



Commune de Durfort et Saint-Martin-de-Sossenac (30)

PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.)

Prescription	Arrêt	Publication	Approbation
17 novembre 2017	23 août 2019	17 décembre 2019	6 mars 2020

approbation

5 - Règlement

SOMMAIRE

I. TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES	1
I.1. INTRODUCTION	2
I.1.1. CHAMP TERRITORIAL D'APPLICATION	2
I.1.2. PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS	2
I.1.3. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	2
I.2. DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES GÉNÉRALES	4
I.2.1. LES SECTEURS DE PROTECTION PARTICULIÈRE	4
I.2.2. ADAPTATIONS MINEURES	4
I.2.3. RAPPELS RÉGLEMENTAIRES	4
I.2.4. LES SANCTIONS	6
II. TITRE II : RÈGLES COMMUNES À TOUTES LES ZONES	7
II.1. PATRIMOINE NATUREL, PAYSAGER OU BÂTI	8
II.1.1. PÉRIMÈTRE DES MONUMENTS HISTORIQUES	8
II.1.2. PROTECTION AU TITRE DES ARTICLES L.151-19 ET L.151-23	8
II.1.3. PRÉSUMPTION ARCHÉOLOGIE	8
II.1.4. IMPLANTATION DANS LA PENTE	9
II.1.5. FRANGE URBAINE	9
II.2. RISQUES	9
II.2.1. LE RISQUE INONDATION	10
II.2.2. ALÉA FEU DE FORÊT	11
II.2.3. AUTRES RISQUES	12
II.3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX	12
II.3.1. INSTALLATIONS TECHNIQUES	12
II.3.2. DESSERTE DES TERRAINS	12
II.3.4. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX	13
II.3.5. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS	13
II.4. AUTRES RÈGLES COMMUNES	14
II.4.1. LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NÉCESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTÉRÊT COLLECTIF	14
II.4.2. LES BÂTIMENTS EXISTANTS	14

III. TITRE III : DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	15
III.1. CHAPITRE I - ZONE UA	16
III.2. CHAPITRE II - ZONE UF1	23
III.3. CHAPITRE III - ZONE UF2	30
III.4. CHAPITRE IV - ZONE UM	38
IV. TITRE IV : DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURE	45
IV.1. CHAPITRE I - ZONE AU	46
V. TITRE V : DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	53
V.1. CHAPITRE I - ZONE A	54
VI. TITRE VI : DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	61
VI.1. CHAPITRE I - ZONE N	62
VII. ANNEXE 1 - PROTECTIONS PATRIMONIALES (ART. L 151-19) ET DE BIODIVERSITÉ (ART. L 151-23)	69
VIII. ANNEXE 2 - BÂTIMENTS AUTORISÉS À CHANGER DE DESTINATION	79
IX. ANNEXE 3 - LEXIQUE	83



I. TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

I.1. Introduction

I.1.1. CHAMP TERRITORIAL

D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Durfort-et-Saint-Martin-de-Sossenac.

I.1.2. PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS

1 - Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent aux Règles Générales d'Urbanisme définies au chapitre 1er du titre des règles générales d'aménagement et d'urbanisme du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles R. 111-2, R. 111-4, ainsi que les articles R.111-1-b et R. 111-21 hors ZPPAUP et PSMV.

2 - S'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme, nonobstant la mention «non réglementé» y figurant :

- a) Les prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation et l'occupation des sols. La liste et la description de ces servitudes sont annexées au présent Plan Local d'Urbanisme.
- b) Les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant :
 - les périmètres sensibles ;
 - les zones d'intervention foncière ;
 - les zones d'aménagement différé ;
 - les secteurs sauvegardés ;
 - les périmètres de restauration immobilière ;
 - les périmètres de résorption de l'habitat insalubre.
- c) Les prescriptions découlant de l'ensemble des législations générales en vigueur, notamment en matière d'hygiène et de sécurité : le code forestier, le code de l'environnement, le Règlement Sanitaire Départemental, la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement, etc...

3 - Les constructions techniques soumises à réglementation particulière ne sont pas réglementées par le présent Plan Local d'Urbanisme.

I.1.3. DIVISION DU TERRITOIRE EN

ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones agricoles et en zones naturelles délimitées sur les documents graphiques.

□ LES ZONES URBAINES

- Zone **Ua** correspondant à la zone urbaine ancienne et initiale du village,
- Zone **Uf1** correspondant aux faubourgs anciens denses,
- Zone **Uf2** aux faubourgs plus récents et lâches,
- Zone **Um** correspondant à une urbanisation mixte à dominance d'habitat.

□ LES ZONES AGRICOLES

La zone **A** protégée en raison de sa vocation agricole et divisée en sous-secteurs : A

- secteur **A** correspond aux espaces dédiés à l'agriculture en dehors de l'enveloppe urbaine existante,
- secteur **Ae** correspond aux espaces dédiés à l'agriculture en dehors de l'enveloppe urbaine existante sur lesquels s'exercent de forts enjeux environnementaux,
- secteur **Ap** correspond aux espaces dédiés à l'agriculture en dehors de l'enveloppe urbaine existante sur lesquels s'exercent de forts enjeux paysagers.

□ LES ZONES NATURELLES

La zone **N** protégée en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages, et divisée en sous-secteurs :

- secteur **N** à vocation naturelle stricte,
- secteur **Nep** correspondant à des espaces d'équipements publics implantés au sein de l'espace naturel.
- secteur **N1** de Stecal (Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées)
- secteur **Npv** : secteur de production d'énergie photovoltaïque.

 occupations du sol autorisées

 occupations du sol autorisées sous conditions

les différentes zones		ZONES URBAINES				*	ZONES AGRICOLES			ZONES NATURELLES			
les vocations et types d'occupation		Ua	Uf1	Uf2	Um	AU	A	Ae	Ap	N	Nep	N1	Npv
exploitation agricole et forestière	exploitation agricole existante extension												
	exploitation agricole nouvelle												
	exploitation forestière												
habitation	logement existant extension												
	logement nouveau												
	hébergement (résidences ou foyers avec services)												
commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail												
	restauration												
	commerce de gros												
	activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle												
	hébergement hôtelier et touristique												
	cinéma												
équipement d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées												
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées												
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale												
	salle d'art et de spectacle												
	équipement sportif												
	autres équipements recevant du public												
autres activités du secteur secondaire ou tertiaire	industrie												
	entrepôt												
	bureau												
	centre des congrès et d'exposition												

* ZONE À URBANISER

1.2. Dispositions réglementaires générales

Le Plan Local d'Urbanisme comprend **des emplacements réservés, des espaces boisés classés et des secteurs de protection particulière**.

1.2.1. LES SECTEURS DE PROTECTION

PARTICULIÈRE

Les documents graphiques font apparaître des secteurs de protection du patrimoine archéologique, historique ou artistique : toute occupation ou utilisation du sol doit être précédée d'une étude archéologique, de fouilles ou de toute autre action propre à évaluer l'intérêt de ce patrimoine et les moyens de le protéger.

1.2.2. ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L. 152-3 du Code de l'Urbanisme).

1.2.3. RAPPELS RÉGLEMENTAIRES

Il est rappelé que les constructions, aménagements et autres occupations du sol peuvent être soumis à autorisation au titre des droits des sols, conformément aux articles R.421-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Rappel des principales règles (non exhaustif).

□ **SOMIS À PERMIS DE CONSTRUIRE**

■ **Constructions nouvelles**

Il précise, à cet égard, que la qualité de constructions peut être reconnue à un ouvrage ne comportant pas de fondations (C. urb., art. L. 421-1).

Le champ d'application du permis de construire est ainsi défini par défaut. Le code établit une liste exhaustive des constructions non soumises à permis de construire, c'est-à-dire celles qui sont :

- soit dispensées de toute formalité et dont la liste

figure aux articles R. 421-2 à R. 421-8-1 du code de l'urbanisme ;

- soit assujetties à déclaration préalable par les articles R. 421-9 à R. 421-12 du code de l'urbanisme.

Les constructions qui ne sont pas répertoriées dans une des catégories ci-dessus tombent automatiquement dans le régime du permis de construire.

■ **Travaux sur existant et changement de destination soumis à permis de construire**

Les travaux exécutés sur des constructions existantes ainsi que les changements de destination de ces constructions sont, en principe, dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme à l'exception :

- des travaux soumis à permis de construire dont la liste est fixée par les articles R*. 421-14 à R. 421-16 du code de l'urbanisme ;
- des travaux qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dont la liste est fixée par l'article R*. 421-17 du code de l'urbanisme.

Le code de l'urbanisme soumet toujours les travaux réalisés sur les constructions existantes à permis de construire lorsque la surface créée excède les 20 m². Ce n'est que par exception qu'il porte à 40 m² de surface le seuil maximum d'exonération du permis de construire (au profit du régime déclaratif) pour les projets d'extension situés en zone urbaine dans les communes couvertes par un PLU ou document d'urbanisme en tenant lieu.

Sont soumis à permis de construire les travaux suivants, exécutés sur des constructions existantes, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparation ordinaires :

- les travaux ayant pour effet la création d'une surface de plancher ou d'une emprise au sol supérieure à 20 m² ;
- dans les zones urbaines d'un PLU ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, les travaux ayant pour effet la création d'une surface de plancher ou d'une emprise au sol supérieure à 40 m². Toutefois, demeurent soumis à permis de construire les travaux ayant pour effet la création de plus de 20 m² et d'au plus 40 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol, lorsque leur réalisation aurait pour effet de porter la surface ou l'emprise totale de la construction au-delà de l'un des seuils fixés à l'article R*. 431-2 ;
- les travaux ayant pour effet de modifier les structures porteuses ou la façade du bâtiment, lorsque ces travaux s'accompagnent d'un changement de

destination entre les différentes destinations définies à l'article R.151-27.

■ **Changement de destination**

Les changements de destination, accompagnés ou non de travaux, sont soumis à tout le moins à déclaration préalable sinon à permis de construire. Celui-ci est, en effet, nécessaire dans le cas où le changement de destination s'accompagne de travaux modifiant les structures porteuses ou la façade d'un bâtiment. Une déclaration préalable sera suffisante pour les changements de destination sans travaux ou dès lors qu'il s'agira d'effectuer des travaux légers tels que de simples déplacements de cloisons, percements de murs intérieurs ou de planchers.

Dans les secteurs sauvegardés dont le PSMV est approuvé, sont soumis à permis de construire, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires :

- les travaux exécutés à l'intérieur des immeubles ou parties d'immeubles soumis à des servitudes particulières par le PSMV au titre de l'article L. 313-1, III, du code de l'urbanisme, lorsqu'ils ont pour objet ou pour effet de modifier la structure du bâtiment ou la répartition des volumes existants ;
- les travaux qui portent sur un élément que le PSMV a identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager.

Tous les travaux portant sur un immeuble ou une partie d'immeuble inscrit au titre des monuments historiques sont soumis à permis de construire.

Seuls échappent à cette obligation les travaux d'entretien ou de réparations ordinaires et les travaux dispensés de toute formalité pour des motifs de sécurité.

□ **SOMIS À PERMIS D'AMÉNAGER**

Depuis le 1^{er} octobre 2007, les régimes particuliers sont été supprimés en quasi-totalité pour laisser la place au permis d'aménager. Ce nouveau type d'autorisation d'urbanisme régit les projets d'installations et d'aménagement. Il se conjugue étroitement avec le régime de la déclaration préalable, cette dernière étant exigée pour les projets non soumis à permis d'aménager mais néanmoins trop conséquent pour ne pas pouvoir être dispensés de toute formalité.

La délivrance d'un permis d'aménager est notamment requise pour :

- certains lotissements et remembrements ;
- la création, le réaménagement ou l'agrandissement des terrains de camping, des parcs résidentiels de loisirs et des villages de vacances ;
- les parcs d'attraction, aires de jeux et de sport d'une superficie supérieure à 2 ha ;
- les golfs de plus de 25 ha ;
- les aires de stationnement des habitats de loisirs (caravanes, résidence mobile) de plus de 50 unités ;
- certains affouillements.

Dans les secteurs protégés, les aménagements et installations en principe soumis à déclaration préalable tombent dans le champ d'application du permis d'aménager. Sont notamment visés les projets situés en secteur sauvegardé quelle que soit leur importance (parc d'attraction, aires de jeux, golfs, aires de stationnement, etc.) ou en zone littorale (chemins piétonniers ou cyclables, aires de stationnement, etc.).

□ **SOMIS À DÉCLARATION PRÉALABLE**

Une déclaration préalable doit désormais être déposée pour les projets portant sur des constructions, aménagements, installations et travaux qui, en raison de leur dimension, de leur nature ou de leur localisation, ne justifient pas l'exigence d'un permis (C. urb., art. L. 421-4). Cette disposition, complétée par les articles R. 421-9 et s. du code de l'urbanisme, confère à ce régime déclaratif un domaine d'application beaucoup plus vaste que celui de l'ancienne déclaration de travaux. Il couvre, en effet, non seulement des travaux antérieurement soumis au régime d'exemption du permis de construire, mais encore des opérations relevant de régimes spéciaux aujourd'hui abrogés. Il en est ainsi pour :

- les clôtures ;
- certains aménagements dans les campings, les lotissements, les secteurs sauvegardés ou les zones de restauration immobilière ;
- une partie des aménagements antérieurement soumis au régime des installations et travaux divers et qui relèvent désormais de la déclaration préalable ou du permis d'aménager selon leur importance.

En dehors des secteurs sauvegardés et des sites classés, les constructions nouvelles suivantes doivent être précédées d'une déclaration préalable :

- les constructions dont soit l'emprise au sol, soit la surface de plancher est supérieure à 5 m² et répondant aux critères cumulatifs suivants :
- une hauteur au-dessus du sol inférieure ou égale à

- 12 m ;
- une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m² ;
- une surface de plancher inférieure ou égale à 20 m² ;
- les habitations légères de loisirs implantées dans les conditions définies à l'article R*. 111-32, dont la surface de plancher est supérieure à 35 m² ;
- les constructions répondant aux critères cumulatifs suivants :
 - une hauteur au-dessus du sol supérieure à 12 m ;
 - une emprise au sol inférieure ou égale à 5 m² ;
 - une surface de plancher inférieure ou égale à 5 m² ;
- les ouvrages et accessoires des lignes de distribution d'énergie électrique dont la tension est inférieure à 63 000 volts ;
- les murs dont la hauteur au-dessus du sol est supérieure ou égale à 2 mètres ;
- les piscines dont le bassin a une superficie inférieure ou égale à 100 m² et qui ne sont pas couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1,80 m ;
- les châssis et serres dont la hauteur au-dessus du sol est comprise entre 1,80 m et 4 m, et dont la surface au sol n'excède pas 2 000 m² sur une même unité foncière
- les ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire installés sur le sol dont la puissance crête est inférieure à 3 kW et dont la hauteur maximum au-dessus du sol peut dépasser 1,80 m ainsi que ceux dont la puissance crête est supérieure ou égale à 3 kW et inférieure ou égale à 250 kW quelle que soit leur hauteur;
- les fosses nécessaires à l'activité agricole dont le bassin a une superficie supérieure à 10 m² et inférieure ou égale à 100 m².

I.2.4. LES SANCTIONS

L'exécution des travaux en méconnaissance des règles peut entraîner :

- des sanctions pénales : le défaut d'obtention de permis ou de déclaration préalable est un délit (article L.480-4 nouveau du Code de l'Urbanisme).
- des mesures administratives : dans certains cas, l'administration peut ordonner l'interruption des travaux.
- des sanctions civiles : celui qui subit des préjudices du fait de l'implantation d'une construction peut en réclamer réparation, dans un délai de 5 ans.

Il est rappelé que le non respect du règlement, même pour des travaux non soumis à autorisation de droit de sol est sanctionnable (article L 160-1 du code de l'urbanisme).



II. TITRE II : RÈGLES COMMUNES À TOUTES LES ZONES

II.1. Patrimoine naturel, paysager ou bâti

II.1.1. PÉRIMÈTRE DES MONUMENTS HISTORIQUES

Les demandes de permis de construire, inscrites dans le périmètre de protection des Monuments Historiques seront soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF). Il est conseillé au candidat constructeur de consulter les services de l'ABF avant le dépôt du Permis de Construire.

II.1.2. PROTECTION AU TITRE DES ARTICLES L.151-19 ET L.151-23

Des éléments du patrimoine culturel ou écologique à préserver au titre de l'article L.151-19 et/ou de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme sont identifiés sur les plans de zonage.

- Leur destruction ou transformation est interdite.
- Leur mise en valeur dans leur intégrité physique et patrimoniale est obligatoire.
- Les coupes ou abattages d'arbres, ainsi que les travaux ayant pour effet de modifier un élément identifié, en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L.151-23, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager, ou de continuité écologique, devront être précédés d'une déclaration préalable, conformément aux dispositions de l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme, alinéas g et h.

