone UL est de 7 150 m<sup>2</sup>.



**Extrait du PLU où figure le secteur concerné par le reclassement de parcelles construites en zone UL**

→ La révision dite « allégée » ouvre au total à l'urbanisation environ 1,6 ha de zones agricole ou naturelle. Il s'agit de zones déjà artificialisées.

Il est à noter que la révision dite « allégée » classe en zone Np environ 1 825 m<sup>2</sup> de zone UC non desservie par la voirie publique.



## 4. INCIDENCES ET COMPATIBILITES

### ■ Les incidences sur l'environnement

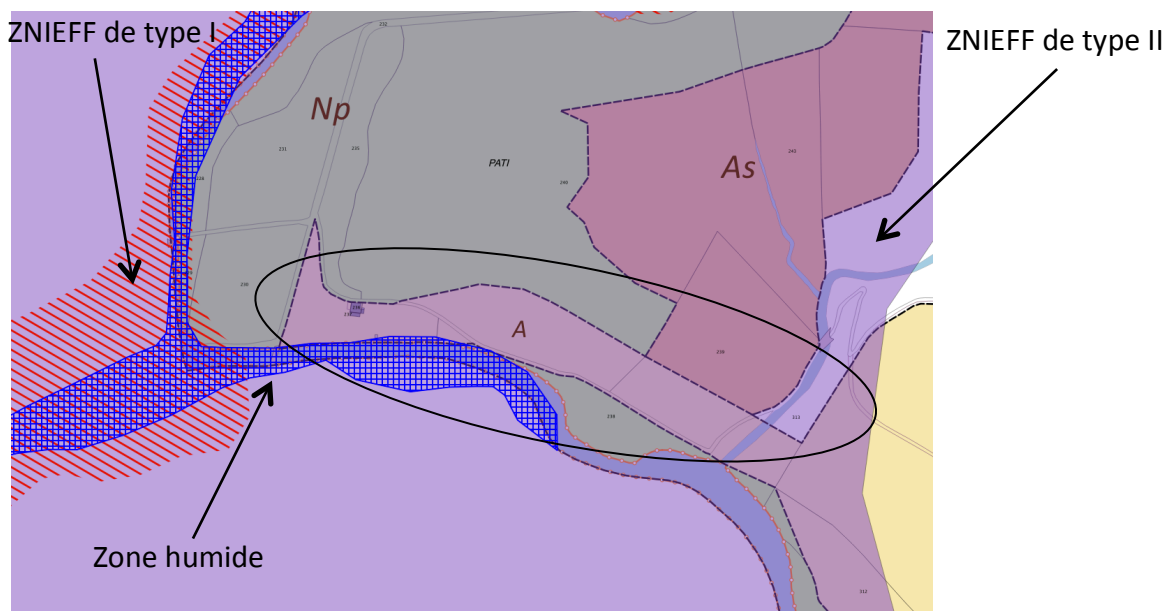
La commune est couverte par deux ZNIEFF de type I (« Combe du Cros », « Vallée de l'Ibie ») et une ZNIEFF de type II (« Ensemble septentrional des plateaux calcaires du Bas Vivarais »). Elle compte également 4 périmètres de zones humides (« La Claduègne T3, T4 et T5 » et « l'Ibie T1 »).

Une seule zone faisant l'objet de la révision dite « allégée » est concernée par des périmètres environnementaux remarquables.

IL s'agit du Sud de la commune où la zone agricole (A) est étendue sur les zones As, Np et N pour prendre en compte le caractère agricole de ce secteur et les projets autour de l'agriculture.

Les parcelles concernées par le projet de révision sont comprises dans le périmètre de ZNIEFF de type II (« Ensemble septentrional des plateaux calcaires du Bas Vivarais »).

Elles se situent également à proximité de la ZNIEFF de type I « Vallée de l'Ibie » et en limite de la zone humide « l'Ibie T1 ». Elles ne sont toutefois pas dans la zone humide.



**Extrait de la carte des milieux naturels protégés et du règlement graphique après révision**

Le classement en zone A de ce terrain à caractère agricole, n'a pas d'impact sur l'environnement. En effet, seules les constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisées ainsi que la gestion du bâti existant (extension mesurée des constructions à usage d'habitation et création d'annexes).

Même si un bâtiment agricole s'implante en ZNIEFF de type II, les continuités écologiques seront assurées : ouverture du paysage, maintien des espaces agricoles et naturelles, sauvegarde de la zone humide...

En outre, le terrain est situé à l'écart du cours d'eau, Le Rounel, et le rideau d'arbres (chênes) présent le long de la voie est protégé comme élément du paysage au PLU en vigueur. Cet élément crée non seulement un filtre paysager (permettant notamment de limiter l'impact paysager des tunnels depuis la commune limitrophe de Saint-Maurice d'Ibie), mais aussi constitue une zone tampon entre la zone A et la zone humide.

Les autres modifications apportées par la révision avec examen conjoint sont sans impact sur l'environnement. Il s'agit de prendre en compte la présence d'habitations non liées à une activité agricole et de leur permettre une évolution mesurée. Elles se situent toutes, au PLU approuvé en 2016, en continuité d'une zone urbaine ou en limite d'une zone agricole où l'extension des constructions à usage d'habitation et la création d'annexes sont autorisées. Il s'agit également de prendre en compte la présence d'une urbanisation diffuse en zone As : modification du règlement écrit de la zone As pour permettre la gestion du bâti existant (extension + annexes).

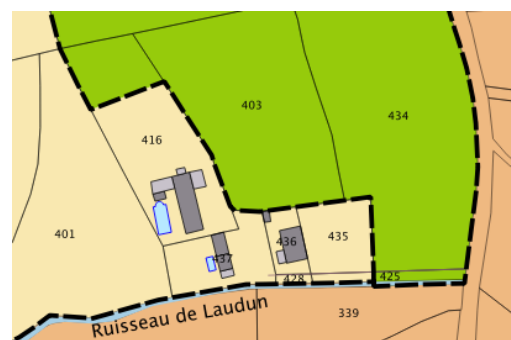
Les parcelles concernées ne présentent pas un intérêt majeur pour la conservation de milieux naturels protégés ou sensibles.

### ■ Les risques et les nuisances

Les modifications apportées par la révision avec examen conjoint se situent en dehors des secteurs concernés par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.i) de la commune de Villeneuve de Berg approuvé le 10 août 2016. Une parcelle est couverte en limite par la zone fortement exposée du P.P.R.i, au lieu-dit « Laudun » : seuls 130 m<sup>2</sup> sont concernés et le règlement du PPRI s'applique.



*Extrait du PPRI*



*Extrait du règlement graphique après révision*

Les parcelles A650 et A690 sont situées pour partie dans la bande de 100 m de part et d'autre de la RN102 soumise au respect des prescriptions d'isolement acoustique imposée par l'arrêté préfectoral n° 2011362-0007 du 23 décembre 2011 relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres dans le département de l'Ardèche.



*Extrait du règlement graphique après révision*

La révision avec examen conjoint n'est pas de nature à aggraver les risques et les nuisances.



## ■ La consommation d'espace

La révision avec examen conjoint a notamment pour objet d'adapter le zonage et le règlement pour permettre au document d'urbanisme une meilleure prise en compte de la présence d'habitations (non agricoles) dans les zones A et N.

Ainsi, 16 482 m<sup>2</sup> sont reclassés en zone constructible et 1 825 m<sup>2</sup> sont déclassés en zone naturelle. La révision avec examen conjoint n'a pas d'impact sur la consommation d'espace puisque les parcelles reclassées en zone constructible sont exclusivement des parcelles déjà bâties.

### Évolution des surfaces des zones modifiées du PLU avant et après révision :

	Surfaces des zones du PLU AVANT révision	Surfaces des zones du PLU APRÈS révision	Évolution des surfaces AVANT et APRÈS révision
Zone A	625,5 ha	629,9 ha	+4,4 ha
Zone Ap	8,7 ha	8,2 ha	-0,5 ha
Zone As	359,2 ha	357 ha	-2,2 ha
Zone AUoc	0,35 ha	-	-0,35
Zone UL	36,1 ha	36,4 ha	+0,3 ha
Zone UC	114,4 ha	115,9 ha	1,5
Zone Np	171,6 ha	169,8 ha	-1,8 ha
Zone N	1 010,2 ha	1 008,9 ha	-1,3 ha

Les surfaces des autres zones du PLU n'ont pas évolué entre le PLU en vigueur et la révision avec examen conjoint.

## ■ Le respect des orientations du PADD du PLU

La commune de Villeneuve-de-Berg a axé son Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) à partir du constat d'une pression démographique soutenue, due à la proximité des agglomérations d'Aubenas et de Montélimar, à son rôle de pôle secondaire de Berg et Coiron, à sa facilité d'accès aux voies de communication et à sa volonté de préserver un environnement remarquable.

Les orientations du PADD s'articulent autour d'un grand objectif d'aménagement et de développement durable : « Renforcer Villeneuve-de-Berg dans son rôle de pôle central au sein du territoire de Berg & Coiron ».

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) définit 3 grandes orientations pour le développement de la commune :

### - ORIENTATION N°1 : « PRESERVER » :

#### **Préserver les milieux naturels et les paysages (trame verte et bleue) :**

Les espaces naturels remarquables de la commune sont protégés par le classement de secteurs en zones Np, Ap et As. Aucune nouvelle construction à usage d'habitation n'est autorisée dans les espaces naturels remarquables et les secteurs à forte valeur paysagère.

Les modifications apportées au PLU par la présente révision visent à prendre en compte la présence d'habitations situées dans ces zones et non liées à une activité agricole. Il s'agit d'autoriser uniquement la gestion du bâti existant (extension et annexe), soit par un classement des habitations existantes en zone A, soit par la

modification du règlement de la zone As dont la présence d'une urbanisation diffuse, vallée de l'Ibie notamment, nécessite d'adapter le règlement.

**- Préserver et valoriser le patrimoine bâti :**

La présente révision avec examen conjoint n'est pas de nature à remettre en cause la préservation du patrimoine bâti. Au contraire, elle vise à supprimer des incohérences existantes entre le règlement de l'AVAP (servitude d'utilité publique) et le règlement du PLU et à introduire autant que faire se peut, des éléments issus de la Charte de paysage, d'urbanisme et d'architecture du Pays d'Art et d'Histoire du Vivarais qui concourent à améliorer la qualité des projets sur le territoire. De plus, certaines adaptations du règlement écrit sont faites pour harmoniser l'ensemble des dispositions notamment sur l'aspect extérieur des constructions sur le territoire (couleur des couvertures, capteurs solaires, couleur des façades, utilisation du bois...).

**- Préserver les activités agricoles :**

Les terres agricoles sont préservées par la présente procédure (adaptation du zonage pour prendre en compte la présence d'habitations existantes). Les projets agricoles sont également encouragés : classement de parcelles situées en zone Np, As et N, en zone A afin d'autoriser un projet de tunnel agricole, tout en conservant la qualité paysagère du secteur.

**- Prendre en compte les risques dans le développement communal :**

La révision avec examen conjoint n'a aucun impact sur les risques naturels.

La préservation des espaces naturels, des paysages, du patrimoine, de l'agriculture et la prise en compte des risques naturels ne sont pas remis en cause par la procédure de révision avec examen conjoint.

**- ORIENTATION N°2 : « DEVELOPPER / AFFIRMER »**

**- Développer l'habitat sur la commune en lien avec les orientations du Programme Local de l'Habitat dans un principe de développement maîtrisé de la commune**

**- Réaffirmer la place du centre-ville de Villeneuve-de-Berg dans un développement équilibré**

**- Répondre aux besoins en terme de logement en lien avec les orientations du PLH**

**- Développer une urbanisation de qualité répondant aux enjeux du 21<sup>ème</sup> siècle**

Sur ce point, la présente révision participe à la mise en œuvre de l'orientation. En effet, elle concourt à améliorer la qualité des projets sur le territoire par l'intégration de dispositions issues de la Charte de paysage, d'urbanisme et d'architecture du Pays d'Art et d'Histoire du Vivarais dans le règlement du PLU.

**- Pérenniser et développer l'économie de la commune**

**- Retraiter la friche industrielle des anciens poulaillers de Plan de Buns**

Les modifications apportées au PLU ne sont pas de nature à modifier cette orientation n°2.

**- ORIENTATION N°3 : « RENFORCER »**

**- Renforcer les réseaux techniques de la commune :**

La présente procédure n'a pas d'impact sur les réseaux techniques de la commune. A noter que certaines parcelles non construites en zone UC et non desservies par le réseau d'assainissement collectif, sont reclassées en zone naturelle par la présente procédure (investissement communal disproportionné). De même, une zone AUoc avait été créée au PLU approuvé dans l'attente de la réalisation du réseau d'assainissement collectif des eaux usées. Le schéma général d'assainissement ne

prévoyant pas d'extension de réseau dans le secteur Salarmant et la zone étant construite, la zone AUoc est classée en zone UC.

**- Améliorer les circulations et le stationnement sur la commune :**

La révision avec examen conjoint vise à améliorer le stationnement sur la commune. En effet, les règles sont modifiées pour la zone Uac (améliorer la sécurité sur ce secteur et augmenter la surface de stationnement exigée pour les commerces) et pour les zones UB, UC et AUo (introduction de règles de stationnement pour les logements locatifs sociaux).