Pour les éléments identifiés au titre de l'article L.151-19 :

- les éléments du « petit patrimoine » tels que les croix de chemin doivent être préservés et restaurés, mais peuvent être légèrement déplacés dans un objectif de mise en valeur
- les puits doivent être restaurés, même si leur fonctionnement hydraulique n'est plus effectif : ceci concerne les parties en pierres, mais aussi les éléments de toiture, les pompes à bras et autres éléments mécaniques

Pour les éléments identifiés au titre de l'article L.151-23:

- Tout projet susceptible de porter atteinte aux secteurs d'intérêt écologique (talus, fossés, zones humides, milieux ouverts, milieux boisés, etc.) repérés au règlement graphique est soumis à déclaration, en préalable aux autres procédures réglementaires inhérentes au projet lui-même.
- Tout terrassement, nivelage, décaissement, affouillement, exhaussement ou modification du fonctionnement hydraulique des zones humides sont interdits.
- Tout changement d'affectation ou d'occupation du sol, de nature à compromettre la conservation des secteurs d'intérêt écologique présents et notamment l'intégrité des communautés végétales et des zones humides est interdit.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes à celles supprimées, tant en quantité (nombre) qu'en qualité (espèces, essences).
- Les essences végétales doivent respecter les milieux naturels et toute plante invasive ou non endémique est interdite.

II.1.3. PRÉSUMPTION ARCHÉOLOGIE

La prise en compte du patrimoine archéologique dans le cadre de l'aménagement du territoire relève du Code du patrimoine (livre V) et des dispositions du décret n°2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.

L'article L. 522-5, alinéa 2, du Code du Patrimoine prévoit la délimitation par l'État de zones – dites « zones de présomption de prescription archéologique » – où les projets d'aménagement affectant le sous-sol sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation. Sur ce fondement, le décret sus-mentionné (Art. 5) précise que ces zones sont créées – à partir des informations données par la carte archéologique régionale – par arrêté du préfet de région, et qu'à l'intérieur des périmètres qu'elles définissent, l'ensemble des dossiers d'urbanisme (permis de construire, de démolir, ZAC, etc) seront automatiquement transmis au Service régional de l'Archéologie, sous l'autorité du préfet de région.

En-dehors de ces zones, le préfet de Région (DRAC - Service Régional de l'Archéologie) doit être saisi systématiquement pour les dossiers de réalisation de Z.A.C. et les opérations de lotissements affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ainsi que les travaux soumis à déclaration préalable (Art. R.423-1 du Code de l'urbanisme), les aménagements et ouvrages qui doivent être précédés d'une étude

d'impact (Art. L. 122-1 du Code de l'environnement) et que les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques soumis à autorisation (Livre VI du Code du patrimoine, relatif aux monuments historiques, sites patrimoniaux remarquables et qualité architecturale).

Il convient de préciser deux autres dispositions réglementaires importantes :

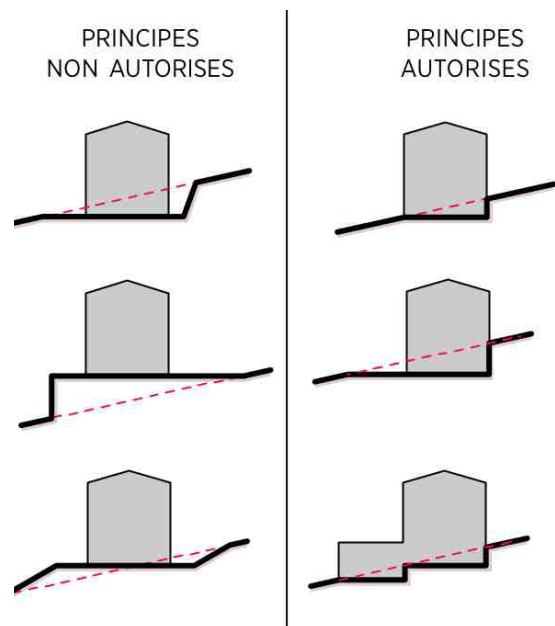
- d'une part, le préfet de région a la possibilité de demander transmission de tout dossier d'aménagement échappant au dispositif évoqué plus haut (Art. 6 du décret de 2004) ;
- d'autre part, chaque aménageur a la possibilité de saisir le préfet de région en amont du dépôt d'une demande d'autorisation d'urbanisme, afin de connaître son éventuelle intention de prescrire une opération d'archéologie préventive puis, le cas échéant, lui demander la réalisation anticipée de cette opération (Art. 10 & 12 du décret de 2004).

Dans le cas où le préfet de région a édicté des prescriptions d'archéologie préventive sur un dossier d'aménagement (diagnostic archéologique et/ou fouilles préventives), les travaux ne peuvent pas être entrepris avant l'exécution de ces prescriptions (Art. 17 du décret de 2004, Art. L. 425-11 du Code de l'Urbanisme, Art. L. 512-29 du Code de l'Environnement).

Sont applicables sur l'ensemble du territoire les dispositions de l'article L.531-14 du code du patrimoine qui imposent que toute découverte de vestiges pouvant intéresser l'art, l'histoire ou l'archéologie, doit être immédiatement signalée au maire de la commune, lequel informera le préfet.

II.1.4. IMPLANTATION DANS LA PENTE

La construction doit respecter la topographie du site. Les déblais et remblais ne sont autorisés que s'ils sont nécessaires à la réalisation d'un projet de construction admis à l'intérieur de la zone.



II.1.5. FRANGE URBAINE

Dans les franges urbaines d'une profondeur de 5 mètres représentées au règlement graphique, toutes constructions, installations et aménagements sont interdits à l'exception :

- des annexes ne permettant pas une occupation humaine permanente (exemples : piscine et son local technique),
- de l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, sous réserve que ces constructions soient situées en tout ou partie au sein de la frange urbaine reportée au document graphique.

II.2. Risques

La commune est concernée par les risques suivants :

- Inondation
- Feu de forêt
- Mouvement de terrain
- Retrait et gonflement
- Risque lié au radon
- Séisme, zone de sismicité 2
- Minier
- Transport de matière dangereuse

L'arrêté n° 20111326-0183 du préfet du Gard expose les risques naturels et technologiques ainsi que les carto-

graphies afférentes.

L'annexe 8.7 «Risques majeurs» du PLU rassemble toutes les dispositions constructives spécifiques liées à la prise en compte des risques.

II.2.1. LE RISQUE INONDATION

Le territoire communal est soumis au risque inondation, défini par l'AZI (Atlas des Zones Inondables) et la méthode EXZECO.

Dans les secteurs identifiés avec un risque potentiel d'inondation par ruissellement ou débordement, les constructions, installations et types d'activités autorisés dans chaque zone devront aussi respecter la doctrine de l'Etat :

□ RISQUE DÉBOREMENT (AZI ET EXZECO)

Les modalités de prise en compte du risque de débordement pour les secteurs urbanisés et non urbanisés sont celles de l'aléa fort du règlement type du PPRi (annexe 8.7 Risques majeurs) :

- inconstructibles
- extensions limitées de bâtiments existants sous condition (si calage, PHE+30 cm ou TN+1,50 m¹ sans PHE)
- adaptations possibles en centre urbain

NB : des travaux peuvent permettre de réduire les risques pour les enjeux déjà existant en zone de débordement de cours d'eau (sous réserve d'autorisation au titre de la Loi sur l'Eau). Ces travaux ne permettent en aucun cas de modifier les principes de prévention décrits précédemment.

□ RISQUE RUISSELLEMENT (EXZECO)

Les modalités de prise en compte du risque de ruissellement sont celles de l'aléa modéré du règlement type du PPRi (annexe 8.7 Risques majeurs) :

- pour les secteurs urbanisés :
 - constructibles avec calage à PHE+30 cm ou TN+80 cm sans PHE
 - pas d'établissements stratégiques ou accueillant une population vulnérable
 - adaptations possibles en centre urbain.
- pour les secteurs non urbanisés :

- inconstructibles sauf pour les bâtiments agricoles sous conditions
- extensions limitées des bâtiments existants sous conditions.

A la différence du risque d'inondation par débordement, pour le risque d'inondation par ruissellement des travaux et des aménagements pérennes peuvent permettre de mettre hors d'eau, durablement, des terrains exposés.

Ainsi, il est envisageable d'étendre une zone d'urbanisation sur des secteurs soumis à un aléa ruissellement sous les conditions qui suivent :

- démontrer, par une étude hydraulique, la possibilité de mettre hors d'eau les terrains projetés pour une pluie de référence centennale ou historique si celle-ci lui est supérieure,
- réaliser les aménagements nécessaires dans le respect du Code civil et du Code de l'environnement (dépôt d'un dossier Loi sur l'Eau)

□ REcul DES COURS D'EAU

Toute construction doit être implantée à au moins 20m des berges des cours d'eau pour préserver les espaces minimum de bon fonctionnement.

Cette bande de protection non aedificandi s'applique à partir du haut des berges du cours d'eau.

Les cours d'eau qui imposent ce recul sont repérés sur les documents graphiques.

- > **Ce recul de 20m inclut la règle des francs bords imposant une bande de précaution de 10 m à partir du haut des berges par rapport aux phénomènes d'érosion des berges.** Les zones concernées sont totalement inconstructibles.

□ GESTION DES EAUX PLUVIALES

Dans toute opération, il convient de mettre en œuvre des moyens de gestion des eaux pluviales :

- **favoriser l'utilisation de matériaux perméables ou poreux** pour les voies, zones de parking et cheminements internes à la parcelle par l'installation de pavés poreux alvéolans, la constitution d'allées en gravier, etc....
- **limiter les ruissellements** à l'intérieur de la parcelle ;

¹ PHE : Plus Hautes Eaux connues / TN : Terrain Naturel

- **favoriser l'infiltration à la parcelle** en orientant le ruissellement vers les espaces verts.

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public les collectant. Tout rejet dans les fossés du domaine public départemental doit faire l'objet d'une consultation préalable des services du département.

Toute nouvelle imperméabilisation liée à une construction, voirie ou parking, devra prévoir des mesures compensatoires suffisantes pour permettre **une rétention des eaux pluviales dans la proportion minimale de 120 litres/m² imperméabilisé**. Le rejet des eaux pluviales en sortie du dispositif de compensation est autorisé dans le réseau pluvial existant à hauteur d'un **débit de fuite inférieur ou égale à 5 l/s/ha**.

Les opérations rejetant dans les eaux douces superficielles ou sur le sol ou dans le sous-sol, ainsi que la surface totale du projet (augmentée de la surface correspondant à la partie du bassin versant naturel dont les écoulements sont interceptés par le projet) étant supérieure à 1 ha, feront l'objet d'une **procédure Loi sur l'eau** (régime de la déclaration ou d'autorisation).

Pour les opérations non concernées par une procédure IOTA et les opérations rejetant les eaux dans les systèmes d'assainissement des eaux pluviales (canalisations enterrées, fossés bétonnés), l'infiltration des eaux à la parcelle sera privilégiée mais uniquement pour les eaux de toitures. Dans ce cas, le pétitionnaire justifiera le dimensionnement des ouvrages par un rapport d'études précisant notamment les résultats des tests d'infiltration, l'évaluation des incidences et des risques de colmatage du dispositif envisagé. Les volumes de rétention aménagés sur les toitures (toitures terrasses) sont pris en compte dans le calcul des volumes à compenser à condition que les ouvrages de fuite et les surverses soient visibles.

La mutualisation des ouvrages de gestion des eaux pluviales sera privilégiée pour les opérations d'ensemble afin notamment de limiter au maximum le nombre de bassin de compensation à l'imperméabilisation.

Le réseau pluvial à ciel ouvert (bassins, noues, fossés pluviaux, ...) sera végétalisé pour favoriser la dépollution des eaux de ruissellement.

Les aménagements viseront à ne pas favoriser les eaux stagnantes (favorables au développement des moustiques) : pente minimale de 0,5% des noues.

Les dispositifs devront respecter l'arrêté préfectoral n°2013-290-004 du 17 octobre 2013 «relatif aux conditions de mise en œuvre des systèmes d'assainissement non collectif» limitant le rejet des eaux usées traitées dans le milieu.

Les dispositifs de récupération des eaux pluviales devront respecter l'arrêté du 21 août 2008.

II.2.2. ALÉA FEU DE FORÊT

Afin de limiter les risques liés aux incendies de forêts, les occupations et utilisations du sol devront respecter **les obligations de débroussaillage** que prévoit l'arrêté préfectoral du 8 janvier 2013 «relatif au débroussaillage réglementaire destiné à diminuer l'intensité des incendies de forêt et à limiter la propagation» (Cf annexe 8.7 Risques Majeurs et 8.8 OLD).

Dans les secteurs soumis à l'aléa feu de forêt niveau élevé, **aucune construction nouvelle n'est autorisée et les extensions limitées des bâtiments existants sont limitées à 20% de l'emprise au sol existante, et sous réserve de ne pas créer de logement complémentaire**.

Le principe est de ne pas exposer au risque de nouvelles populations ou de nouvelles activités :

- en zone d'aléa élevé et très élevé : nouvelles installations proscrites.
- en zone d'aléa modéré : nouvelles installations possibles sous réserve de l'aménagement d'une interface entre forêt et zone urbaine. Les orientations d'aménagement ainsi que le règlement du PLU devront dans ce cas imposer, notamment au travers de schémas les conditions dans lesquelles des zones pourront être ouvertes à l'urbanisation. Ainsi, les zones AU devront intégrer des interfaces d'une profondeur variant de 50 à 100 mètres selon le niveau d'aléa, accessibles aux moyens de défense incendie et pouvant prendre la forme d'espaces publics, d'équipements de type bassins de rétention ou de coupures agricoles par la mise en place de zones agricoles protégées.
- en zone d'aléa faible : nouvelles installations possibles avec respect de la réglementation en vigueur (défrichement).

Si l'installation de nouvelles zones urbanisées en lisière des massifs boisés n'est pas systématiquement exclue, sauf en zone d'aléa fort, elle doit être encadrée, faire l'objet d'une conception globale et ne pas favoriser le développement de formes urbaines diffuses.

Toute construction doit respecter les préconisations du Règlement Départemental de la défense extérieure contre l'incendie du département du Gard.

Les coupes et abattages d'arbres soumis au régime unique de déclaration préalable relative aux permis de construire et aux autorisations d'urbanisme seront admises si celles-ci s'inscrivent dans l'application de la réglementation de protection contre les incendies de forêt et dans le cadre d'une gestion forestière durable.

II.2.3. AUTRES RISQUES

□ MINIER

La commune est concernée par des zones éliminées (qui ne feront pas l'objet d'études complémentaires), car ne présentant aucun enjeu (ni habitats, ni voie de communication ni projet d'extension urbain) dans l'emprise du site minier au moment de l'étude. Cependant, ces zones sont potentiellement soumises à un aléa, y compris fort.

Toute nouvelle construction est interdite en application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme. Toutefois, si des constructions existent dans ces secteurs, leur extension reste autorisée à condition qu'elle n'augmente pas la vulnérabilité.

□ GLISSEMENT DE TERRAIN

Respecter les dispositions constructives reportées en annexe 8.7 «risques naturels».

□ SEISME

Respecter les dispositions constructives reportées en annexe 8.7 «risques naturels».

II.3. Équipements et réseaux

II.3.1. INSTALLATIONS TECHNIQUES

Dans toutes les zones, l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux divers (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications, ouvrages pour la sécurité publique...) et des voies de circulation (terrestres, ferro-

viaires, aériennes ou aquatiques) **est autorisée**, dans le respect des règles applicables du présent PLU.

Dans toutes les zones, sont autorisées les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du réseau public de transport d'électricité, ainsi que les affouillements et les exhaussements qui leur sont liés.

Conformément à l'article L. 51 du Code des Postes et des Communications Électroniques, et afin de prévenir l'endommagement des équipements des réseaux de communications électroniques, il revient aux propriétaires des terrains situés à proximité de ces réseaux **d'entretenir les abords, via des opérations de débroussaillage, de coupe d'herbe et surtout d'élagage.**

II.3.2. DESSERTE DES TERRAINS

Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

II.3.3. Depuis les routes départementales

Toutes les zones que les créations/modifications d'accès existants sur RD sont soumis à l'autorisation de Département lequel peut assortir son autorisation d'aménagement à la charge du demandeur.

Les routes départementales sont classées par niveau :

□ LES VOIES DE NIVEAU 1 (VOIES STRUCTURANTES)

A ces voies s'appliquent :

- des marges de recul de toute construction de 35m de part et d'autre de l'axe de la voie,
- l'interdiction de tout nouvel accès direct. La suppression des accès privés existants sera recherchée.

Ces dispositions s'entendent hors agglomération au sens du Code de la Route. En agglomération, l'avis du gestionnaire de voirie est requis.

Sur la commune de Durfort & St-Martin-de-Sossenac aucune voie n'est concernée.

□ LES VOIES DE NIVEAU 2 (VOIES DE LIAISON)

A ces voies s'appliquent :

- des marges de recul de toute construction de 25m de part et d'autre de l'axe de la voie,
- l'interdiction de tout nouvel accès direct. Le regroupement des accès existants sera recherché

Ces dispositions s'entendent hors agglomération au sens du Code de la Route. En agglomération, l'avis du gestionnaire de voirie est requis.

Sur la commune de Durfort & St-Martin-de-Sossenac, est concernée la RD 982.

□ LES VOIES DE NIVEAU 3 (VOIES D'ACCÈS)

A ces voies s'appliquent :

- des marges de recul de toute construction de 15m de part et d'autre de l'axe de la voie,
- l'interdiction de tout nouvel accès direct.

Ces dispositions s'entendent hors agglomération au sens du Code de la Route. En agglomération, l'avis du gestionnaire de voirie est requis.

Sur la commune de Durfort & St-Martin-de-Sossenac aucune voie n'est concernée.