**- Maintenir les équipements en place et renforcer l'offre**

Les modifications apportées au PLU ne sont pas de nature à modifier cette orientation n°3.

Globalement les modifications apportées au PLU ne sont pas de nature à modifier une orientation du PADD ou l'économie générale du projet.



## 5. JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCEDURE

---

La présente révision dite « allégée » consiste à :

- Adapter le zonage du PLU pour :
  - prendre en compte la présence d'habitations non liées à une activité agricole dans les zones agricoles et naturelles du PLU
  - classer en zone A, un secteur Np pour permettre l'implantation d'installations à usage agricole
  - classer en zone UC, la zone AUoc non desservie par le réseau d'assainissement collectif et désormais construite
  - rectifier le périmètre de la zone UL pour le mettre en cohérence avec l'emprise réelle du camping
  - étendre la zone Np sur une parcelle classée en zone UC mais non desservie par les réseaux publics
  - réduire légèrement l'emplacement réservé n°15
- Rectifier le règlement écrit du PLU pour améliorer l'écriture de certains articles et faciliter leur application
- Corriger des erreurs matérielles de numérisation du plan de zonage

Au regard des éléments exposés, cette révision avec examen conjoint ne porte pas atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU de 2016. Elle n'a pas pour objet de réduire un espace boisé classé ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels. Elle n'est pas de nature à induire de graves risques de nuisance.

Toutefois, la prise en compte de la présence d'habitations non liées à une activité agricole dans les zones agricoles et naturelles du PLU engendre la réduction de ces zones. Ainsi, la révision dite « allégée » correspond au cas mentionné au 1° de l'article L.153-34 du Code de l'Urbanisme : « (...) *La révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière. (...)* ».

Le projet de révision arrêté fera l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'Urbanisme.

Par délibération du 17 décembre 2018, le conseil municipal met en œuvre la procédure de révision avec examen conjoint n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Villeneuve-de-Berg.



# ANNEXES





# 1. MODIFICATIONS RELATIVES AU REGLEMENT DE LA ZONE AUO

Seuls les articles modifiés par la présente révision avec examen conjoint apparaissent ci-dessous.

## ▪ Caractère de la zone AUO

### **AVANT révision**

Les zones AUO sont des zones insuffisamment équipées, réservées à l'urbanisation future.

L'objectif est de réaliser des opérations d'ensemble permettant un développement rationnel et harmonieux de l'urbanisation.

Les zones AUO comprennent :

- une zone AUO1 sur le secteur du Chemin Neuf lié à la réalisation d'une opération d'habitat groupé et de stationnements collectifs ;
- une zone AUO2 sur le secteur du faubourg Saint-Jean pour permettre une opération d'aménagement de logements groupés destinés à du logement social ;
- une zone AUO3 sur le secteur du Quartier Saint-Jean pour permettre une opération d'habitat groupé ;
- une zone AUO4 sur le secteur des Combettes liée à la réalisation de l'aménagement d'un quartier comprenant une mixité sociale et fonctionnelle ;
- une zone AUO5 sur le secteur des Combettes liée à la réalisation d'une opération d'ensemble d'un quartier comprenant une mixité sociale et fonctionnelle ;
- une zone AUOc située dans le secteur de Salarman et destinée à recevoir des constructions à vocation d'habitat lorsque la réalisation de l'assainissement collectif sera effectuée.

Sur ces secteurs, l'aménagement des zones devra respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation correspondantes.

### **APRÈS révision**

Les zones AUO sont des zones insuffisamment équipées, réservées à l'urbanisation future.

L'objectif est de réaliser des opérations d'ensemble permettant un développement rationnel et harmonieux de l'urbanisation.

Les zones AUO comprennent :

- une zone AUO1 sur le secteur du Chemin Neuf lié à la réalisation d'une opération d'habitat groupé et de stationnements collectifs ;
- une zone AUO2 sur le secteur du faubourg Saint-Jean pour permettre une opération d'aménagement de logements groupés destinés à du logement social ;
- une zone AUO3 sur le secteur du Quartier Saint-Jean pour permettre une opération d'habitat groupé ;
- une zone AUO4 sur le secteur des Combettes liée à la réalisation de l'aménagement d'un quartier comprenant une mixité sociale et fonctionnelle ;
- une zone AUO5 sur le secteur des Combettes liée à la réalisation d'une opération d'ensemble d'un quartier comprenant une mixité sociale et fonctionnelle ;
- ~~• une zone AUOc située dans le secteur de Salarman et destinée à recevoir des constructions à vocation d'habitat lorsque la réalisation de l'assainissement collectif sera effectuée.~~

Sur ces secteurs, l'aménagement des zones devra respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation correspondantes.

▪ **Article AUo1**

**AVANT révision**

- Les constructions et installations à usage d'industrie, d'entrepôt et d'artisanat ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ;
- L'aménagement de terrains de camping et caravaning ;
- Les caravanes isolées ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- L'affectation à usage exclusif de dépôt de quelque nature que ce soit, dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage est interdite ;
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à la réalisation d'une construction et non liés à la réalisation des équipements et infrastructures publiques ;
- Les constructions et aménagements de caractère provisoire ;
- Les constructions et installations à vocation agricole ;
- La réalisation des annexes avant la réalisation de la construction principale ;
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier et commerce dans les zones AUo2, AUo3 et AUoc uniquement.

**APRÈS révision**

- Les constructions et installations à usage d'industrie, d'entrepôt et d'artisanat ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ;
- L'aménagement de terrains de camping et caravaning ;
- Les caravanes isolées ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- L'affectation à usage exclusif de dépôt de quelque nature que ce soit, dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage est interdite ;
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à la réalisation d'une construction et non liés à la réalisation des équipements et infrastructures publiques ;
- Les constructions et aménagements de caractère provisoire ;
- Les constructions et installations à vocation agricole ;
- La réalisation des annexes avant la réalisation de la construction principale ;
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier et commerce dans les zones AUo2 ~~et~~ AUo3 ~~et~~ AUoc uniquement.

▪ **Article AUo2**

**AVANT révision**

Sous réserve d'une bonne insertion dans le site :

En zone AUo1, AUo2 et AUo5 :

Les constructions ne pourront se réaliser que sous réserve de la réalisation d'une Opération d'Aménagement d'Ensemble.

En zone AUo3 :

Les constructions ne pourront se réaliser que sous réserve de la réalisation de deux Opérations d'Aménagement d'Ensemble, une sur la partie nord et une sur la partie sud et l'arrivée de l'assainissement collectif.

En zone AUo4 :

Les constructions ne pourront se faire qu'au fur et à mesure de la réalisation des équipements publics : réalisation des voiries et réseaux divers.