□ LES VOIES DE NIVEAU 4 (VOIES DE DESSERTE LOCALE)

A ces voies s'appliquent :

- des marges de recul de toute construction de 15m de part et d'autre de l'axe de la voie,
- l'avis du gestionnaire est requis pour tout nouvel accès direct.

Ces dispositions s'entendent hors agglomération au sens du Code de la Route. En agglomération, l'avis du gestionnaire de voirie est requis.

Sur la commune de Durfort & St-Martin-de-Sossenac, sont concernées les RD117, RD149, RD285, RD21 et RD185.

II.3.4. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

■ Eaux usées

Toute construction nouvelle qui le nécessite doit être

raccordée au réseau public d'assainissement quand il existe à proximité. Dans le cas contraire, les eaux usées seront traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation.

Les eaux de piscines ne peuvent en aucun cas être déversées dans le réseau collectif d'assainissement.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public, doit se faire dans les conditions prévues par l'article L.1331-1 du code de la santé publique.

L'arrêté interministériel du 7 septembre 2009 (modifié par l'arrêté du 7 mars 2012) fixe les prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non collectif de moins de 20 équivalents-habitants (EH).

L'arrêté préfectoral n°2013-290-004 du 17 octobre 2013 pose les conditions de mises en œuvre des systèmes d'assainissement non collectif.

■ Eaux pluviales

Tout rejet dans les fossés du domaine public départemental doit faire l'objet d'une consultation préalable des services du département.

■ Electricité et téléphone

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau électrique. Les branchements aux réseaux électrique et téléphonique, tant sur le domaine public que dans les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain ou encastrés.

II.3.5. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

- **Les essences végétales doivent être locales et adaptées au climat méditerranéen.** Celles constituant des haies seront variées et la plantation de cyprès limitée.
- **Les végétaux bordant le domaine public et les fonds voisins ne devront présenter aucun risque pour la santé humaine :** non toxique, non cassante et blessante, non allergisante,...

- **Les plantes allergènes seront évitées, voire détruites**, notamment l'ambroisie dont le pollen présente un haut pouvoir allergisant (rhinite, conjonctivite, eczéma, urticaire, apparition ou aggravation de l'asthme, ...) et qui progresse dans le département du Gard.
- **Les surfaces non bâties et non aménagées en circulation et aire de services** sont obligatoirement végétalisées, leur imperméabilisation est interdite.
- **Les arbres existants doivent être autant que possible conservés.** Si un arbre doit être supprimé, il sera remplacé par deux sujets de même développement en taille adulte.

La reconstruction des bâtiments sinistrés est autorisée à l'identique dans un délai de 10 ans à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations admises dans la zone sans qu'il ne soit fait application des autres règles de la zone.

■ Bâti existant non conforme à la règle²

Dans toutes les zones, toute demande de transformation de bâtiment existant ne peut pas avoir pour effet d'augmenter les conditions de non conformité.

II.4. Autres règles communes

II.4.1. PROTECTION AU TITRE DES ARTICLES L.151-38

Des itinéraires pédestres sont protégés au titre de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme.

Ceux-ci doivent être conservés à un usage public et leur continuité ne peut être remise en question par un projet d'aménagement ou de construction.

II.4.2. LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NÉCESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTÉRÊT COLLECTIF

La hauteur spécifiée dans le règlement n'est pas réglementée pour les constructions et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble des zones, sous-secteurs compris.

Les équipements publics peuvent ponctuellement déroger aux règles de la zone dans laquelle ils sont implantées si les prescriptions liées à l'équipement public le nécessitent.

II.4.3. LES BÂTIMENTS EXISTANTS

■ Reconstruction des bâtiments après sinistre

² Se reporter à la définition de la non conformité dans le LEXIQUE en annexe.



III. TITRE III : DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES



III.1. Chapitre I - Zone Ua

CARACTÈRE DE LA ZONE

□ DESCRIPTION - RAPPEL DU RAPPORT DE PRÉSENTATION

La zone Ua correspond à la structure médiévale d'origine du village qui s'est installé sur un mamelon entre le XII^{ème} et le XIV^{ème} siècle : le bâti s'organise autour du Château à l'intérieur de murs d'enceintes.

L'ensemble bâti représente un intérêt patrimonial avec des éléments architecturaux, paysagers et urbains qui participent à l'identité spécifique de ce secteur qu'il convient de préserver et valoriser : le bâti y est dense, imbriqué, irrégulier. Les espaces extérieurs sont limités. Les « passages » publics, dans la circulade, sont très marqueurs de l'identité et du fonctionnement du lieu.

□ LOCALISATION

Cette zone représente la partie centrale du village historique.

□ PRINCIPAUX OBJECTIFS

- préserver et mettre en valeur le patrimoine,
- adapter le bâti dense en terme de confort thermique et d'usage,
- encourager la réhabilitation et l'habitat à l'année du bâti ancien,
- harmoniser l'ensemble architectural en préservant les qualités intrinsèque de l'architecture,
- promouvoir une gestion durable du bâti et des espaces libres.

□ RÈGLES ET SERVITUDES

Il convient de se reporter, en plus des règles spécifiques à la zone :

- **aux règles communes à toutes les zones,**
- **aux servitudes d'utilité publique suivantes :** AC1 - Servitude de protection des monuments historiques classés ou inscrits

SECTION 1 : DISPOSITIONS RELATIVES À LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, À L'USAGE DES SOLS ET À LA NATURE DES ACTIVITÉS

Voir également les règles communes à toutes les zones.

III.1.1. Zone Ua : Types d'usages, affectation des sols, constructions et activités interdits

Sont interdites les destinations et sous-destinations :

- Les exploitations agricoles et forestières ;
- Les industries ;
- Les entrepôts ;
- Les centres de congrès et d'exposition.

En outre, conformément aux articles R.151-30 et R.151-33 du CU, sont aussi interdits pour des raisons de cohérence avec le PADD et l'adaptation aux conditions particulières :

- les Habitations Légères de Loisirs (HLL) et les Résidences Mobiles de Loisirs (RML) ;
- l'ouverture de carrière ;
- Les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie de plus de cinquante mètres carrés et/ou d'une profondeur de plus de deux mètres ;
- Les bâtiments destinés à l'élevage autre que domestique ;
- Les établissements nuisants non compatibles avec l'habitat ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement ;
- les centrales photovoltaïques au sol.

III.1.2. Zone Ua : Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités autorisés soumis à des conditions particulières

Les destinations et sous-destinations suivantes sont soumises aux conditions limitatives suivantes :

- Le commerce de gros, l'artisanat et le commerce de détail sont autorisés dans la limite de 100m² maximum d'emprise au sol (en une ou plusieurs fois, sans jamais dépasser les 100m² en tout), en considérant comme base l'emprise au sol existante à la date

d'approbation du PLU.

III.1.3. Zone Ua : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementée.

SECTION 2 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX CARACTÉRISTIQUES URBAINES, PAYSAGÈRES, ARCHITECTURALES ET ENVIRONNEMENTALES

Voir également les règles communes à toutes les zones.

■ **Volumétrie et implantation des constructions**

III.1.4. Zone Ua : Emprise au sol des constructions¹

Des emprises au sol sont traduites dans le document graphique VOLUMÉTRIES.

III.1.5. Zone Ua : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques²

□ **DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

En **Ua**, les constructions doivent s'implanter **à l'alignement des voies et emprises publiques ou de la limite d'emprise des autres voies**, existantes ou projetées, si aucune disposition ne figure au document graphique.

□ **DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

Des implantations différentes peuvent être admises ou imposées :

- si la construction assure une continuité avec l'immeuble voisin existant (hormis les annexes) à condition de contribuer à une meilleure intégration de la construction dans le paysage urbain ;
- pour contribuer à un meilleur ordonnancement de la rue, de l'espace urbain, une animation et un rythme de la façade sur voie lorsque l'expression architecturale le justifie ;
- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder ou de créer un élément intéressant de l'environnement, un élé-

¹ *Se reporter à la définition de l'emprise au sol dans le LEXIQUE en annexe.*

² *Se reporter à la définition des limites de parcelle sur voies et emprises publiques dans le LEXIQUE en annexe.*

ment architectural ou paysager repérés notamment au titre des articles L.151-19, L.151-23 du code de l'urbanisme ;

- lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots ou qu'il est édifié à l'intérieur d'une opération d'aménagement
- lorsqu'il existe une servitude de passage.

□ LES SAILLIES SUR ALIGNEMENT

Les saillies sur alignement sont autorisées, à condition qu'elles soient situées à **4m minimum au-dessus du niveau du trottoir ou du passage piéton et 4,50 mètres minimum au-dessus du niveau de la chaussée** pour les voies dépourvues de trottoir et ce, sur **une profondeur de 70 cm maximum**.

□ LES PISCINES NON COUVERTES OU DONT LA COUVERTURE EST INFÉRIEURE À 1,80 MÈTRE

Les piscines et leurs locaux techniques doivent être implantés **à une distance minimale de 2 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques ou de la limite d'emprise des autres voies**, existantes ou projetées.

III.1.6. Zone Ua : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales³

□ DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les constructions doivent s'implanter **sur les deux limites séparatives latérales**.

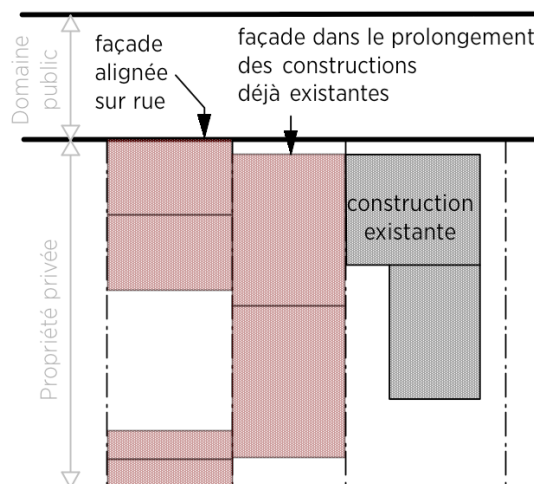
□ DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Des implantations différentes peuvent être admises ou imposées :

- dans la mesure où l'implantation de la construction contribue à un ordonnancement urbain des constructions projetées entre elles ;
- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder ou de créer un élément intéressant de l'environnement, un élément architectural ou paysager repérés notamment au titre des articles L.151-19, L.151-23 du code de l'urbanisme ;
- lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots ou qu'il est édifié à

³ Se reporter à la définition des limites séparatives latérales dans le LEXIQUE en annexe.

- l'intérieur d'une opération d'aménagement ;
- si la construction assure une continuité avec l'immeuble voisin existant (hormis les annexes) à condition de contribuer à une meilleure intégration de la construction dans le paysage urbain ;
- pour adapter la construction à la trame parcellaire ou à la configuration de la parcelle ;
- lorsqu'il existe une servitude de passage.
- pour les constructions annexes à l'habitation dont la hauteur totale est de 2,60 m maximum et l'emprise au sol maximale de 18 m² d'emprise au sol.



Zone Ua : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle⁴

Non réglementée.

III.1.7. Zone Ua : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementée.

III.1.8. Zone Ua : Hauteur maximale des constructions⁵

Les hauteurs sont traduites dans le document graphique VOLUMÉTRIES.

⁴ Se reporter à la définition des limites séparatives de fond de parcelle dans le LEXIQUE en annexe.

⁵ Se reporter à la définition de la hauteur maximale dans le LEXIQUE en annexe.

■ Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

III.1.9. Zone Ua : Caractéristiques architecturales et paysagères

Tous les éléments existants de qualité caractéristiques du bâti ancien seront conservés (tuiles de couvert, corniches, génoises, maçonnerie de façade ou encadrement en pierre de taille ou de blocage, même partielle, enduits anciens, bandeaux, sculptures, modillons, entablements, culots, pilastres, encadrements, baies, linteaux, mascarons, balcons et balconnets, ferronneries anciennes, garde-corps, grilles, menuiseries et serrureries, contrevents, clôtures anciennes en pierre ou en ferronnerie).

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisnants, du site et des paysages, et devront respecter la typologie d'origine lors d'éventuels travaux :

- veiller à la mise en œuvre de techniques traditionnelles,
- maîtriser les couleurs des enduits,
- respecter les percements,
- préserver décors propres à chaque époque et construction.

Les façades arrières et latérales, ainsi que celles des annexes doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

■ Couleurs

Une attention particulière doit être portée à l'harmonie des couleurs entre les différents matériaux et éléments de façades (façade, menuiserie et volet, encadrement).

Les enduits seront de tonalité douce dans des variations de couleurs pierre et les menuiseries plus foncées et de teintes variées.

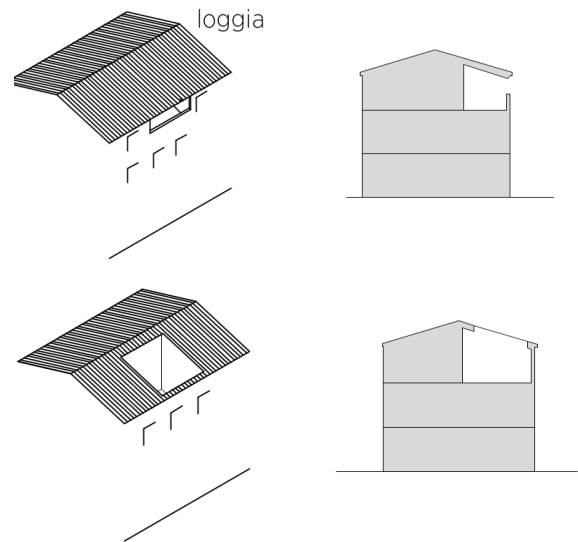
La teinte blanche et les couleurs vives sont interdites.

■ Couvertures, toitures

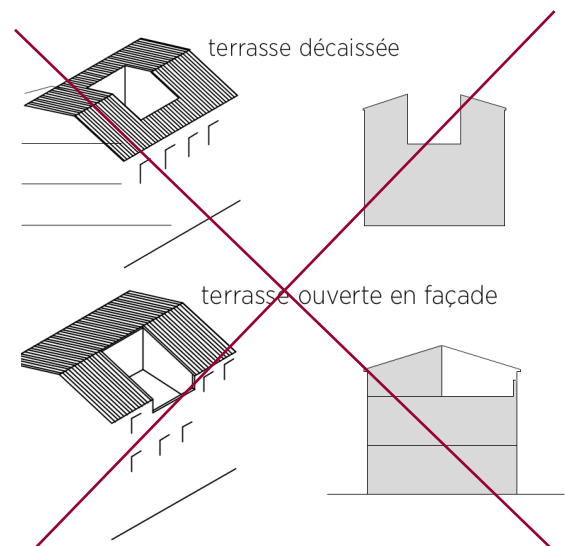
Les couvertures seront **à deux pentes entre 30% et 35%**, sauf dans le cas d'une réfection ou d'un prolongement d'une toiture préexistante avec d'autres caractéristiques (toiture à une pente, pente d'un degré différent...). Le sens de faitage est parallèle à la voie publique principale.

Sont autorisées :

- **les loggias** dans la mesure où les garde-corps sont en mur plein et en continuité de la façade,
- **les terrasses en décaissés sur un pan de toiture** dans la mesure où elles n'excèdent pas 40% de la surface de la toiture.



Sont interdits les chiens assis et les terrasses créant une rupture dans le plan vertical de la façade, dans la continuité des pans de toitures, des génoises et des lignes d'égouts.



Hormis la dérogation des énergies renouvelables, les couvertures seront réalisées en **tuile canal de terre cuite posées à courant et à couvert, ou de tuile mécanique profil canal**. Les tuiles de couvert seront de préférence de réemploi. Si elles ne sont pas de réemploi, les tuiles doivent être rondes de terre cuite de teinte paille, rosée ou vieillie.

Parmi les éléments composant la toiture :

- **les dispositifs d'éclairage** situés dans le plan de toiture sont autorisés dans la mesure où leur surface est comprise entre 1m² et 5m² sans pouvoir dépasser 5% de la surface du pan de toiture,
- **les corniches** anciennes seront restaurées et les nouvelles seront reconstituées en pierre ou mortier de pierre type réhabilitation ou similaire,
- **les génoises** seront conservées et les nouvelles génoises seront conformes à l'environnement proche.
- **les souches nouvelles de cheminée** seront enduites et, de préférence, surmontées d'un chaperon en tuiles.

Façades

Les façades seront :

- **pour celles sans pierre, d'un appareillage de moellons ou de pierres non taillées : enduites** au mortier de chaux ou produits façades à base chaux, finition lissée à la truelle ou taloché fin et/ou grenue ;
- **pour celles en pierres pré-taillées : jointée** avec un mortier de chaux et de sable naturel afin d'obtenir une couleur identique à la pierre ;
- **pour celles en pierre de taille : nettoyées avec mise en valeur** en reprenant les joints entre les pierres.

Les joints doivent être réalisés à fleur de parement de pierre sans creux ni saillie.

Les peintures peuvent éventuellement être acceptées si elles respectent l'aspect environnant des constructions. Les peintures à la chaux sont à privilégier.

Les matériaux destinés à être enduits doivent l'être impérativement.

Percements et menuiseries

Les baies anciennes seront conservées, éventuellement restituées, mais non obstruées.

Les baies nouvelles sont autorisées dans la mesure où elles s'insèrent dans l'ordonnancement des baies anciennes. Lorsque la référence à des baies anciennes n'a pas sa raison d'être, les baies créées seront **à dominante verticale**.

Les menuiseries seront de préférence en bois, avec petit bois intercalaire, de façon à ce que les vitres soient plus hautes que large.

Elle peuvent être admises en acier, aluminium laqué et

PVC, si elles respectent des teintes sombres.

Les volets basculants ou roulants sont interdits et les volets à cadre sont à privilégier.

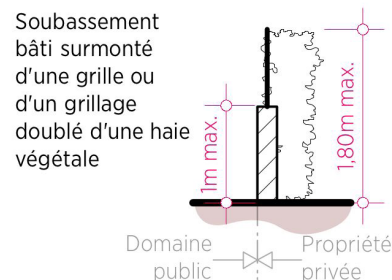
Éléments techniques

Tout élément technique extérieur (antenne, parabole, bloc de climatiseur, canalisation, câbles...) ne doit être visible ni du domaine public ni des fonds voisins à l'exception des chenaux et descentes d'eau pluviale.

Les capteurs solaires (eau chaude sanitaire solaire et/ou panneaux photovoltaïques) ne peuvent être établis en superstructure sur les toitures. Il doivent être intégrés au volume de la construction existante ou en projet, en fonction de la composition architecturale de l'ensemble.

Ces capteurs devront avoir une surface inférieure ou égale à 2m².

Clôtures



Sur les limites sur le domaine public et sur les limites séparatives, les clôtures, si elles existent, ne doivent pas excéder 1,80 mètres de hauteur. Elles sont constituées d'un soubassement bâti de pierre sèche ou de taille, d'une hauteur maximale de 1 m, surmonté d'une grille, pouvant être doublé d'une haie aux essences locales et variées.

Les brise-vues (bois, plastique, métal,...) **sont strictement interdits sur la voie publique.**

L'aspect des clôtures comme des murs de soutènement doit être harmonisé avec leur environnement, notamment en termes de teintes et de matériaux, assurer la libre circulation des eaux de ruissellement, être transparentes pour la petite faune et respecter les mêmes règles que l'ensemble des constructions de l'assiette foncière.

III.1.10. Zone Ua : Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Toute construction doit respecter à minima la norme Réglementation Thermique en vigueur (RT).

III.1.11. Zone Ua : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Non réglementé.

III.1.12. Zone Ua : Obligations imposées en matière de stationnement

Non réglementé.

SECTION 3 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÉQUIPEMENTS ET AUX RÉSEAUX

Voir également les règles communes à toutes les zones.

III.1.13. Zone Ua : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination et à l'importance des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale. Ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics d'incendie et de secours.

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles entraînent des manœuvres de véhicules lourds et encombrants. Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

En aucun cas ces accès et voiries nouvelles ne peuvent être inférieurs à 3 mètres de largeur (hors stationnement).

Lorsque le terrain est bordé par plusieurs voies, les accès sur les voies communales sont à privilégier, dès lors que les conditions de sécurité sont réunies. En cas d'impossibilité relevant de la topographie ou de la sécurité, un accès sur la route départementale pourra être admis, après l'obtention d'une permission de voirie délivrée par le Conseil Départemental. Les accès devront être regroupés au maximum, notamment en cas de division de propriété ou les opérations d'ensemble.

III.1.14. Zone Ua : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

■ Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

■ Eaux usées

Toute construction nouvelle qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Les eaux de piscines ne peuvent en aucun cas être déversées dans le réseau collectif d'assainissement.

III.1.15. Zone Ua : Obligations imposées en matière d'infrastructures, réseaux de télécommunications et communications électroniques

La desserte interne de réseau de communication électronique devra être assurée, par tout moyen nécessaire (filaire ou autre).



III.2. Chapitre II - Zone Uf1

CARACTÈRE DE LA ZONE

□ DESCRIPTION - RAPPEL DU RAPPORT DE PRÉSENTATION

La zone Uf1 correspond à l'extension de la circulade débutée au XIV^{ème} siècle.

Elle correspond au tissu ancien dense en extension de la circulade composé de bâtis en alignement sur les rues derrière lesquels se développent parfois des jardins plus ou moins étendus.

L'ensemble bâti représente un intérêt patrimonial avec des éléments architecturaux, paysagers et urbains qui participent à la cohérence et l'identité spécifique de ce secteur qu'il convient de préserver et valoriser : typologie des maisons de bourgs ou de ville, ornements de façades dont les ferronneries et encadrements travaillés, jardins, bâtiments agricoles...

□ LOCALISATION

Cette zone se localise en continuité du centre plus ancien, à partir des axes de circulation.

□ PRINCIPAUX OBJECTIFS

- préserver et mettre en valeur le patrimoine,
- favoriser la mixité d'usage et notamment les activités en RDC,
- encourager la réhabilitation et l'habitat à l'année du bâti ancien,
- promouvoir une gestion durable du bâti et des espaces libres.

□ RÈGLES ET SERVITUDES

Il convient de se reporter, en plus des règles spécifiques à la zone :

- **aux règles communes à toutes les zones,**
- **aux servitudes d'utilité publique suivantes :** AC1 - Servitude de protection des monuments historiques classés ou inscrits

SECTION 1 : DISPOSITIONS RELATIVES À LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, À L'USAGE DES SOLS ET À LA NATURE DES ACTIVITÉS

Voir également les règles communes à toutes les zones.

III.2.1. Zone Uf1 : Types d'Usages, affectation des sols, constructions et activités interdits

Sont interdites les destinations et sous-destinations suivantes :

- Les exploitations agricoles et forestières ;
- Les industries ;
- Les entrepôts ;
- Les centres de congrès et d'exposition.

En outre, conformément aux articles R.151-30 et R.151-33 du CU, sont aussi interdits pour des raisons de cohérence avec le PADD et l'adaptation aux conditions particulières :

- les Habitations Légères de Loisirs (HLL) et les Résidences Mobiles de Loisirs (RML) ;
- l'ouverture de carrière ;
- les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie de plus de cinquante mètres carrés et/ou d'une profondeur de plus de deux mètres ;
- les bâtiments destinés à l'élevage autre que domestique ;
- les établissements nuisants non compatibles avec l'habitat ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles à usage d'exploitation agricole ou forestière ;
- les centrales photovoltaïques au sol.

III.2.2. Zone Uf1 : Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités autorisés soumis à des conditions particulières

Les destinations et sous-destinations suivantes sont soumises aux conditions limitatives suivantes :

- Le commerce de gros, l'artisanat et le commerce de détail sont autorisés dans la limite de 100m² maximum d'emprise au sol (en une ou plusieurs fois,

sans jamais dépasser les 100m² en tout), en considérant comme base l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU.

III.2.3. Zone Uf1 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementée.

SECTION 2 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX CARACTÉRISTIQUES URBAINES, PAYSAGÈRES, ARCHITECTURALES ET ENVIRONNEMENTALES

Voir également les règles communes à toutes les zones.

■ **Volumétrie et implantation des constructions**

III.2.4. Zone Uf1 : Emprise au sol des constructions¹

Les emprises au sol sont traduites dans le document graphique VOLUMÉTRIES.

III.2.5. Zone Uf1 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques²

□ **DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

En **Uf1**, les constructions doivent s'implanter **à l'alignement des voies et emprises publiques ou de la limite d'emprise des autres voies**, existantes ou projetées, si aucune disposition ne figure au document graphique.

□ **DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

Des implantations différentes peuvent être admises ou imposées :

- si la construction assure une continuité avec l'immeuble voisin existant (hormis les annexes) à condition de contribuer à une meilleure intégration de la construction dans le paysage urbain ;
- pour contribuer à un meilleur ordonnancement de la rue, de l'espace urbain, une animation et un rythme de la façade sur voie lorsque l'expression architecturale le justifie ;
- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder ou de créer un élément intéressant de l'environnement, un élé-

¹ *Se reporter à la définition de l'emprise au sol dans le LEXIQUE en annexe.*

² *Se reporter à la définition des limites de parcelle sur voies et emprises publiques dans le LEXIQUE en annexe.*

ment architectural ou paysager repérés notamment au titre des articles L.151-19, L.151-23 du code de l'urbanisme ;

- lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots ou qu'il est édifié à l'intérieur d'une opération d'aménagement
- lorsqu'il existe une servitude de passage.

□ LES SAILLIES SUR ALIGNEMENT

Les saillies sur alignement sont autorisées, à condition qu'elles soient situées à **4m minimum au-dessus du niveau du trottoir ou du passage piéton et 4,50 mètres minimum au-dessus du niveau de la chaussée** pour les voies dépourvues de trottoir et ce, sur **une profondeur de 70 cm maximum**.

□ LES PISCINES NON COUVERTES OU DONT LA COUVERTURE EST INFÉRIEURE À 1,80 MÈTRE

Les piscines et leurs locaux techniques doivent être implantés **à une distance minimale de 2 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques ou de la limite d'emprise des autres voies**, existantes ou projetées.

III.2.6. Zone Uf1 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales et de fond de parcelle³

□ DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Sur une profondeur de 5 m à partir de la voie ou de l'emprise publique, les constructions doivent s'implanter en limite séparative latérale. Au-delà de cette bande de 5 mètres depuis l'espace public, les constructions peuvent s'implanter en limite séparative latérale ou avec un recul de minimum 3 mètres.

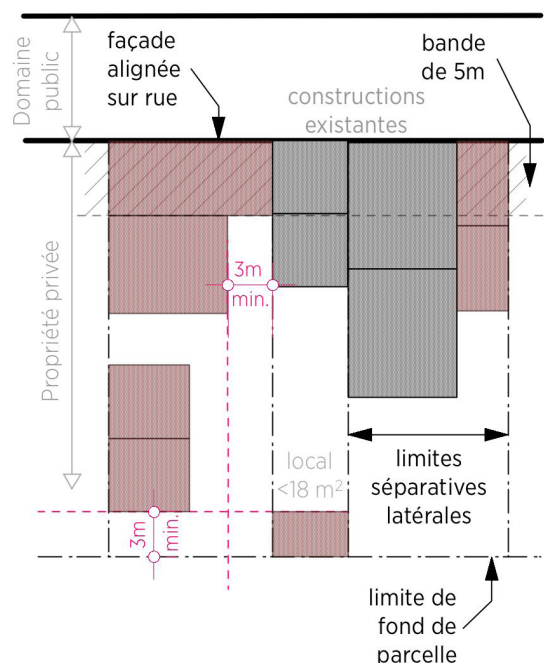
En fond de parcelle, les constructions doivent s'implanter avec un recul de **3m**.

Des implantations différentes peuvent être admises ou imposées :

- dans la mesure où l'implantation de la construction contribue à un ordonnancement urbain des constructions projetées entre elles ;
- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder ou de créer un élément intéressant de l'environnement, un élé-

ment architectural ou paysager repérés notamment au titre des articles L.151-19, L.151-23 du code de l'urbanisme ;

- lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots ou qu'il est édifié à l'intérieur d'une opération d'aménagement ;
- si la construction assure une continuité avec l'immeuble voisin existant (hormis les annexes) à condition de contribuer à une meilleure intégration de la construction dans le paysage urbain ;
- pour adapter la construction à la trame parcellaire ou à la configuration de la parcelle ;
- lorsqu'il existe une servitude de passage.
- pour les constructions annexes à l'habitation dont la hauteur totale est de 2,60 m maximum et l'emprise au sol maximale de 18 m² d'emprise au sol.



PISCINES NON COUVERTES OU DONT LA COUVERTURE EST INFÉRIEURE À 1,80 MÈTRE

Les piscines doivent être implantées **à une distance minimale de 2 mètres des limites séparatives**.

III.2.7. Zone Uf1 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementée.

³ Se reporter à la définition des limites séparatives dans le LEXIQUE en annexe.

III.2.8. Zone Uf1 : Hauteur maximale des constructions⁴

Des hauteurs maximales sont traduites dans le document graphique VOLUMÉTRIES.

■ Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

III.2.9. Zone Uf1 : Caractéristiques architecturales et paysagères

Tous les éléments existants de qualité caractéristiques du bâti ancien seront conservés (tuiles de couvert, corniches, génoises, maçonnerie de façade ou encadrement en pierre de taille ou de blocage, même partielle, enduits anciens, bandeaux, sculptures, modillons, entablements, culots, pilastres, encadrements, baies, linteaux, mascarons, balcons et balconnets, ferronneries anciennes, garde-corps, grilles, menuiseries et serrureries, contrevents, clôtures anciennes en pierre ou en ferronnerie).

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages, et devront respecter la typologie d'origine lors d'éventuels travaux :

- veiller à la mise en œuvre de techniques traditionnelles ,
- maîtriser les couleurs des enduits,
- respecter les percements,
- préserver décors propres à chaque époque et construction.

Les façades arrières et latérales, ainsi que celles des annexes doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

■ Couleurs

Une attention particulière doit être portée à l'harmonie des couleurs entre les différents matériaux et éléments de façades (façade, menuiserie et volet, encadrement).

Les enduits seront de tonalité douce dans des variations de couleurs pierre et les menuiseries plus foncées et de teintes variées.

La teinte blanche et les couleurs vives sont interdites.

⁴ Se reporter à la définition de la hauteur maximale dans le LEXIQUE en annexe.

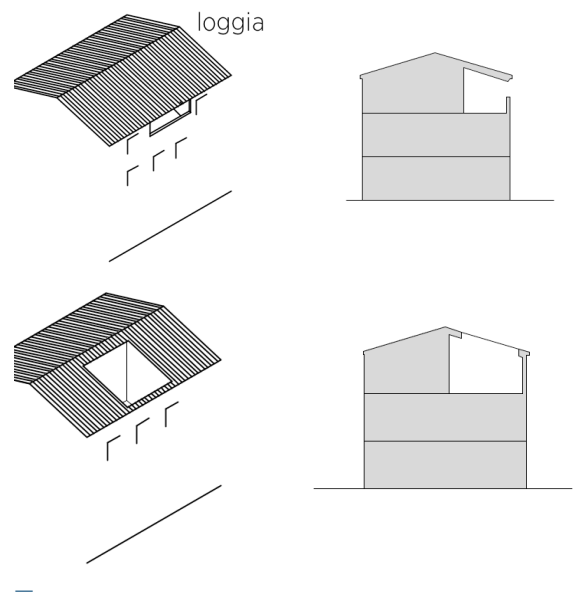
■ Couvertures, toitures

Les couvertures seront **à deux pentes entre 30% et 35%**, sauf dans le cas d'une réfection ou d'un prolongement d'une toiture préexistante avec d'autres caractéristiques (toiture à une pente, pente d'un degré différent...).

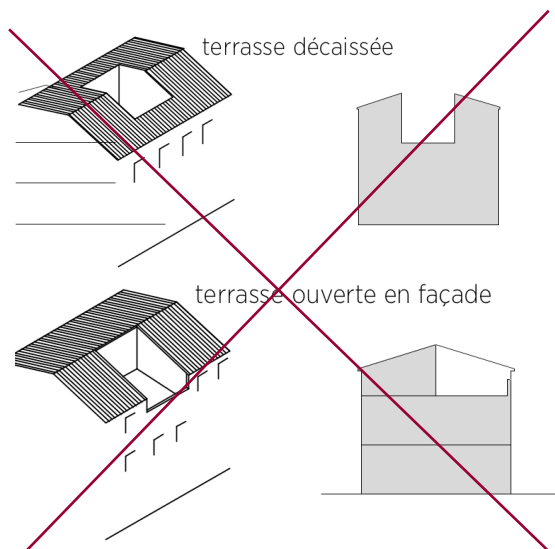
Hormis la dérogation des énergies renouvelables, les couvertures seront réalisées en **tuile canal de terre cuite posées à courant et à couvert, ou de tuile mécanique profil canal**. Les tuiles de couvert seront de préférence de réemploi. Si elles ne sont pas de réemploi, les tuiles doivent être rondes de terre cuite de teinte paille, rosée ou vieillie.

Sont autorisées :

- **les loggias** dans la mesure où les garde-corps sont en mur plein et en continuité de la façade,
- **les terrasses en décaissés sur un pan de toiture** dans la mesure où elles n'excèdent pas 40% de la surface de la toiture.



Sont interdits les chiens assis et les terrasses créant une rupture dans le plan vertical de la façade, dans la continuité des pans de toitures, des génoises et des lignes d'égouts.



Hormis la dérogation des énergies renouvelables, les couvertures seront réalisées en **tuile canal de terre cuite posées à courant et à couvert, ou de tuile mécanique profil canal**. Les tuiles de couvert seront de préférence de réemploi. Si elles ne sont pas de réemploi, les tuiles doivent être rondes de terre cuite de teinte paille, rosée ou vieillie.

Parmi les éléments composant la toiture :

- **les dispositifs d'éclairage** situés dans le plan de toiture sont autorisés dans la mesure où leur surface est comprise entre 1m² et 5m² sans pouvoir dépasser 5% de la surface du pan de toiture,
- **les corniches** anciennes seront restaurées et les nouvelles seront reconstituées en pierre ou mortier de pierre type réhabilitation ou similaire,
- **les génoises** seront conservées et les nouvelles génoises seront conformes à l'environnement proche.
- **les souches nouvelles de cheminée** seront enduites et, de préférence, surmontées d'un chaperon en tuiles.