En zone AUoc :

Les constructions ne pourront se faire qu'au fur et à mesure de la réalisation du réseau d'assainissement collectif.

(...)

### **APRÈS révision**

Sous réserve d'une bonne insertion dans le site :

En zone AUo1, AUo2 et AUo5 :

Les constructions ne pourront se réaliser que sous réserve de la réalisation d'une Opération d'Aménagement d'Ensemble.

En zone AUo3 :

Les constructions ne pourront se réaliser que sous réserve de la réalisation de deux Opérations d'Aménagement d'Ensemble, une sur la partie nord et une sur la partie sud et l'arrivée de l'assainissement collectif.

En zone AUo4 :

Les constructions ne pourront se faire qu'au fur et à mesure de la réalisation des équipements publics : réalisation des voiries et réseaux divers.

~~En zone AUoc :~~

~~Les constructions ne pourront se faire qu'au fur et à mesure de la réalisation du réseau d'assainissement collectif.~~

~~(...)~~

#### ▪ **Article AUo4**

##### **AVANT révision**

(...)

Eaux usées :

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation sous réserve que la nature des effluents soit compatible avec les conditions d'exploitation du réseau dans le respect du règlement d'assainissement.

Sur le secteur de Salar mant, en zone AUoc, en l'absence du réseau public d'assainissement, l'assainissement individuel pourra être autorisé si les conditions techniques le permettent conformément à la législation et aux règlements en vigueur.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel. L'autorisation fixe par voie de convention, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.

(...)

### **APRÈS révision**

(...)

Eaux usées :

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation sous réserve que la nature des effluents soit compatible avec les conditions d'exploitation du réseau dans le respect du règlement d'assainissement.

~~Sur le secteur de Salar mant, en zone AUoc, en l'absence du réseau public d'assainissement, l'assainissement individuel pourra être autorisé si les conditions techniques le permettent conformément à la législation et aux règlements en vigueur.~~

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel. L'autorisation fixe par voie de convention, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.  
(...)

▪ **Article AUo6**  
**AVANT révision**

Les constructions principales et leurs extensions doivent être implantées suivant les secteurs (ceci ne s'applique pas aux annexes) :

- en zones AUo1, AUo2, AUo3, AUo4 et AUo5 : à l'alignement ou avec un retrait minimum de 3 mètres des voies publiques ou privées et des emprises publiques ;
- en zone AUoc : à au moins 3 mètres des voies publiques ou privées et des emprises publiques.

(...)

**APRÈS révision**

Les constructions principales et leurs extensions doivent être implantées suivant les secteurs (ceci ne s'applique pas aux annexes) :

- en zones AUo1, AUo2, AUo3, AUo4 et AUo5 : à l'alignement ou avec un retrait minimum de 3 mètres des voies publiques ou privées et des emprises publiques ;
- en zone AUoc : à au moins 3 mètres des voies publiques ou privées et des emprises publiques.

(...)

▪ **Article AUo7**  
**AVANT révision**

Les constructions principales doivent être implantées suivant les secteurs :

- dans les zones AUo1, AUo2 et AUo3 : lorsque les constructions ne jouxtent pas les limites séparatives, elles doivent être implantées en retrait de celles-ci d'une distance minimale de 3 mètres ;
- dans les zones AUo4 et AUo5, les constructions doivent s'implanter sur au moins une des limites séparatives ;
- en zone AUoc : en retrait des limites séparatives d'au moins 3 mètres.

(...)

**APRÈS révision**

Les constructions principales doivent être implantées suivant les secteurs :

- dans les zones AUo1, AUo2 et AUo3 : lorsque les constructions ne jouxtent pas les limites séparatives, elles doivent être implantées en retrait de celles-ci d'une distance minimale de 3 mètres ;
- dans les zones AUo4 et AUo5, les constructions doivent s'implanter sur au moins une des limites séparatives ;
- en zone AUoc : en retrait des limites séparatives d'au moins 3 mètres.

(...)

- **Article AUo9**

**AVANT révision**

En zones AUo1, AUo2, AUo3, AUo4 et AUo5, l'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

En zone AUoc, l'emprise au sol des constructions est limitée à 50% de la superficie du terrain d'assiette.

**APRÈS révision**

En zones AUo1, AUo2, AUo3, AUo4 et AUo5, l'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

~~En zone AUoc, l'emprise au sol des constructions est limitée à 50% de la superficie du terrain d'assiette.~~

- **Article AUo10**

**AVANT révision**

En zones AUo1, AUo4 et AUo5, la hauteur des constructions est limitée à 15 mètres au faîtage.

En zones AUo2 et AUo3, la hauteur des constructions est limitée à 12 mètres au faîtage.

En zone AUoc, la hauteur des constructions est limitée à 9 mètres au faîtage ou 7 mètres à l'acrotère.

**APRÈS révision**

En zones AUo1, AUo4 et AUo5, la hauteur des constructions est limitée à 15 mètres au faîtage.

En zones AUo2 et AUo3, la hauteur des constructions est limitée à 12 mètres au faîtage.

~~En zone AUoc, la hauteur des constructions est limitée à 9 mètres au faîtage ou 7 mètres à l'acrotère.~~





## 2. MODIFICATIONS RELATIVES A L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

---

### 2.1. DISPOSITIONS CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS, COUVERTURES ET TOITURES

#### ▪ Article UA11 – Construction/couverture

##### **AVANT révision**

###### **Construction / couverture :**

Les lignes principales de faîtages sont parallèles aux courbes de niveaux.

La couverture des toits sera en tuile canal ou romane ou mécanique à grande ondulation, de couleur rouge vieilli.

Les débords de toiture seront réalisés avec des génoises, de deux ou trois rangées de tuiles.

L'emploi de matériaux de couverture type produits bitumineux, panneaux fibrociment, polyester ondulé, tôle ondulé est interdit. Par exception, ils ne pourront être utilisés que pour des annexes et des extensions du bâtiment principal, de moins de 20 m<sup>2</sup> et s'ils ne sont pas visibles de l'espace public.

Les capteurs solaires sont autorisés sous réserve d'être encadrés dans le plan de la toiture, d'être invisibles de l'espace public, et d'être placés prioritairement en partie haute et centrée de la toiture, sans dépasser le tiers de la surface du pan de toit.

La pente des couvertures sera comprise entre 28 et 33%, conformément à la tradition locale. Les toits sont généralement à deux pans.

Les toitures terrasses ne pourront être autorisées que pour les annexes et les extensions des constructions principales, pour une surface maximale de 20 m<sup>2</sup> et dans la mesure où elles ne sont pas visibles depuis l'espace public.