■ Façades

Les façades seront :

- **pour celles sans pierre, d'un appareillage de moellons ou de pierres non taillées : enduites** au mortier de chaux ou produits façades à base chaux, finition lissée à la truelle ou taloché fin et/ou grenue ;
- **pour celles en pierres pré-taillées : jointées** avec un mortier de chaux et de sable naturel afin d'obtenir une couleur identique à la pierre ;
- **pour celles en pierre de taille : nettoyées avec mise en valeur** en reprenant les joints entre les pierres.

Les joints doivent être réalisés à fleur de parement de pierre sans creux ni saillie.

Les peintures peuvent éventuellement être acceptées si elles respectent l'aspect environnant des constructions. Les peintures à la chaux sont à privilégier.

Les matériaux destinés à être enduits doivent l'être impérativement.

■ Percements et menuiseries

Les baies anciennes seront conservées, éventuellement restituées, mais non obstruées.

Les baies nouvelles sont autorisées dans la mesure où elles s'insèrent dans l'ordonnancement des baies anciennes. Lorsque la référence à des baies anciennes n'a pas sa raison d'être, les baies créées seront à dominante verticale.

Les menuiseries seront de préférence en bois, avec petit bois intercalaire, de façon à ce que les vitres soient plus hautes que large.

Elle peuvent être admises en acier, aluminium laqué et PVC, si elles respectent des teintes sombres.

Les volets basculants ou roulants sont interdits et les volets à cadre sont à privilégier.

■ Éléments techniques

Tout élément technique extérieur (antenne, parabole, bloc de climatiseur, canalisation, câbles...) ne doit être visible ni du domaine public ni des fonds voisins à l'exception des chenaux et descentes d'eau pluviale.

Les capteurs solaires (eau chaude sanitaire solaire et/ou panneaux photovoltaïques) ne peuvent être établis en superstructure sur les toitures. Il doivent être intégrés au volume de la construction existante ou en projet, en fonction de la composition architecturale de l'ensemble.

Ces capteurs devront avoir une surface inférieure ou égale à 2m².

■ Clôtures

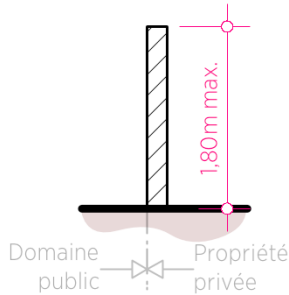
Les clôtures n'excéderont pas 1,80 m.

Les brise-vues (bois, plastique, métal,...) **sont strictement interdits sur la voie publique.**

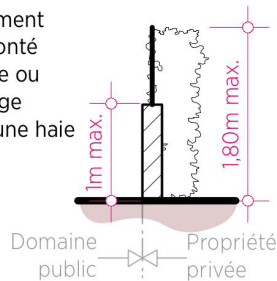
Sur les emprises publiques, elles sont constituées :

- soit d'un mur plein, hauteur maximal,
- soit d'un soubassement bâti, d'une hauteur maximale de 1 m, surmonté d'une grille ou grillage pouvant être doublé d'une haie d'essences locales et variées.

Mur plein



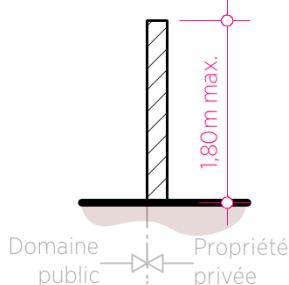
Soubassement bâti surmonté d'une grille ou d'un grillage doublé d'une haie végétale



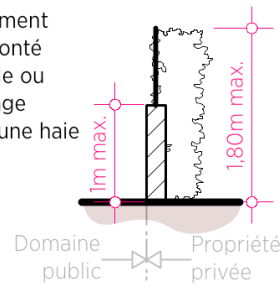
Sur les limites séparatives, les clôtures sont constituées :

- soit un mur plein,
- soit d'un soubassement bâti, d'une hauteur maximale de 1 m surmonté d'une grille ou grillage pouvant être doublé d'une haie d'essences locales et variées,
- soit d'une grille ou d'un grillage doublé d'une haie végétale d'essences locales et variées.

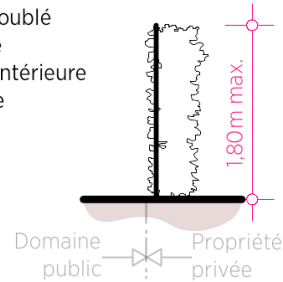
Mur plein



Soubassement bâti surmonté d'une grille ou d'un grillage doublé d'une haie végétale



Grillage doublé d'une haie végétale intérieure au grillage



Les murs de soutènement nécessaires à la tenue des terrains en pente ne sont pas comptés dans la clôture.

L'aspect des clôtures comme des murs de soutènement doit être harmonisé avec leur environnement, notamment en termes de teintes et de matériaux, assurer la libre circulation des eaux de ruissellement, être transparentes pour la petite faune et respecter les mêmes règles que l'ensemble des constructions de l'assiette foncière.

III.2.10. Zone Uf1 : Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Toute construction doit respecter à minima la norme de la Règlementation Technique en vigueur (RT).

III.2.11. Zone Uf1 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions⁵

Les parts minimales d'espaces végétalisés sont traitées dans le document graphique VOLUMÉTRIES.

III.2.12. Zone Uf1 : Obligations imposées en matière de stationnement

Non réglementé.

⁵ Se reporter à la définition de la surface non imperméabilisée dans le LEXIQUE en annexe.

SECTION 3 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÉQUIPEMENTS ET AUX RÉSEAUX

Voir également les règles communes à toutes les zones.

III.2.13. Zone Uf1 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination et à l'importance des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale. Ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics d'incendie et de secours.

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles entraînent des manœuvres de véhicules lourds et encombrants. Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

En aucun cas ces accès et voiries nouvelles ne peuvent être inférieurs à 3 mètres de largeur (hors stationnement).

Lorsque le terrain est bordé par plusieurs voies, les accès sur les voies communales sont à privilégier, dès lors que les conditions de sécurité sont réunies. En cas d'impossibilité relevant de la topographie ou de la sécurité, un accès sur la route départementale pourra être admis, après l'obtention d'une permission de voirie délivrée par le Conseil Départemental. Les accès devront être regroupés au maximum, notamment en cas de division de propriété ou les opérations d'ensemble.

■ Pistes cyclables et cheminements piétonniers

La réalisation de pistes cyclables et de cheminements piétonniers pourra être exigée pour permettre soit la création de liaisons nouvelles ou le prolongement de liaisons existantes, soit la desserte d'équipements collectifs.

III.2.14. Zone Uf1 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

■ Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

■ Eaux usées

Toute construction nouvelle qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Les eaux de piscines ne peuvent en aucun cas être déversées dans le réseau collectif d'assainissement.

III.2.15. Zone Uf1 : Obligations imposées en matière d'infrastructures, réseaux de télécommunications et communications électroniques

La desserte interne de réseau de communication électronique devra être assurée, par tout moyen nécessaire (filaire ou autre).



III.3. Chapitre III - Zone Uf2

CARACTÈRE DE LA ZONE

□ DESCRIPTION - RAPPEL DU RAPPORT DE PRÉSENTATION

La zone Uf2 correspond au secteur de la Mairie qui a marqué un «basculement» dans l'urbanisation du village puisqu'elle a été construite de l'autre côté du chemin Neuf, dans la plaine. Ce secteur où se mêlent bâtiments anciens et récent, habitations, activités et équipements publics dans un tissu assez lâche, a vocation à se renforcer comme une centralité.

Ce secteur comprend des bâtiments patrimoniaux intéressants (Mairie, remises et mas agricoles aujourd'hui intégrés au village, puits, chapelle...) qui font l'objet d'une attention particulière dans leur évolution.

□ LOCALISATION

Cette zone se localise en continuité du centre plus ancien, à partir des axes de circulation.

□ PRINCIPAUX OBJECTIFS

- préserver et mettre en valeur le patrimoine,
- favoriser la mixité d'usage et notamment les activités en RDC,
- encourager la réhabilitation et l'habitat à l'année du bâti ancien,
- promouvoir une gestion durable du bâti et des espaces libres.

□ RÈGLES ET SERVITUDES

Il convient de se reporter, en plus des règles spécifiques à la zone :

- aux règles communes à toutes les zones,
- aux servitudes d'utilité publique suivantes : AC1 - Servitude de protection des monuments historiques classés ou inscrits

SECTION 1 : DISPOSITIONS RELATIVES À LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, À L'USAGE DES SOLS ET À LA NATURE DES ACTIVITÉS

Voir également les règles communes à toutes les zones.

III.3.1. Zone Uf2 : Types d'Usages, affectation des sols, constructions et activités interdits

Sont interdites les destinations et sous-destinations suivantes :

- Les exploitations forestières ;
- Les industries ;
- Les entrepôts ;
- Les centres de congrès et d'exposition.

En outre, conformément aux articles R.151-30 et R.151-33 du CU, sont aussi interdits pour des raisons de cohérence avec le PADD et l'adaptation aux conditions particulières :

- les Habitations Légères de Loisirs (HLL) et les Résidences Mobiles de Loisirs (RML) ;
- l'ouverture de carrière ;
- les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie de plus de cinquante mètres carrés et/ou d'une profondeur de plus de deux mètres ;
- les bâtiments destinés à l'élevage autre que domestique ;
- les établissements nuisants non compatibles avec l'habitat ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles à usage d'exploitation agricole ou forestière ;
- les centrales photovoltaïques au sol.

III.3.2. Zone Uf2 : Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités autorisés soumis à des conditions particulières

Les destinations et sous-destinations suivantes sont soumises aux conditions limitatives suivantes :

- Le commerce de gros, l'artisanat et le commerce de détail sont autorisés dans la limite de 100m² maximum d'emprise au sol (en une ou plusieurs fois,

sans jamais dépasser les 100m² en tout), en considérant comme base l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU.

En Uf2, les espaces concernés par l'aléa inondation devront prendre en compte des modalités particulières de prise en compte du risque par débordement :

- inconstructibles
- extensions limitées de bâtiments existants sous condition (si calage, PHE+30 cm ou TN+1,50 m¹ sans PHE)
- adaptations possibles en centre urbain.

III.3.3. Zone Uf2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Une majoration de 30% du gabarit passant par le dépassement de l'emprise au sol est autorisée pour les opérations de logement locatif social, conformément à l'article L.151-28, 2^oalinéa.

SECTION 2 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX CARACTÉRISTIQUES URBAINES, PAYSAGÈRES, ARCHITECTURALES ET ENVIRONNEMENTALES

Voir également les règles communes à toutes les zones.

■ Volumétrie et implantation des constructions

III.3.4. Zone Uf2 : Emprise au sol des constructions²

Les emprises au sol sont traduites dans le document graphique VOLUMÉTRIES.

III.3.5. Zone Uf2 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques³

□ DISPOSITIONS GÉNÉRALES

En **Uf2**, les constructions doivent s'implanter **soit à l'alignement, soit avec un recul de minimum 3 mètres des voies et emprises publiques ou de la limite d'emprise des autres voies**, existantes ou projetées, si aucune disposition ne figure au document graphique.

Dans le cas d'un recul, la marge de recul sera traitée en espace paysager.

□ DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Des implantations différentes peuvent être admises ou imposées :

- si la construction assure une continuité avec l'immeuble voisin existant (hormis les annexes) à condition de contribuer à une meilleure intégration de la construction dans le paysage urbain ;
- pour contribuer à un meilleur ordonnancement de la rue, de l'espace urbain, une animation et un rythme

² Se reporter à la définition de l'emprise au sol dans le LEXIQUE en annexe.

³ Se reporter à la définition des limites de parcelle sur voies et emprises publiques dans le LEXIQUE en annexe.

¹ PHE : Plus Hautes Eaux connues / TN : Terrain Naturel

- de la façade sur voie lorsque l'expression architecturale le justifie ;
- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder ou de créer un élément intéressant de l'environnement, un élément architectural ou paysager repérés notamment au titre des articles L.151-19, L.151-23 du code de l'urbanisme ;
- lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots ou qu'il est édifié à l'intérieur d'une opération d'aménagement
- lorsqu'il existe une servitude de passage.

□ LES SAILLIES SUR ALIGNEMENT

Les saillies sur alignement sont autorisées, à condition qu'elles soient situées à **4m minimum au-dessus du niveau du trottoir ou du passage piéton et 4,50 mètres minimum au-dessus du niveau de la chaussée** pour les voies dépourvues de trottoir et ce, sur **une profondeur de 70 cm maximum**.

□ LES PISCINES NON COUVERTES OU DONT LA COUVERTURE EST INFÉRIEURE À 1,80 MÈTRE

Les piscines et leurs locaux techniques doivent être implantés **à une distance minimale de 2 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques ou de la limite d'emprise des autres voies**, existantes ou projetées.

III.3.6. Zone Uf2 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales⁴

□ DISPOSITIONS GÉNÉRALES

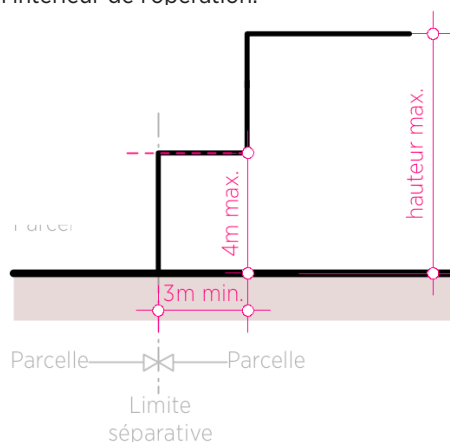
Les constructions peuvent s'implanter soit avec un **recul de 3 mètres** minimum des limites séparatives latérales, **soit en limite séparative latérale**, dans ce cas la longueur de la construction sur la limite séparative ne peut dépasser 10 mètres de long.

Si la nouvelle construction en limite séparative n'est pas accolée à une autre construction, alors :

- la hauteur maximale de la construction est de 4 mètres dans une profondeur de 3 mètres à partir de la limite latérale,
- la toiture est soit à deux pentes, avec le sens du faitage perpendiculaire à la limite séparative, soit

⁴ Se reporter à la définition des limites séparatives latérales dans le LEXIQUE en annexe.

composée d'un toit terrasse inaccessible. Si la construction est une annexe, une pente unique est acceptée avec évacuation des eaux de pluies vers l'intérieur de l'opération.



Principe de hauteur si la construction est implantée en limite séparative

□ DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Des implantations différentes peuvent être admises ou imposées :

- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder ou de créer un élément intéressant de l'environnement, un élément architectural ou paysager par exemple au titre des articles L.151-19, L.151-23 du code de l'urbanisme,
- lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots ou qu'il est édifié à l'intérieur d'une opération d'aménagement d'ensemble.

□ PISCINES NON COUVERTES OU DONT LA COUVERTURE EST INFÉRIEURE À 1,80 MÈTRE

Les piscines doivent être implantées **à une distance minimale de 2 mètres des limites séparatives**.

III.3.7. Zone Uf2 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle⁵

□ DISPOSITIONS GÉNÉRALES

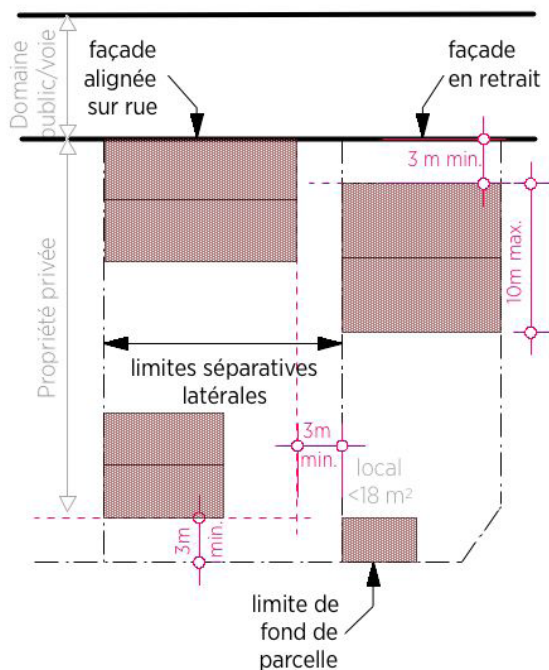
Les constructions sont implantées à une **distance minimale de 3 mètres**, mesuré de tout point du bâtiment à la limite séparative de fond de parcelle.

□ DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

⁵ Se reporter à la définition des limites séparatives de fond de parcelle dans le LEXIQUE en annexe.

Des implantations différentes peuvent être admises ou imposées :

- lorsque la construction s'adosse à une construction existante en bon état et de dimension égale ou supérieure sur un terrain voisin pour masquer les héberges voisines,
- pour les constructions annexes à l'habitation dont la hauteur totale est de 2,60 m maximum et l'emprise au sol maximale de 18 m² de surface de plancher (hauteur prise à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse).



❑ PISCINES NON COUVERTES OU DONT LA COUVERTURE EST INFÉRIEURE À 1,80 MÈTRE

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de **2 mètres des limites séparatives**.

III.3.8. Zone Uf2 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementée.

Zone Uf2 : Hauteur maximale des construc-

tions⁶

Des hauteurs sont traduites dans le document graphique VOLUMÉTRIES.

■ Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

III.3.9. Zone Uf2 : Caractéristiques architecturales et paysagères

Tous les éléments existants de qualité caractéristiques du bâti ancien seront conservés (tuiles de couvert, corniches, génoises, maçonnerie de façade ou encadrement en pierre de taille ou de blocage, même partielle, enduits anciens, bandeaux, sculptures, modillons, entablements, culots, pilastres, encadrements, baies, linteaux, mascarons, balcons et balconnets, ferronneries anciennes, garde-corps, grilles, menuiseries et serrureries, contrevents, clôtures anciennes en pierre ou en ferronnerie).

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisnants, du site et des paysages, et devront respecter la typologie d'origine lors d'éventuels travaux :

- veiller à la mise en œuvre de techniques traditionnelles,
- maîtriser les couleurs des enduits,
- respecter les percements,
- préserver décors propres à chaque époque et construction.

Les façades arrières et latérales, ainsi que celles des annexes doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

■ Couleurs

Une attention particulière doit être portée à l'harmonie des couleurs entre les différents matériaux et éléments de façades (façade, menuiserie et volet, encadrement).

Les enduits seront de tonalité douce dans des variations de couleurs pierre et les menuiseries plus foncées et de teintes variées.

La teinte blanche et les couleurs vives sont interdites.

⁶ Se reporter à la définition de la hauteur maximale dans le LEXIQUE en annexe.

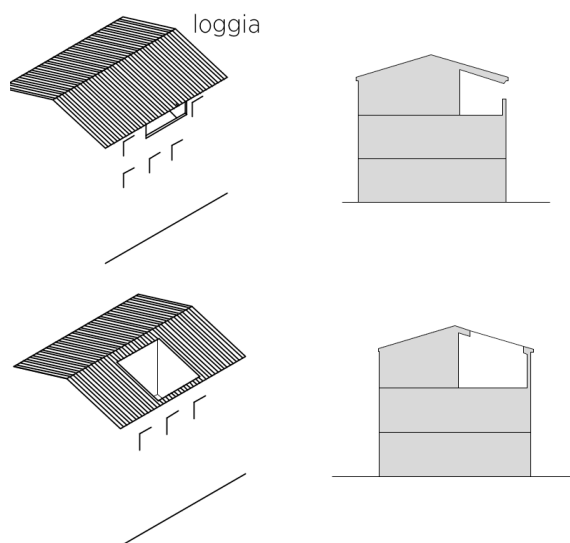
■ Couvertures, toitures

Les couvertures seront **à deux pentes entre 30% et 35%**, sauf dans le cas d'une réfection ou d'un prolongement d'une toiture préexistante avec d'autres caractéristiques (toiture à une pente, pente d'un degré différent...).

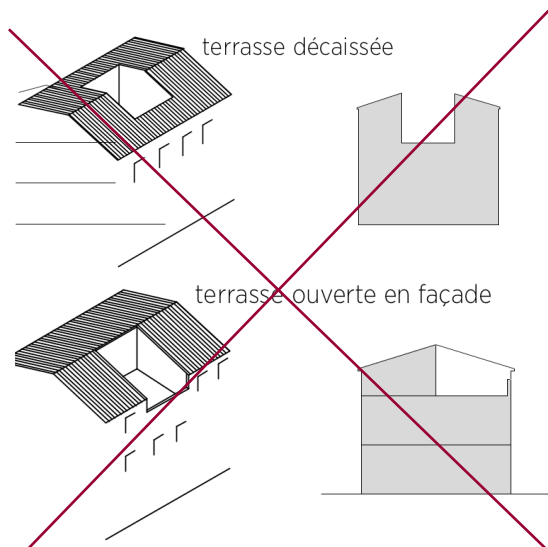
Hormis la dérogation des énergies renouvelables, les couvertures seront réalisées en **tuile canal de terre cuite posées à courant et à couvert, ou de tuile mécanique profil canal**. Les tuiles de couvert seront de préférence de réemploi. Si elles ne sont pas de réemploi, les tuiles doivent être rondes de terre cuite de teinte paille, rosée ou vieillie.

Sont autorisées :

- les **loggias** dans la mesure où les garde-corps sont en mur plein et en continuité de la façade,
- les **terrasses en décaissés sur un pan de toiture** dans la mesure où elles n'excèdent pas 40% de la surface de la toiture.



Sont interdits les chiens assis et les terrasses créant une rupture dans le plan vertical de la façade, dans la continuité des pans de toitures, des génoises et des lignes d'égouts.



Hormis la dérogation des énergies renouvelables, les couvertures seront réalisées en **tuile canal de terre cuite posées à courant et à couvert, ou de tuile mécanique profil canal**. Les tuiles de couvert seront de préférence de réemploi. Si elles ne sont pas de réemploi, les tuiles doivent être rondes de terre cuite de teinte paille, rosée ou vieillie.

Parmi les éléments composant la toiture :

- les **dispositifs d'éclairage** situés dans le plan de toiture sont autorisés dans la mesure où leur surface est comprise entre 1m² et 5m² sans pouvoir dépasser 5% de la surface du pan de toiture,
- les **corniches** anciennes seront restaurées et les nouvelles seront reconstituées en pierre ou mortier de pierre type réhabilitation ou similaire,
- les **génoises** seront conservées et les nouvelles génoises seront conformes à l'environnement proche.
- les **souches nouvelles de cheminée** seront enduites et, de préférence, surmontées d'un chaperon en tuiles.

■ Façades

Les façades seront :

- pour celles sans pierre ou d'un appareillage de remplissage : **enduites** au mortier de chaux ou produits façades à base chaux, finition lissé ou taloché fin, en favorisant des sables locaux ;
- pour celles en pierre de taille : **nettoyées avec mise en valeur** en reprenant les joints entre les pierres.

La maçonnerie réalisée en moellons de pierre ou en pierre pré taillées devra être jointée avec un mortier

de chaux et de sable naturel afin d'obtenir une couleur identique à celle de la pierre. Les joints doivent être réalisés à fleur de parement de la pierre sans creux ni saillie.

Les matériaux destinés à être enduits doivent l'être impérativement.

Les peintures peuvent éventuellement être acceptées, si elles respectent l'aspect environnant des constructions.

■ Percements et menuiseries

Les baies anciennes seront conservées, éventuellement restituées, mais non obstruées.

Les baies nouvelles sont autorisées dans la mesure où elles s'insèrent dans l'ordonnement des baies anciennes : ouvertures du 3^{ème} niveau plus petites que celles du 1^{er} et second niveau, celles-ci étant verticale (hauteur valant au minimum 1,5 fois la largeur).

Les menuiseries seront de préférence en bois, mais peuvent être admises en acier, aluminium laqué et PVC, mais celles-ci doivent respecter des teintes sombres.

Les volets basculants ou roulants sont autorisés exclusivement pour les garages et les baies au rez-de-chaussée sous condition que le bloc technique soit installé à l'intérieur de la façade.

■ Éléments techniques

Tout élément technique extérieur (antenne, parabole, bloc de climatiseur, canalisation, câbles...) ne doit être visible ni du domaine public ni des fonds voisins à l'exception des chenaux et descentes d'eau pluviale.

Les capteurs solaires (eau chaude sanitaire solaire et/ou panneaux photovoltaïques) ne peuvent être établis en superstructure sur les toitures. Il doivent être intégrés au volume de la construction existante ou en projet, en fonction de la composition architecturale de l'ensemble.

■ Clôtures

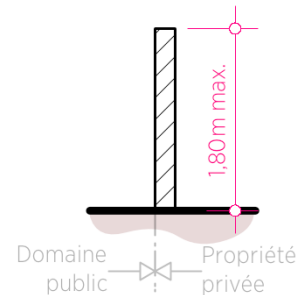
Les clôtures n'excéderont pas 1,80 m.

Les brise-vues (bois, plastique, métal,...) sont strictement interdits sur la voie publique.

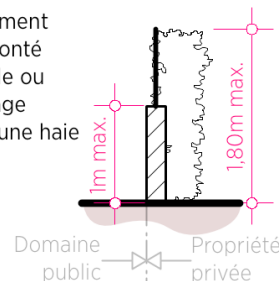
Sur les emprises publiques, elles sont constituées :

- soit d'un mur plein, hauteur maximal,
- soit d'un soubassement bâti, d'une hauteur maximale de 1 m, surmonté d'une grille ou grillage pouvant être doublé d'une haie d'essences locales et variées.

Mur plein



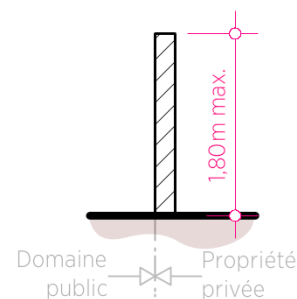
Soubassement bâti surmonté d'une grille ou d'un grillage doublé d'une haie végétale

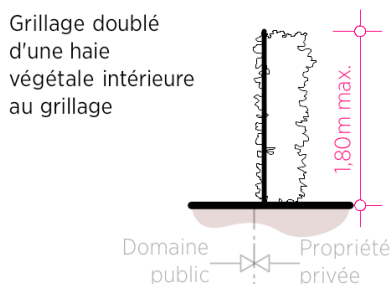
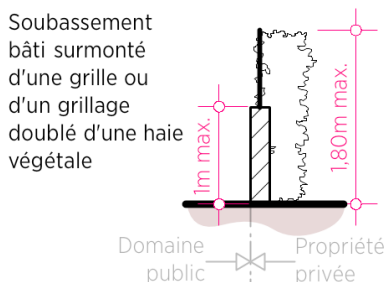


Sur les limites séparatives, les clôtures sont constituées :

- soit un mur plein,
- soit d'un soubassement bâti, d'une hauteur maximale de 1 m surmonté d'une grille ou grillage pouvant être doublé d'une haie d'essences locales et variées,
- soit d'une grille ou d'un grillage doublé d'une haie végétale d'essences locales et variées.

Mur plein





Les murs de soutènement nécessaires à la tenue des terrains en pente ne sont pas comptés dans la clôture.

L'aspect des clôtures comme des murs de soutènement doit être harmonisé avec leur environnement, notamment en termes de teintes et de matériaux, assurer la libre circulation des eaux de ruissellement, être transparentes pour la petite faune et respecter les mêmes règles que l'ensemble des constructions de l'assiette foncière.

III.3.10. Zone Uf2 : Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Toute construction doit respecter à minima la norme de la Règlementation Technique en vigueur (RT).

Pour pouvoir bénéficier du dépassement de 20% de l'emprise au sol prévu à l'article L. 151-28 du code de l'urbanisme, le pétitionnaire du permis de construire doit justifier que **la construction projetée fait preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qu'elle est à énergie positive.**

III.3.11. Zone Uf2 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions⁷

Les parts minimales d'espaces végétalisés sont traduites dans le document graphique VOLUMÉTRIES.

Les espaces non bâtis doivent comporter au moins un arbre de haut jet par 100 m².

III.3.12. Zone Uf2 : Obligations imposées en matière de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet et matérialisés.

Lorsque le stationnement est réalisé en surface, une attention particulière devra être portée **à l'intégration paysagère de ces espaces et à la limitation de l'imperméabilisation de surfaces.**

Selon la destination de la construction, le nombre d'emplacements doit être au moins égal à :

- **habitation** : 1 place minimum par tranche de 50 m² de surface de plancher ;
- **hébergement hôtelier et touristique** : 1 place minimum par tranche de 2 chambres ;
- **commerce de détail, restauration, activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle** : 1 place minimum par tranche de 50 m² de surface de plancher ;
- **non réglementé pour les autres destinations et sous-destinations.**

⁷

Se reporter à la définition de la surface non imperméabilisée dans le LEXIQUE en annexe.

SECTION 3 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÉQUIPEMENTS ET AUX RÉSEAUX

Voir également les règles communes à toutes les zones.

III.3.13. Zone Uf2 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination et à l'importance des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale. Ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics d'incendie et de secours.

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles entraînent des manœuvres de véhicules lourds et encombrants. Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

En aucun cas ces accès et voiries nouvelles ne peuvent être inférieurs à 3 mètres de largeur (hors stationnement).

Lorsque le terrain est bordé par plusieurs voies, les accès sur les voies communales sont à privilégier, dès lors que les conditions de sécurité sont réunies. En cas d'impossibilité relevant de la topographie ou de la sécurité, un accès sur la route départementale pourra être admis, après l'obtention d'une permission de voirie délivrée par le Conseil Départemental. Les accès devront être regroupés au maximum, notamment en cas de division de propriété ou les opérations d'ensemble.

■ Pistes cyclables et cheminements piétonniers

La réalisation de pistes cyclables et de cheminements piétonniers pourra être exigée pour permettre soit la création de liaisons nouvelles ou le prolongement de liaisons existantes, soit la desserte d'équipements collectifs.

III.3.14. Zone Uf2 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

■ Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

■ Eaux usées

Toute construction nouvelle qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Les eaux de piscines ne peuvent en aucun cas être déversées dans le réseau collectif d'assainissement.

III.3.15. Zone Uf2 : Obligations imposées en matière d'infrastructures, réseaux de télécommunications et communications électroniques

La desserte interne de réseau de communication électronique devra être assurée, par tout moyen nécessaire (filaire ou autre).



III.4. Chapitre IV - Zone Um

CARACTÈRE DE LA ZONE

□ DESCRIPTION - RAPPEL DU RAPPORT DE PRÉSENTATION

La zone Um correspond à l'extension récente du village qui s'est effectuée sous forme de maisons individuelles.

Cette zone forme un ensemble aéré aux caractéristiques architecturales variées où la recherche d'une intensification est accompagnée pour trouver l'équilibre entre densification et préservation du caractère végétalisé et résidentiel.

□ LOCALISATION

Cette zone correspond est essentiellement localisée sur les pourtours du village ancien.

□ PRINCIPAUX OBJECTIFS

- optimiser le foncier constructible
- harmoniser et améliorer le traitement des limites entre espace public et espace privé
- permettre la mixité fonctionnelle
- prendre en compte le risque inondation
- prendre en compte la topographie des lieux
- promouvoir une gestion durable du bâti et des espaces libres

□ RÈGLES ET SERVITUDES

Il convient de se reporter, en plus des règles spécifiques à la zone :

- **aux règles communes à toutes les zones,**
- **aux servitudes d'utilité publique suivantes :** AC1 - Servitude de protection des monuments historiques classés ou inscrits

SECTION 1 : DISPOSITIONS RELATIVES À LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, À L'USAGE DES SOLS ET À LA NATURE DES ACTIVITÉS

Voir également les règles communes à toutes les zones.

III.4.1. Zone Um : Types d'Usages, affectation des sols, constructions et activités interdits

En **Um**, sont interdites les destinations et sous-destinations suivantes :

- Les exploitations forestières,
- Les industries,
- Les centres de congrès et d'exposition.

En outre, conformément aux articles R.151-30 et R.151-33 du CU, sont aussi interdits pour des raisons de cohérence avec le PADD et l'adaptation aux conditions particulières :

- les Habitations Légères de Loisirs (HLL) et les Résidences Mobiles de Loisirs (RML) ;
- l'ouverture de carrière ;
- les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie de plus de cinquante mètres carrés et/ou d'une profondeur de plus de deux mètres ;
- les bâtiments destinés à l'élevage autre que domestique ;
- les établissements nuisant non compatibles avec l'habitat ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles à usage d'exploitation agricole ou forestière ;
- les centrales photovoltaïques au sol.

III.4.2. Zone Um : Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités autorisés soumis à des conditions particulières

En **Um**, les destinations et sous-destinations suivantes sont soumises aux conditions limitatives suivantes :

- Les entrepôts, le commerce de gros, l'artisanat et le commerce de détail sont autorisés dans la limite de 100m² maximum d'emprise au sol (en une ou plusieurs fois, sans jamais dépasser les 100m² en

tout), en considérant comme base l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU.

En Um, les espaces concernés par l'aléa inondation devront prendre en compte des modalités particulières de prise en compte du risque :

- par débordement :
 - inconstructibles
 - extensions limitées de bâtiments existants sous condition (si calage, PHE+30 cm ou TN+1,50 m¹ sans PHE)
 - adaptations possibles en centre urbain
- par ruissellement :
 - constructibles avec calage à PHE+30 cm ou TN+80 cm sans PHE
 - pas d'établissements stratégiques ou accueillant une population vulnérable
 - adaptations possibles en centre urbain.

III.4.3. Zone Um : Mixité fonctionnelle et sociale

Une majoration de 30% du gabarit passant par le dépassement de l'emprise au sol est autorisée pour les opérations de logement locatif social, conformément à l'article L.151-28, 2^oalinéa.

SECTION 2 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX CARACTÉRISTIQUES URBAINES, PAYSAGÈRES, ARCHITECTURALES ET ENVIRONNEMENTALES

Voir également les règles communes à toutes les zones.

■ Volumétrie et implantation des constructions

III.4.4. Zone Um : Emprise au sol des constructions²

Les emprises au sol sont traduites dans le document graphique VOLUMÉTRIES.

III.4.5. Zone Um : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques³

□ DISPOSITIONS GÉNÉRALES

En **Um**, les constructions doivent s'implanter **soit à l'alignement soit avec un recul de minimum 3 mètres des voies et emprises publiques ou de la limite d'emprise des autres voies**, existantes ou projetées, si aucune disposition ne figure au document graphique.

Dans le cas d'un recul, la marge de recul sera traitée en espace paysager.

Dans certains cas spécifiques, les implantations de construction ne pourront se faire à l'alignement de l'espace public. **Elles seront établies avec un recul de minimum 3 mètres sur les voies repérées dans le document graphique VOLUMÉTRIES.**

□ DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Des implantations différentes peuvent être admises ou imposées :

² Se reporter à la définition de l'emprise au sol dans le LEXIQUE en annexe.