##### **APRÈS révision**

###### **Construction / couverture :**

~~Les lignes principales de faîtages sont parallèles aux courbes de niveaux.~~

La couverture des toits sera en tuile canal ou romane ou mécanique à grande ondulation, de couleur rouge vieilli.

Les débords de toiture seront réalisés avec des génoises, de deux ou trois rangées de tuiles.

L'emploi de matériaux de couverture type produits bitumineux, panneaux fibrociment, polyester ondulé, tôle ondulé est interdit. Par exception, ils ne pourront être utilisés que pour des annexes et des extensions du bâtiment principal, de moins de 20 m<sup>2</sup> et s'ils ne sont pas visibles de l'espace public.

~~Les capteurs solaires sont autorisés sous réserve d'être encadrés dans le plan de la toiture, d'être invisibles de l'espace public, et d'être placés prioritairement en partie haute et centrée de la toiture, sans dépasser le tiers de la surface du pan de toit.~~

La pente des couvertures sera comprise entre 28 et 33%, conformément à la tradition locale. Les toits sont généralement à deux pans.

Les toitures terrasses ne pourront être autorisées que pour les annexes et les extensions des constructions principales, pour une surface maximale de 20 m<sup>2</sup> et dans la mesure où elles ne sont pas visibles depuis l'espace public.

## ▪ Article UB11 – Construction/couverture

### **AVANT révision**

#### **Construction / couverture :**

Les lignes principales de faîtage sont parallèles aux courbes de niveaux.

La couverture des toits sera en tuile canal ou romane ou mécanique à grande ondulation, de couleur rouge vieilli, ou bien en zinc.

Les débords de toiture des toits recouverts de tuiles seront réalisés avec des génoises, de deux ou trois rangées de tuiles.

L'emploi de matériaux de couverture type produits bitumineux, panneaux fibrociment, polyester ondulé, tôle ondulée est interdit.

Par exception, ils ne pourront être utilisés que pour des annexes et des extensions du bâtiment principal, de moins de 20m<sup>2</sup> et s'ils ne sont pas visibles de l'espace public.

Les capteurs solaires sont autorisés sous réserve d'être encadrés dans le plan de la toiture, et d'être placés prioritairement en partie haute et centrée de la toiture, sans dépasser le tiers de la surface du pan de toit.

La pente des couvertures sera comprise entre 28 et 33%, conformément à la tradition locale. Les toits sont généralement à deux pans.

Les toitures terrasses ne pourront être autorisées que pour les annexes et les extensions des constructions principales, pour une surface maximale de 40m<sup>2</sup>. Elles pourront être végétalisées.

### **APRÈS révision**

#### **Construction / couverture :**

Les lignes principales de faîtage sont parallèles aux courbes de niveaux.

La couverture des toits sera en tuile canal ou romane ou mécanique à grande ondulation, de couleur rouge vieilli **nuancé**, ou bien en zinc.

Les débords de toiture des toits recouverts de tuiles seront réalisés avec des génoises, de deux ou trois rangées de tuiles.

L'emploi de matériaux de couverture type produits bitumineux, panneaux fibrociment, polyester ondulé, tôle ondulée est interdit. Par exception, ils ne pourront être utilisés que pour des annexes et des extensions du bâtiment principal, de moins de 20m<sup>2</sup> et s'ils ne sont pas visibles de l'espace public.

~~Les capteurs solaires sont autorisés sous réserve d'être encadrés dans le plan de la toiture, et d'être placés prioritairement en partie haute et centrée de la toiture, sans dépasser le tiers de la surface du pan de toit.~~

**Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisés à condition d'être encadrés dans les plans de la toiture et de faire l'objet d'une composition soignée s'intégrant à l'architecture : par exemple, en bande sur toute la longueur de la toiture, en partie haute, centrée sur l'axe d'une ouverture en cohérence avec la composition de la façade, en création d'un auvent, en intégralité sur une annexe...**

**Pour le bâti ancien, l'intégration des panneaux dans des extensions neuves est à privilégier.**

La pente des couvertures sera comprise entre 28 et 33%, conformément à la tradition locale. Les toits sont généralement à deux pans.

Les toitures terrasses ne pourront être autorisées que pour les annexes et les extensions des constructions principales, pour une surface maximale de 40m<sup>2</sup> **et pour une hauteur d'un seul niveau maximum**. Elles pourront être végétalisées.

▪ **Article UC11 – Adaptation au terrain – Construction/couverture**

**AVANT révision**

**Adaptation au terrain :**

Le bâtiment projeté doit s'adapter au terrain naturel et limiter, de fait, les travaux de terrassement au strict nécessaire.

Les murs de soutènement devront faire partie du projet et être parfaitement intégrés. Leur hauteur ne devra pas excéder 2 mètres.

(...)

**Construction / couverture :**

Les lignes principales de faitages sont parallèles aux courbes de niveaux.

La couverture des toits sera en tuile canal ou romane ou mécanique à grande ondulation, de couleur rouge vieilli, ou bien en zinc ou bac acier non réfléchissant.

L'emploi de matériaux de couverture type produits bitumineux, panneaux fibrociment, polyester ondulé, tôle ondulée est interdit.

Les capteurs solaires sont autorisés sous réserve d'être encadrés dans le plan de la toiture, et d'être placés prioritairement en partie haute et centrée de la toiture, sans dépasser le tiers de la surface du pan de toit.

Lorsque la couverture est constituée de plusieurs pentes, la pente sera comprise entre 28 et 33%, conformément à la tradition locale. Les toits seront alors généralement à deux pans.

Les toitures terrasses pourront être autorisées, elles pourront être végétalisées.

**APRÈS révision**

**Adaptation au terrain :**

Le bâtiment projeté doit s'adapter au terrain naturel et limiter, de fait, les travaux de terrassement au strict nécessaire.

Les murs de soutènement devront faire partie du projet et être parfaitement intégrés. Leur hauteur ne devra pas excéder **2 1,60** mètres.

(...)

**Construction / couverture :**

Les lignes principales de faitages sont parallèles aux courbes de niveaux.

La couverture des toits sera en tuile canal ou romane ou mécanique à grande ondulation, de couleur rouge vieilli **nuancé**, ou bien en zinc ou bac acier non réfléchissant **de couleur rouge ou gris anthracite**.

L'emploi de matériaux de couverture type produits bitumineux, panneaux fibrociment, polyester ondulé, tôle ondulée est interdit.

~~Les capteurs solaires sont autorisés sous réserve d'être encadrés dans le plan de la toiture, et d'être placés prioritairement en partie haute et centrée de la toiture, sans dépasser le tiers de la surface du pan de toit.~~

**Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisés à condition d'être encadrés dans les plans de la toiture et de faire l'objet d'une composition soignée s'intégrant à l'architecture : par exemple, en bande sur toute la longueur de la toiture, en partie haute, centrée sur l'axe d'une ouverture en cohérence avec la composition de la façade, en création d'un auvent, en intégralité sur une annexe...**

**Pour le bâti ancien, l'intégration des panneaux dans des extensions neuves est à privilégier.**

~~Lorsque la couverture est constituée de plusieurs pentes, la pente des couvertures sera comprise entre 28 et 33%, conformément à la tradition locale. Les toits seront alors généralement à deux pans.~~

Les toitures terrasses pourront être autorisées, elles pourront être végétalisées.

▪ **Article AUo11 – Construction/couverture**

**AVANT révision**

**Construction / couverture :**

(...)

La couverture des toits sera en tuile canal ou romane ou mécanique à grande ondulation, de couleur rouge vieilli, ou bien en zinc.

(...)

Les capteurs solaires sont autorisés sous réserve d'être encadrés dans le plan de la toiture, et d'être placés prioritairement en partie haute et centrée de la toiture, sans dépasser le tiers de la surface du pan de toit.

(...)

**APRÈS révision**

**Construction / couverture :**

(...)

La couverture des toits sera en tuile canal ou romane ou mécanique à grande ondulation, de couleur rouge vieilli **nuancé**, ou bien en zinc.

(...)

~~Les capteurs solaires sont autorisés sous réserve d'être encadrés dans le plan de la toiture, et d'être placés prioritairement en partie haute et centrée de la toiture, sans dépasser le tiers de la surface du pan de toit.~~

**Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisés à condition d'être encadrés dans les plans de la toiture et de faire l'objet d'une composition soignée s'intégrant à l'architecture : par exemple, en bande sur toute la longueur de la toiture, en partie haute, centrée sur l'axe d'une ouverture en cohérence avec la composition de la façade, en création d'un auvent, en intégralité sur une annexe...**

**Pour le bâti ancien, l'intégration des panneaux dans des extensions neuves est à privilégier.**

(...)

▪ **Article A11 et N11 – Toiture**

**AVANT révision**

**Toiture :**

Les tuiles romanes ou canal, le zinc ou matériau d'aspect similaire constitueront la couverture, les toitures végétalisées sont autorisées.

Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisés en couverture.

(...)

**APRÈS révision**

**Toiture :**

Les tuiles romanes ou canal, le zinc ou matériau d'aspect similaire constitueront la couverture, les toitures végétalisées sont autorisées.

~~Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisés en couverture.~~

**Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisés à condition d'être encadrés dans les plans de la toiture et de faire l'objet d'une composition soignée s'intégrant à l'architecture : par exemple, en bande sur toute la longueur de la toiture, en partie haute, centrée sur l'axe d'une ouverture en cohérence avec la composition de la façade, en création d'un auvent, en intégralité sur une annexe...**

**Pour le bâti ancien, l'intégration des panneaux dans des extensions neuves est à privilégier.**

(...)

- **Extrait de l'article As11 – Toiture**

***APRÈS révision***

**Toiture** : révision Les tuiles romanes ou canal, le zinc ou matériau d'aspect similaire constitueront la couverture, les toitures végétalisées sont autorisées.

**Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisés à condition d'être encadrés dans les plans de la toiture et de faire l'objet d'une composition soignée s'intégrant à l'architecture : par exemple, en bande sur toute la longueur de la toiture, en partie haute, centrée sur l'axe d'une ouverture en cohérence avec la composition de la façade, en création d'un auvent, en intégralité sur une annexe...**

**Pour le bâti ancien, l'intégration des panneaux dans des extensions neuves est à privilégier.**

(...)

## 2.2. DISPOSITIONS CONCERNANT LES FAÇADES (COULEUR ET BOIS)

### ▪ Article UA11 – Façades

#### AVANT révision

##### Façades :

(...)

Les doublages et habillages en bardage bois pourront être acceptés s'ils font l'objet d'un projet de composition architecturale d'ensemble de la façade, s'ils ne sont pas visibles de l'espace public ou s'ils ne nuisent pas au caractère et à l'homogénéité du paysage urbain.

(...)

#### APRÈS révision

##### Façades :

(...)

Les doublages et habillages en bardage bois pourront être acceptés s'ils font l'objet d'un projet de composition architecturale d'ensemble de la façade, s'ils ne sont pas visibles de l'espace public ou s'ils ne nuisent pas au caractère et à l'homogénéité du paysage urbain. **Le bois devra conserver son aspect naturel. Il pourra uniquement subir des traitements ou finitions translucides sans impact sur sa couleur naturelle.**

(...)

### ▪ Article UB11 – Façades

#### AVANT révision

##### Façades :

L'implantation du (ou des) bâtiment(s) projeté(s) devra respecter les directions données par les bâtiments avoisinants.

Les couleurs vives, saturées ou brillantes sont interdites.

Les coffres de volets roulants en façade sont interdits.

Les couleurs des façades des nouvelles constructions seront dans la même gamme de teinte dominante des couleurs de la pierre et des enduits traditionnels (du gris au brun clair).

Les doublages et habillages en bardage bois pourront être acceptés s'ils font l'objet d'un projet de composition architecturale d'ensemble de la façade, et s'ils ne nuisent pas au caractère et à l'homogénéité du paysage urbain.

(...)

#### APRÈS révision

##### Façades :

L'implantation du (ou des) bâtiment(s) projeté(s) devra respecter les directions données par les bâtiments avoisinants.

Les couleurs vives, saturées ou brillantes sont interdites.

Les couleurs des façades des nouvelles constructions seront dans la même gamme de teinte dominante des couleurs de la pierre et des enduits traditionnels (du gris au brun clair). **Les teintes blanches, rosées, rouges, orangées, bleutées ne sont pas adaptées.**

Les coffres de volets roulants en façade sont interdits.

Les doublages et habillages en bardage bois pourront être acceptés s'ils font l'objet d'un projet de composition architecturale d'ensemble de la façade, et s'ils ne nuisent pas au caractère et à l'homogénéité du paysage urbain. **Le bois devra conserver son aspect naturel. Il pourra uniquement subir des traitements ou finitions translucides sans impact sur sa couleur naturelle.**

(...)

▪ **Article UC11 – Façades**

**AVANT révision**

**Façades :**

L'implantation du (ou des) bâtiment(s) projeté(s) devra respecter les directions données par les bâtiments avoisinants.

Les couleurs vives, saturées ou brillantes sont interdites.

Les coffres de volets roulants en façade sont interdits.

Les doublages et habillages en bardage bois pourront être acceptés s'ils font l'objet d'un projet de composition architecturale d'ensemble de la façade.

(...)

**APRÈS révision**

**Façades :**

L'implantation du (ou des) bâtiment(s) projeté(s) devra respecter les directions données par les bâtiments avoisinants.