³ Se reporter à la définition des limites de parcelle sur voies et emprises publiques dans le LEXIQUE en annexe.

¹ PHE : Plus Hautes Eaux connues / TN : Terrain Naturel

- si la construction assure une continuité avec l'immeuble voisin existant (hormis les annexes) à condition de contribuer à une meilleure intégration de la construction dans le paysage urbain ;
- pour contribuer à un meilleur ordonnancement de la rue, de l'espace urbain, une animation et un rythme de la façade sur voie lorsque l'expression architecturale le justifie ;
- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder ou de créer un élément intéressant de l'environnement, un élément architectural ou paysager repérés notamment au titre des articles L.151-19, L.151-23 du code de l'urbanisme ;
- lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots ou qu'il est édifié à l'intérieur d'une opération d'aménagement
- lorsqu'il existe une servitude de passage.

□ LES SAILLIES SUR ALIGNEMENT

Les saillies sur alignement sont autorisées, à condition qu'elles soient situées à **4m minimum au-dessus du niveau du trottoir ou du passage piéton et 4,50 mètres minimum au-dessus du niveau de la chaussée** pour les voies dépourvues de trottoir et ce, sur **une profondeur de 70 cm maximum**.

□ LES PISCINES NON COUVERTES OU DONT LA COUVERTURE EST INFÉRIEURE À 1,80 MÈTRE

Les piscines et leurs locaux techniques doivent être implantés **à une distance minimale de 2 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques ou de la limite d'emprise des autres voies**, existantes ou projetées.

III.4.6. Zone Um : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives⁴

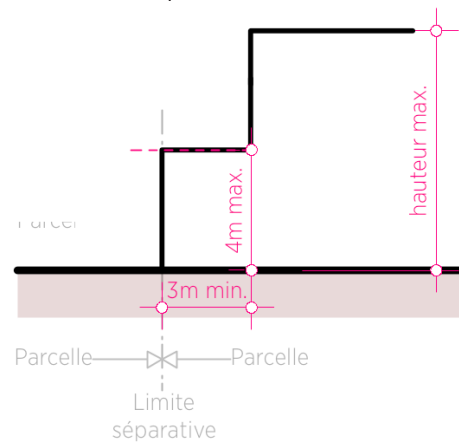
□ DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les constructions peuvent s'implanter soit avec un recul de 3 mètres minimum des limites séparatives latérales, soit en limite séparative latérale, dans ce cas la longueur de la construction sur la limite séparative ne peut dépasser 10 mètres de long.

Si la nouvelle construction en limite séparative n'est pas accolée à une autre construction, alors :

⁴ Se reporter à la définition des limites séparatives latérales dans le LEXIQUE en annexe.

- la hauteur maximale de la construction est de 4 mètres dans une profondeur de 3 mètres à partir de la limite latérale,
- la toiture est soit à deux pentes, avec le sens du faîtage perpendiculaire à la limite séparative, soit composée d'un toit terrasse inaccessible. Si la construction est une annexe, une pente unique est acceptée avec évacuation des eaux de pluies vers l'intérieur de l'opération.



Principe de hauteur si la construction est implantée en limite séparative

□ DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Des implantations différentes peuvent être admises ou imposées :

- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder ou de créer un élément intéressant de l'environnement, un élément architectural ou paysager par exemple au titre des articles L.151-19, L.151-23 du code de l'urbanisme
- lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots ou qu'il est édifié à l'intérieur d'une opération d'aménagement d'ensemble.

□ PISCINES NON COUVERTES OU DONT LA COUVERTURE EST INFÉRIEURE À 1,80 MÈTRE

Les piscines doivent être implantées **à une distance minimale de 2 mètres des limites séparatives**.

III.4.7. Zone Um : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle⁵

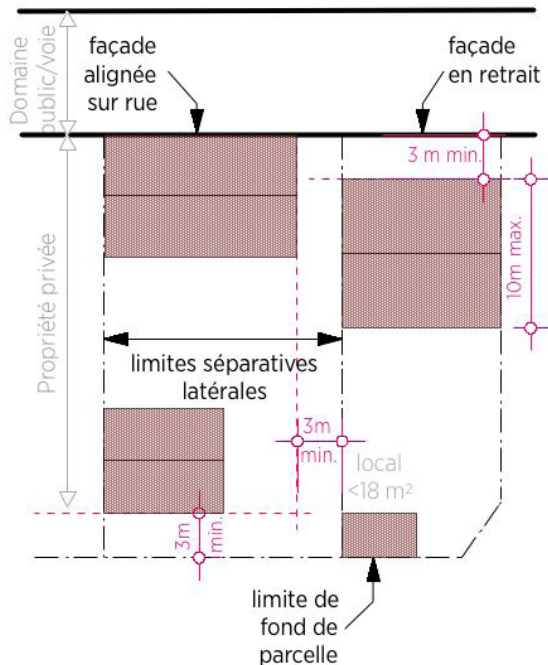
□ DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les constructions sont implantées à une distance minimale de **3 mètres**, mesuré de tout point du bâtiment à la limite séparative de fond de parcelle.

□ DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Des implantations différentes peuvent être admises ou imposées :

- lorsque la construction s'adosse à une construction existante en bon état et de dimension égale ou supérieure sur un terrain voisin pour masquer les héberges voisines
- pour les constructions annexes à l'habitation dont la hauteur totale est de 2,60 m maximum et l'emprise au sol maximale de 18 m² de surface de plancher (hauteur prise à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse)



□ PISCINES NON COUVERTES OU DONT LA COUVERTURE EST INFÉRIEURE À 1,80 MÈTRE

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de **2 mètres des limites séparatives**.

⁵ Se reporter à la définition des limites séparatives de fond de parcelle dans le LEXIQUE en annexe.

III.4.8. Zone Um : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementée.

III.4.9. Zone Um : Hauteur maximale des constructions⁶

Des hauteurs sont traduites dans le document graphique VOLUMÉTRIES.

En Um, une majoration du volume constructible est autorisée pour la réalisation de programme de logements comportant des logements sociaux au titre de l'article L.151-28 2° du Code de l'Urbanisme : cette majoration est de 20% de la hauteur maximale.

En Um, le dépassement des règles relatives au gabarit pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive au titre de l'article L.151-28 3° du Code de l'Urbanisme : cette majoration est de 20% de la hauteur maximale.

■ Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

III.4.10. Zone Um : Caractéristiques architecturales et paysagères

La volumétrie des constructions doit être simple, en référence aux constructions traditionnelles locales.

Le respect de l'environnement bâti ne saurait faire échec à un projet d'architecture contemporaine témoignant d'un souci d'innovation et de qualité.

Toutes les constructions doivent constituer un ensemble cohérent présentant une unité de structure et de composition, elles sont conçues en fonction du caractère du site, de façon à s'insérer dans la structure existante et à s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager.

Les façades arrières et latérales, ainsi que celles des annexes doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

⁶ Se reporter à la définition de la hauteur maximale dans le LEXIQUE en annexe.

L'usage du bois, en façade comme pour tout autre élément de la construction, est autorisé, partiellement ou en totalité.

■ Couleurs

Une attention particulière doit être portée à l'harmonie des couleurs entre les différents matériaux et éléments de façades (façade, menuiserie et volet, encadrement).

La teinte blanche et les couleurs vives sont interdits .

■ Couvertures, toitures

Les toitures seront à deux pentes entre 30 et 35 %.

Les toitures une pente sont acceptées uniquement pour les annexes implantées en limites séparatives.

Les toitures terrasses sont autorisées. Dans le cas de terrasse en limite séparative, la terrasse doit être inaccessible.

Les toitures seront couverts en tuile canal de terre cuite posées à courant et à couvert, ou de tuile mécanique profil canal, sauf si elles sont composées de dispositifs solaires et/ou de toitures terrasses. Les tuiles doivent être rondes de couleur paille, rosée ou vieillie. Les couvertures « mouchetées » sont interdites.

■ Façades

Les façades (agglomération de béton, brique,...) seront enduites au mortier de chaux ou produits de façades à base chaux, en favorisant des sables locaux, finition lissé ou taloché fin ou à « pierre-vue ». Les monocouches sont autorisés.

Les matériaux destinés à être enduits doivent l'être impérativement.

■ Éléments techniques

Tout élément technique extérieur (antenne, parabole, bloc de climatiseur, canalisation, câbles...) ne doit être visible ni du domaine public ni des fonds voisins à l'exception des chenaux et descentes d'eau pluviale.

Les chenaux et descentes d'eau pluviale sont obligatoires sur le domaine public.

■ Clôtures

□ DISPOSITIONS GÉNÉRALES

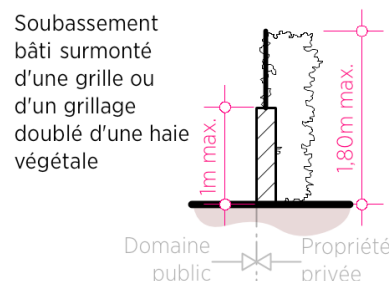
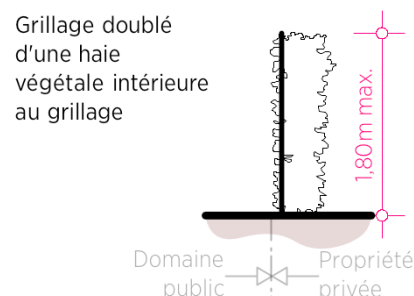
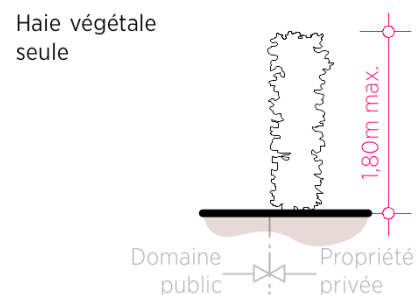
Les clôtures, si elles existent, ne doivent pas excéder

1,80 mètres de hauteur.

Sur les emprises publiques comme en limite séparatives, elles sont constituées :

- soit d'une simple végétation,
- soit d'un grillage, doublé d'une haie végétale,
- soit d'un soubassement bâti, d'une hauteur maximale de 40 centimètres, surmonté d'une grille ou grillage, doublé d'une haie végétale (hauteur maximale totale 1,80 mètres).

Les brise-vues (bois, plastique, métal,...) sont strictement interdits sur la voie publique.



Les murs de soutènement nécessaires à la tenue des terrains en pente ne sont pas comptés dans la clôture.

L'aspect des clôtures comme des murs de soutènement doit être harmonisé avec leur environnement, notamment en termes de teintes et de matériaux, assurer la libre circulation des eaux de ruissellement, être transparentes pour la petite faune et respecter les mêmes règles que l'ensemble des constructions

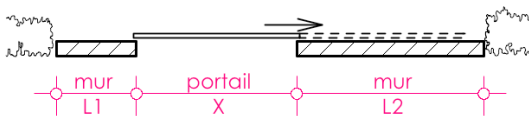
de l'assiette foncière.

□ DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

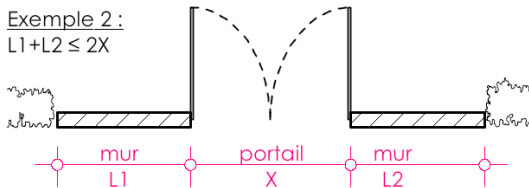
Les murs de clôture pleins (maximum 1,80 mètres) peuvent être ponctuellement autorisés au droit des entrées en support du portail, et dans la limite de deux fois la longueur de l'ouverture du portail. La longueur cumulée des murs de clôtures sur la voie publique ne peut en aucun cas dépasser 50% du linéaire de la limite considérée sur voie publique.

Les portails devront s'ouvrir vers l'intérieur de la parcelle ou être coulissants.

Exemple 1 :
 $L1 + L2 \leq 2X$



Exemple 2 :
 $L1 + L2 \leq 2X$



S'ils existent, ces murs intégreront tous les éléments techniques : compteurs, boîtes aux lettres, local poubelles.

III.4.11. Zone Um : Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Toute construction doit respecter à minima la norme RT en vigueur.

Pour pouvoir bénéficier du dépassement de 20% de l'emprise au sol prévu à l'article L. 151-28 du code de l'urbanisme, le pétitionnaire du permis de construire doit justifier que **la construction projetée fait preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qu'elle est à énergie positive.**

III.4.12. Zone Um : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions⁷

⁷ Se reporter à la définition de la surface non imperméabilisée dans le LEXIQUE en annexe.

Les parts minimales d'espaces végétalisés sont traduites dans le document graphique VOLUMÉTRIES.

Les espaces non bâtis doivent comporter au moins un arbre de haut jet par 100 m².

III.4.13. Zone Um : Obligations imposées en matière de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet et matérialisés.

Lorsque le stationnement est réalisé en surface, une attention particulière devra être portée **à l'intégration paysagère de ces espaces et à la limitation de l'imperméabilisation de surfaces.**

Selon la destination de la construction, le nombre d'emplacements doit être au moins égal à :

- **habitation** : 1 place minimum par tranche de 50 m² de surface de plancher ;
- **hébergement hôtelier et touristique** : 1 place minimum par tranche de 2 chambres ;
- **commerce de détail, restauration, activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle** : 1 place minimum par tranche de 50 m² de surface de plancher ;
- **non réglementé pour les autres destinations et sous-destinations.**

SECTION 3 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÉQUIPEMENTS ET AUX RÉSEAUX

Voir également les règles communes à toutes les zones.

III.4.14. Zone Um : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination et à l'importance des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale. Ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics d'incendie et de secours.

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles entraînent des manœuvres de véhicules lourds et encombrants. Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

En aucun cas ces accès et voiries nouvelles ne peuvent être inférieurs à 3 mètres de largeur (hors stationnement).

Lorsque le terrain est bordé par plusieurs voies, les accès sur les voies communales sont à privilégier, dès lors que les conditions de sécurité sont réunies. En cas d'impossibilité relevant de la topographie ou de la sécurité, un accès sur la route départementale pourra être admis, après l'obtention d'une permission de voirie délivrée par le Conseil Départemental. Les accès devront être regroupés au maximum, notamment en cas de division de propriété ou les opérations d'ensemble.

■ Pistes cyclables et cheminements piétonniers

La réalisation de pistes cyclables et de cheminements piétonniers pourra être exigée pour permettre soit la création de liaisons nouvelles ou le prolongement de liaisons existantes, soit la desserte d'équipements collectifs.

III.4.15. Zone Um : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

■ Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

■ Eaux usées

Toute construction nouvelle qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Les eaux de piscines ne peuvent en aucun cas être déversées dans le réseau collectif d'assainissement.

III.4.16. Zone Um : Obligations imposées en matière d'infrastructures, réseaux de télécommunications et communications électroniques

La desserte interne de réseau de communication électronique devra être assurée, par tout moyen nécessaire (filaire ou autre).



IV. TITRE IV : DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURE



IV.1. Chapitre I - Zone AU

CARACTÈRE DE LA ZONE

□ DESCRIPTION - RAPPEL DU RAPPORT DE PRÉSENTATION

Il s'agit de zones destinées à une urbanisation future dont la destination est l'habitation et les activités compatibles avec l'habitat, urbanisables dans le respect des prescriptions données dans le PADD et les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

□ LOCALISATION

Cette zone correspond se situe à l'Est du village, à proximité immédiate de la Place de l'Aire.

□ PRINCIPAUX OBJECTIFS

- développer une offre de logement diversifiée
- assurer une intégration du nouveau quartier au sein des habitations existantes
- prendre en compte les aspects environnementaux et paysagers du site
- promouvoir une gestion durable du bâti et des espaces libres
- optimiser le foncier constructible

□ RÈGLES ET SERVITUDES

Il convient de se reporter, en plus des règles spécifiques à la zone :

- **aux règles communes à toutes les zones,**
- **aux servitudes d'utilité publique suivantes :** AC1 - Servitude de protection des monuments historiques classés ou inscrits

SECTION 1 : DISPOSITIONS RELATIVES À LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, À L'USAGE DES SOLS ET À LA NATURE DES ACTIVITÉS

Voir également les règles communes à toutes les zones.

IV.1.1. Zone AU : Types d'Usages, affectation des sols, constructions et activités interdits

En **AU**, sont interdites les destinations et sous-destinations suivantes :

- Les exploitations forestières,
- Les industries,
- Les centres de congrès et d'exposition.

En outre, conformément aux articles R.151-30 et R.151-33 du CU, sont aussi interdits pour des raisons de cohérence avec le PADD et l'adaptation aux conditions particulières :

- les Habitations Légères de Loisirs (HLL) et les Résidences Mobiles de Loisirs (RML) ;
- l'ouverture de carrière ;
- les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie de plus de cinquante mètres carrés et/ou d'une profondeur de plus de deux mètres ;
- les bâtiments destinés à l'élevage autre que domestique ;
- les établissements nuisant non compatibles avec l'habitat ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles à usage d'exploitation agricole ou forestière ;
- les centrales photovoltaïques au sol.

IV.1.2. Zone AU : Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités autorisés soumis à des conditions particulières

L'ouverture à l'urbanisation de la zone AU est conditionnée :

- à la réalisation d'une opération d'ensemble ;
- au respect de l'Orientations d'Aménagement et de Programmation ;
- à la capacité de la ressource en eau potable (quanti-

tative et qualitative).