Les couleurs vives, saturées ou brillantes sont interdites.

**Les couleurs des façades des nouvelles constructions seront dans la même gamme de teinte dominante des couleurs de la pierre et des enduits traditionnels (du gris au brun clair). Les teintes blanches, rosées, rouges, orangées, bleutées ne sont pas adaptées.**

Les coffres de volets roulants en façade sont interdits.

Les doublages et habillages en bardage bois pourront être acceptés s'ils font l'objet d'un projet de composition architecturale d'ensemble de la façade. **Le bois devra conserver son aspect naturel. Il pourra uniquement subir des traitements ou finitions translucides sans impact sur sa couleur naturelle.**

(...)

▪ **Article AUo11 – Façades**

**AVANT révision**

**Façades :**

L'implantation du (ou des) bâtiment(s) projeté(s) devra respecter les directions données par les bâtiments avoisinants.

Les couleurs vives, saturées ou brillantes sont interdites.

Les coffres de volets roulants en façade sont interdits.

Les couleurs des façades des nouvelles constructions seront dans la même gamme de teinte dominante des couleurs de la pierre et des enduits traditionnels (du gris au brun clair).

Les doublages et habillages en bardage bois pourront être acceptés s'ils font l'objet d'un projet de composition architecturale d'ensemble de la façade, et s'ils ne nuisent pas au caractère et à l'homogénéité du paysage urbain.

(...)

**APRÈS révision**

**Façades :**

L'implantation du (ou des) bâtiment(s) projeté(s) devra respecter les directions données par les bâtiments avoisinants.

Les couleurs vives, saturées ou brillantes sont interdites.

Les coffres de volets roulants en façade sont interdits.

Les couleurs des façades des nouvelles constructions seront dans la même gamme de teinte dominante des couleurs de la pierre et des enduits traditionnels (du gris au brun clair). **Les teintes blanches, rosées, rouges, orangées, bleutées ne sont pas adaptées.**

Les doublages et habillages en bardage bois pourront être acceptés s'ils font l'objet d'un projet de composition architecturale d'ensemble de la façade, et s'ils ne nuisent pas au caractère et à l'homogénéité du paysage urbain. **Le bois devra conserver son aspect naturel. Il pourra uniquement subir des traitements ou finitions translucides sans impact sur sa couleur naturelle.**  
(...)

▪ **Article A11 et N11 – Murs et Couleur**

**AVANT révision**

**Pour la zone A : Pour les constructions à vocation d'habitation existantes, leurs extensions et annexes autorisées, les prescriptions sont :**

**Pour la zone N :**

(...)

**Murs :**

Le revêtement extérieur des murs sera :

- soit en pierres, les joints seront exécutés avec un mortier dont l'importance et la couleur ne créent pas de contraste avec la pierre ;
- soit enduite à la chaux ;
- soit en bois, avec une teinte (actuelle et vieillie) en harmonie avec le caractère des lieux. Le bois devra conserver son aspect naturel.

(...)

**Couleur :**

Pour les peintures, la couleur blanche, les couleurs vives sont interdites.

L'unité de couleur des menuiseries extérieures est obligatoire.

**APRÈS révision**

**Pour la zone A : Pour les constructions à vocation d'habitation existantes, leurs extensions et annexes autorisées, les prescriptions sont :**

**Pour la zone N :**

(...)

**Murs :**

Le revêtement extérieur des murs sera :

- soit en pierres, les joints seront exécutés avec un mortier dont l'importance et la couleur ne créent pas de contraste avec la pierre ;
- soit enduite à la chaux ;
- soit en bois, avec une teinte (~~actuelle et vieillie~~) en harmonie avec le caractère des lieux. Le bois devra conserver son aspect naturel. **Il pourra uniquement subir des traitements ou finitions translucides sans impact sur sa couleur naturelle.**

(...)

**Couleur :**

**Les couleurs des façades des nouvelles constructions seront dans la même gamme de teinte dominante des couleurs de la pierre et des enduits traditionnels (du gris au brun clair). Les teintes blanches, rosées, rouges, orangées, bleutées ne sont pas adaptées.**

Pour les peintures, la couleur blanche, les couleurs vives sont interdites.

L'unité de couleur des menuiseries extérieures est obligatoire.



▪ **Article Ni11 – Couleur**  
**AVANT révision**

**En zone Ni :**

(...)

**Façades :**

Façades :

Les façades seront restaurées dans le respect de la construction originelle.

Le revêtement extérieur des murs sera :

- soit en pierres apparentes, les joints seront exécutés avec un mortier dont l'importance et la couleur ne créent pas de contraste avec la pierre ;
- soit enduite à la chaux ;
- soit en bardage bois, en harmonie avec le caractère des lieux.

Sont interdits : les bardages en matière plastique, les toitures en plaques ondulées apparentes, les fausses pierres et les briques apparentes.

(...)

**Couleur :**

Les couleurs des façades seront dans la même gamme de teinte dominante des couleurs de la pierre et des enduits traditionnels (du gris au brun clair).

***APRÈS révision***

**En zone Ni :**

(...)

**Façades :**

Façades :

Les façades seront restaurées dans le respect de la construction originelle.

Le revêtement extérieur des murs sera :

- soit en pierres apparentes, les joints seront exécutés avec un mortier dont l'importance et la couleur ne créent pas de contraste avec la pierre ;
- soit enduite à la chaux ;
- soit en bardage bois, en harmonie avec le caractère des lieux. **Le bois devra conserver son aspect naturel. Il pourra uniquement subir des traitements ou finitions translucides sans impact sur sa couleur naturelle.**

Sont interdits : les bardages en matière plastique, les toitures en plaques ondulées apparentes, les fausses pierres et les briques apparentes.

(...)

**Couleur :**

Les couleurs des façades seront dans la même gamme de teinte dominante des couleurs de la pierre et des enduits traditionnels (du gris au brun clair). **Les teintes blanches, rosées, rouges, orangées, bleutées ne sont pas adaptées.**

▪ **Article As11 – Couleur**

**APRÈS révision**

**Pour les constructions à vocation d'habitation existantes, leurs extensions et annexes autorisées, les prescriptions sont :**

(...)

**Murs :**

Le revêtement extérieur des murs sera :

- soit en pierres, les joints seront exécutés avec un mortier dont l'importance et la couleur ne créent pas de contraste avec la pierre ;
- soit enduite à la chaux ;
- soit en bois, avec une teinte en harmonie avec le caractère des lieux. Le bois devra conserver son aspect naturel. **Il pourra uniquement subir des traitements ou finitions translucides sans impact sur sa couleur naturelle.**

(...)

**Couleur :**

**Les couleurs des façades des nouvelles constructions seront dans la même gamme de teinte dominante des couleurs de la pierre et des enduits traditionnels (du gris au brun clair). Les teintes blanches, rosées, rouges, orangées, bleutées ne sont pas adaptées.**

Pour les peintures, la couleur blanche, les couleurs vives sont interdites.

L'unité de couleur des menuiseries extérieures est obligatoire.

▪ **Article A11 – Murs**

**AVANT révision**

**Pour la zone A : Pour tous les autres bâtiments, les prescriptions sont :**

(...)

**Murs :**

Le revêtement extérieur des murs sera :

- soit en pierres apparentes, les joints seront exécutés avec un mortier dont l'importance et la couleur ne créent pas de contraste avec la pierre, les joints lissés au fer, teintés ou en relief sont interdits ;
- soit enduite à la chaux ;
- soit en bois, avec une teinte en harmonie avec le caractère des lieux.

Sont interdits : les bardages en matière plastique, les toitures en plaques ondulées apparentes, les fausses pierres et les briques apparentes.

**APRÈS révision**

**Pour la zone A : Pour tous les autres bâtiments, les prescriptions sont :**

(...)

**Murs :**

Le revêtement extérieur des murs sera :

- soit en pierres apparentes, les joints seront exécutés avec un mortier dont l'importance et la couleur ne créent pas de contraste avec la pierre, les joints lissés au fer, teintés ou en relief sont interdits ;
- soit enduite à la chaux ;
- soit en bois, avec une teinte (~~actuelle et vieillie~~) en harmonie avec le caractère des lieux. **Il pourra uniquement subir des traitements ou finitions translucides sans impact sur sa couleur naturelle.**

Sont interdits : les bardages en matière plastique, les toitures en plaques ondulées apparentes, les fausses pierres et les briques apparentes.

▪ **Article Ap11 – Façades**

**AVANT révision**

**Façades :**

Les façades seront restaurées dans le respect de la construction originelle.

Le revêtement extérieur des murs sera :

- soit en pierres apparentes, les joints seront exécutés avec un mortier dont l'importance et la couleur ne créent pas de contraste avec la pierre ;
- soit enduite à la chaux ;
- soit, exceptionnellement, en bardage bois, en harmonie avec le caractère des lieux.

Sont interdits : les bardages en matière plastique, les toitures en plaques ondulées apparentes, les fausses pierres et les briques apparentes.

**APRÈS révision**

**Façades :**

Les façades seront restaurées dans le respect de la construction originelle.

Le revêtement extérieur des murs sera :

- soit en pierres apparentes, les joints seront exécutés avec un mortier dont l'importance et la couleur ne créent pas de contraste avec la pierre ;
- soit enduite à la chaux ;
- soit, ~~exceptionnellement~~, en bardage bois, en harmonie avec le caractère des lieux. **Il pourra uniquement subir des traitements ou finitions translucides sans impact sur sa couleur naturelle.**

Sont interdits : les bardages en matière plastique, les toitures en plaques ondulées apparentes, les fausses pierres et les briques apparentes.

## 2.3. DISPOSITIONS CONCERNANT L'ASPECT EXTERIEUR DE LA ZONE AS

### ▪ Article As11

#### *APRÈS révision*

Pour les constructions à vocation d'habitation existantes, leurs extensions et annexes autorisées, les prescriptions sont :

#### Adaptation au terrain :

Le bâtiment s'adaptera au sol et respectera les dénivellations du terrain.

Les murs de soutènement ne pourront pas dépasser une hauteur de 1,60 mètre.

#### Facture :

Les matériaux de placage ou peinture en imitation sont interdits.

#### Toiture :

Les tuiles romanes ou canal, le zinc ou matériau d'aspect similaire constitueront la couverture, les toitures végétalisées sont autorisées.

Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisés à condition d'être encadrés dans les plans de la toiture et de faire l'objet d'une composition soignée s'intégrant à l'architecture : par exemple, en bande sur toute la longueur de la toiture, en partie haute, centrée sur l'axe d'une ouverture en cohérence avec la composition de la façade, en création d'un auvent, en intégralité sur une annexe...

Pour le bâti ancien, l'intégration des panneaux dans des extensions neuves est à privilégier.

Les tuiles seront de teinte vieillie de couleur brune nuancée ou rouge nuancé.

Les toitures sont constituées de 2 ou 4 pans, la pente sera comprise suivant une inclinaison de 28 à 33%.

Les toitures terrasses sont autorisées de manière ponctuelle comme élément de jonction entre deux bâtiments ou sur les annexes.

Le faitage sera parallèle à la façade la plus longue.

Les souches de cheminées seront enduites ou en pierre.

#### Murs :

Le revêtement extérieur des murs sera :

- soit en pierres, les joints seront exécutés avec un mortier dont l'importance et la couleur ne créent pas de contraste avec la pierre ;
- soit enduite à la chaux ;
- soit en bois, avec une teinte en harmonie avec le caractère des lieux. Le bois devra conserver son aspect naturel. Il pourra uniquement subir des traitements ou finitions translucides sans impact sur sa couleur naturelle.

#### Menuiserie :

Les persiennes et volets battants en matière plastique blanche sont interdits, cet article ne concerne pas les volets roulants.

Les coffres de volets roulants devront être intégrés à l'intérieur du bâtiment.

#### Ouvrages annexes :

Les conduits de fumée et de ventilation, les écoulements d'eaux usées, seront intégrés dans le volume du bâti, ils ne doivent pas être en saillie sur les façades visibles depuis la voie publique.

Les appareillages techniques (paraboles de réception, climatiseurs,...) visibles depuis la voie publique ne devront pas faire saillie sur les murs des façades.

#### Couleur :

Les couleurs des façades des nouvelles constructions seront dans la même gamme de teinte dominante des couleurs de la pierre et des enduits traditionnels (du gris au brun clair). Les teintes blanches, rosées, rouges, orangées, bleutées ne sont pas adaptées.

**Pour les peintures, la couleur blanche, les couleurs vives sont interdites.**

**L'unité de couleur des menuiseries extérieures est obligatoire.**

**Clôtures :**

**Les clôtures seront constituées :**

- **sur rue et voie : de murs identiques à la façade ou pierres, implantées à l'alignement du domaine public ou privé, d'une hauteur de 1,50 mètre maximum, comprenant des barbacanes pour le libre le passage d'eau de ruissellement ;**
- **entre terrains mitoyens : de murs identiques à ceux sur voie ou de végétaux d'essences locales doublés d'un grillage.**

**Les clôtures en matière plastique sont interdites à l'exception de celles constituées de fils d'acier rilsanisés ou plastifiés de couleur verte, bronze ou gris anthracite. Les brises-vue en toile surajoutés sur les clôtures sont également interdits**