En **AU**, les destinations et sous-destinations suivantes sont soumises aux conditions limitatives suivantes :

- Les entrepôts, le commerce de gros, l'artisanat et le commerce de détail sont autorisés dans la limite de 100m² maximum d'emprise au sol (en une ou plusieurs fois, sans jamais dépasser les 100m² en tout), en considérant comme base l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU;

IV.1.3. Zone AU : Mixité fonctionnelle et sociale

Une majoration de 30% du gabarit passant par le dépassement de l'emprise au sol est autorisée pour les opérations de logement locatif social, conformément à l'article L.151-28, 2^oalinéa.

Une servitude de mixité sociale oblige à 20% de logements sociaux sur l'ensemble de la zone.

SECTION 2 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX CARACTÉRISTIQUES URBAINES, PAYSAGÈRES, ARCHITECTURALES ET ENVIRONNEMENTALES

Voir également les règles communes à toutes les zones.

■ **Volumétrie et implantation des constructions**

IV.1.4. Zone AU : Emprise au sol des constructions¹

Les emprises au sol sont traduites dans le document graphique VOLUMÉTRIES.

IV.1.5. Zone AU : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques²

□ **DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

En **AU**, les constructions doivent s'implanter **soit à l'alignement soit avec un recul de minimum 3 mètres des voies et emprises publiques ou de la limite d'emprise des autres voies**, existantes ou projetées, si aucune disposition ne figure au document graphique.

Dans le cas d'un recul, la marge de recul sera traitée en espace paysager.

Dans certains cas spécifiques, les implantations construction ne pourront se faire à l'alignement de l'espace public. **Elles seront établies avec un recul de minimum 3 mètres sur les voies repérées dans le document graphique VOLUMÉTRIES.**

□ **DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

Des implantations différentes peuvent être admises ou imposées :

¹ Se reporter à la définition de l'emprise au sol dans le LEXIQUE en annexe.

² Se reporter à la définition des limites de parcelle sur voies et emprises publiques dans le LEXIQUE en annexe.

- si la construction assure une continuité avec l'immeuble voisin existant (hormis les annexes) à condition de contribuer à une meilleure intégration de la construction dans le paysage urbain ;
- pour contribuer à un meilleur ordonnancement de la rue, de l'espace urbain, une animation et un rythme de la façade sur voie lorsque l'expression architecturale le justifie ;
- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder ou de créer un élément intéressant de l'environnement, un élément architectural ou paysager repérés notamment au titre des articles L.151-19, L.151-23 du code de l'urbanisme ;
- lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots ou qu'il est édifié à l'intérieur d'une opération d'aménagement
- lorsqu'il existe une servitude de passage.

□ LES SAILLIES SUR ALIGNEMENT

Les saillies sur alignement sont autorisées, à condition qu'elles soient situées à **4m minimum au-dessus du niveau du trottoir ou du passage piéton et 4,50 mètres minimum au-dessus du niveau de la chaussée** pour les voies dépourvues de trottoir et ce, sur **une profondeur de 70 cm maximum**.

□ LES PISCINES NON COUVERTES OU DONT LA COUVERTURE EST INFÉRIEURE À 1,80 MÈTRE

Les piscines et leurs locaux techniques doivent être implantés **à une distance minimale de 2 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques ou de la limite d'emprise des autres voies**, existantes ou projetées.

IV.1.6. Zone AU : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales³

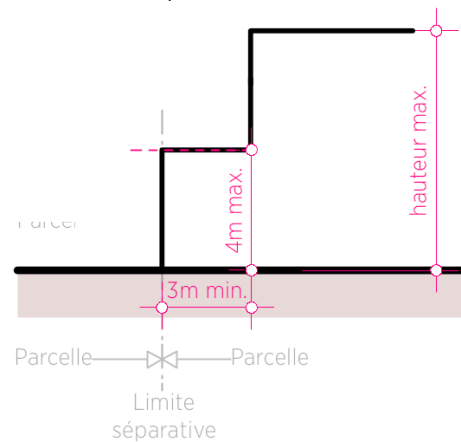
□ DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les constructions peuvent s'implanter soit avec un recul de 3 mètres minimum des limites séparatives latérales, soit en limite séparative latérale, dans ce cas la longueur de la construction sur la limite séparative ne peut dépasser 10 mètres de long.

Si la nouvelle construction en limite séparative n'est pas accolée à une autre construction, alors :

³ Se reporter à la définition des limites séparatives latérales dans le LEXIQUE en annexe.

- la hauteur maximale de la construction est de 4 mètres dans une profondeur de 3 mètres à partir de la limite latérale,
- la toiture est soit à deux pentes, avec le sens du faîtage perpendiculaire à la limite séparative, soit composée d'un toit terrasse inaccessible. Si la construction est une annexe, une pente unique est acceptée avec évacuation des eaux de pluies vers l'intérieur de l'opération.



Principe de hauteur si la construction est implantée en limite séparative

□ DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Des implantations différentes peuvent être admises ou imposées :

- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder ou de créer un élément intéressant de l'environnement, un élément architectural ou paysager par exemple au titre des articles L.151-19, L.151-23 du code de l'urbanisme
- lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots ou qu'il est édifié à l'intérieur d'une opération d'aménagement d'ensemble.

□ PISCINES NON COUVERTES OU DONT LA COUVERTURE EST INFÉRIEURE À 1,80 MÈTRE

Les piscines doivent être implantées **à une distance minimale de 2 mètres des limites séparatives**.

IV.1.7. Zone AU : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle⁴

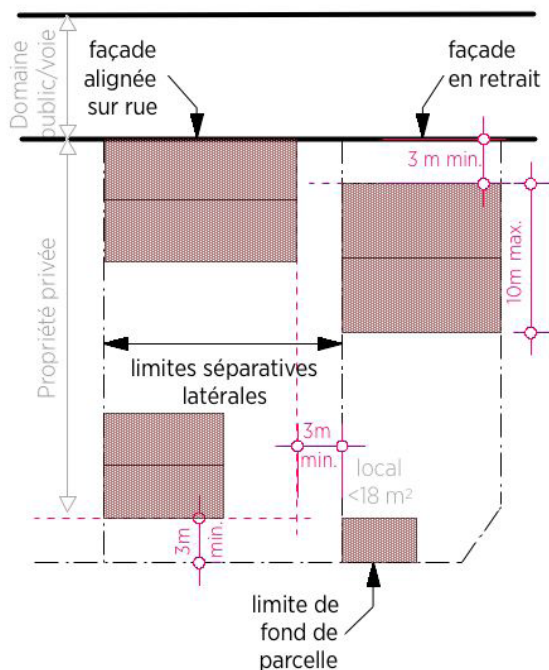
□ DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les constructions sont implantées à une distance minimale de **3 mètres**, mesuré de tout point du bâtiment à la limite séparative de fond de parcelle.

□ DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Des implantations différentes peuvent être admises ou imposées :

- lorsque la construction s'adosse à une construction existante en bon état et de dimension égale ou supérieure sur un terrain voisin pour masquer les héberges voisines
- pour les constructions annexes à l'habitation dont la hauteur totale est de 2,60 m maximum et l'emprise au sol maximale de 18 m² de surface de plancher (hauteur prise à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse)



□ PISCINES NON COUVERTES OU DONT LA COUVERTURE EST INFÉRIEURE À 1,80 MÈTRE

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de **2 mètres des limites séparatives**.

IV.1.8. Zone AU : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementée.

IV.1.9. Zone AU : Hauteur maximale des constructions⁵

Des hauteurs sont traduites dans le document graphique VOLUMÉTRIES.

En Um, une majoration du volume constructible est autorisée pour la réalisation de programme de logements comportant des logements sociaux au titre de l'article L.151-28 2° du Code de l'Urbanisme : cette majoration est de 20% de la hauteur maximale.

En Um, le dépassement des règles relatives au gabarit pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive au titre de l'article L.151-28 3° du Code de l'Urbanisme : cette majoration est de 20% de la hauteur maximale.

■ Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

IV.1.10. Zone AU : Caractéristiques architecturales et paysagères

La volumétrie des constructions doit être simple, en référence aux constructions traditionnelles locales.

Le respect de l'environnement bâti ne saurait faire échec à un projet d'architecture contemporaine témoignant d'un souci d'innovation et de qualité.

Toutes les constructions doivent constituer un ensemble cohérent présentant une unité de structure et de composition, elles sont conçues en fonction du caractère du site, de façon à s'insérer dans la structure existante et à s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager.

Les façades arrières et latérales, ainsi que celles des annexes doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

⁴ Se reporter à la définition des limites séparatives de fond de parcelle dans le LEXIQUE en annexe.

⁵ Se reporter à la définition de la hauteur maximale dans le LEXIQUE en annexe.

L'usage du bois, en façade comme pour tout autre élément de la construction, est autorisé, partiellement ou en totalité.

■ Couleurs

Une attention particulière doit être portée à l'harmonie des couleurs entre les différents matériaux et éléments de façades (façade, menuiserie et volet, encadrement).

La teinte blanche et les couleurs vives sont interdits .

■ Couvertures, toitures

Les toitures seront à deux pentes entre 30 et 35 %.

Les toitures une pente sont acceptées uniquement pour les annexes implantées en limites séparatives.

Les toitures terrasses sont autorisées. Dans le cas de terrasse en limite séparative, la terrasse doit être inaccessible.

Les toitures seront couverts en tuile canal de terre cuite posées à courant et à couvert, ou de tuile mécanique profil canal, sauf si elles sont composées de dispositifs solaires et/ou de toitures terrasses. Les tuiles doivent être rondes de couleur paille, rosée ou vieillie. Les couvertures « mouchetées » sont interdites.

■ Façades

Les façades (agglomération de béton, brique,...) seront enduites au mortier de chaux ou produits de façades à base chaux, en favorisant des sables locaux, finition lissé ou taloché fin ou à « pierre-vue ». Les monocouches sont autorisés.

Les matériaux destinés à être enduits doivent l'être impérativement.

■ Éléments techniques

Tout élément technique extérieur (antenne, parabole, bloc de climatiseur, canalisation, câbles...) ne doit être visible ni du domaine public ni des fonds voisins à l'exception des chenaux et descentes d'eau pluviale.

Les chenaux et descentes d'eau pluviale sont obligatoires sur le domaine public.

■ Clôtures

□ DISPOSITIONS GÉNÉRALES

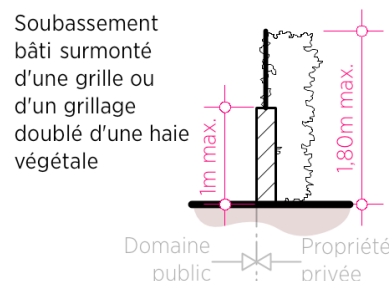
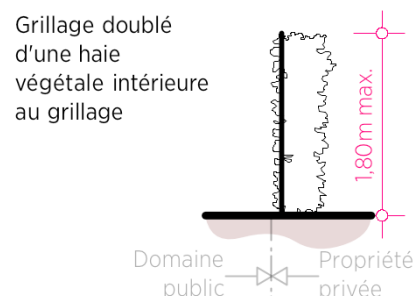
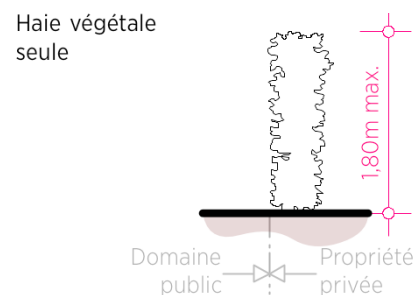
Les clôtures, si elles existent, ne doivent pas excéder

1,80 mètres de hauteur.

Sur les emprises publiques comme en limite séparatives, elles sont constituées :

- soit d'une simple végétation,
- soit d'un grillage, doublé d'une haie végétale,
- soit d'un soubassement bâti, d'une hauteur maximale de 40 centimètres, surmonté d'une grille ou grillage, doublé d'une haie végétale (hauteur maximale totale 1,80 mètres).

Les brise-vues (bois, plastique, métal,...) sont strictement interdits sur la voie publique.



Les murs de soutènement nécessaires à la tenue des terrains en pente ne sont pas comptés dans la clôture.

L'aspect des clôtures comme des murs de soutènement doit être harmonisé avec leur environnement, notamment en termes de teintes et de matériaux, assurer la libre circulation des eaux de ruissellement, être transparentes pour la petite faune et respecter les mêmes règles que l'ensemble des constructions

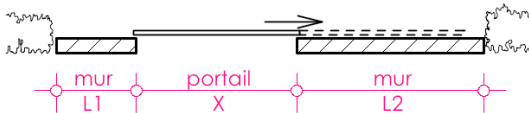
de l'assiette foncière.

□ DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

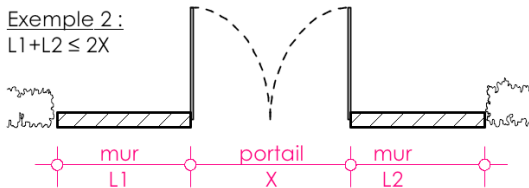
Les murs de clôture pleins (maximum 1,80 mètres) peuvent être ponctuellement autorisés au droit des entrées en support du portail, et dans la limite de deux fois la longueur de l'ouverture du portail. La longueur cumulée des murs de clôtures sur la voie publique ne peut en aucun cas dépasser 50% du linéaire de la limite considérée sur voie publique.

Les portails devront s'ouvrir vers l'intérieur de la parcelle ou être coulissants.

Exemple 1 :
 $L1 + L2 \leq 2X$



Exemple 2 :
 $L1 + L2 \leq 2X$



S'ils existent, ces murs intégreront tous les éléments techniques : compteurs, boîtes aux lettres, local poubelles.

IV.1.11. Zone AU : Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Toute construction doit respecter à minima la norme RT en vigueur.

Pour pouvoir bénéficier du dépassement de 20% de l'emprise au sol prévu à l'article L. 151-28 du code de l'urbanisme, le pétitionnaire du permis de construire doit justifier que **la construction projetée fait preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qu'elle est à énergie positive.**

IV.1.12. Zone AU : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions⁶

⁶ Se reporter à la définition de la surface non imperméabilisée dans le LEXIQUE en annexe.

Les parts minimales d'espaces végétalisés sont traduites dans le document graphique VOLUMÉTRIES.

Les espaces non bâtis doivent comporter au moins un arbre de haut jet par 100 m².

IV.1.13. Zone AU : Obligations imposées en matière de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet et matérialisés.

Lorsque le stationnement est réalisé en surface, une attention particulière devra être portée **à l'intégration paysagère de ces espaces et à la limitation de l'imperméabilisation de surfaces.**

Selon la destination de la construction, le nombre d'emplacements doit être au moins égal à :

- **habitation** : 1 place minimum par tranche de 50 m² de surface de plancher ;
- **hébergement hôtelier et touristique** : 1 place minimum par tranche de 2 chambres ;
- **commerce de détail, restauration, activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle** : 1 place minimum par tranche de 50 m² de surface de plancher ;
- **non réglementé pour les autres destinations et sous-destinations.**

SECTION 3 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÉQUIPEMENTS ET AUX RÉSEAUX

Voir également les règles communes à toutes les zones.

IV.1.14. Zone AU : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination et à l'importance des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale. Ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics d'incendie et de secours.

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles entraînent des manœuvres de véhicules lourds et encombrants. Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

En aucun cas ces accès et voiries nouvelles ne peuvent être inférieurs à 3 mètres de largeur (hors stationnement).

Lorsque le terrain est bordé par plusieurs voies, les accès sur les voies communales sont à privilégier, dès lors que les conditions de sécurité sont réunies. En cas d'impossibilité relevant de la topographie ou de la sécurité, un accès sur la route départementale pourra être admis, après l'obtention d'une permission de voirie délivrée par le Conseil Départemental. Les accès devront être regroupés au maximum, notamment en cas de division de propriété ou les opérations d'ensemble.

■ Pistes cyclables et cheminements piétonniers

La réalisation de pistes cyclables et de cheminements piétonniers pourra être exigée pour permettre soit la création de liaisons nouvelles ou le prolongement de liaisons existantes, soit la desserte d'équipements collectifs.

IV.1.15. Zone AU : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

■ Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

■ Eaux usées

Toute construction nouvelle qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Les eaux de piscines ne peuvent en aucun cas être déversées dans le réseau collectif d'assainissement.

■ Défense incendie

Il est préconisé par le SDIS l'implantation de PEI sous pression sur un réseau maillé, avec des caractéristiques minimales suivantes : 60 m³/h tous les 200 m et à moins de 200 m des bâtiments susceptibles d'être implantés.

IV.1.16. Zone AU : Obligations imposées en matière d'infrastructures, réseaux de télécommunications et communications électroniques

La desserte interne de réseau de communication électronique devra être assurée, par tout moyen nécessaire (filaire ou autre).



V. TITRE V : DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES



V.1. Chapitre I - Zone A

CARACTÈRE DE LA ZONE

□ DESCRIPTION - RAPPEL DU RAPPORT DE PRÉSENTATION

Les zones A se composent de terres agricoles et de bâtis existants liés à des exploitations agricoles ou à de l'habitat et également de ripisylves, de haies, de bosquets... Elles sont donc concernées par des enjeux paysagers et environnementaux importants qui participent à la qualité du cadre de vie de la commune.

La zone A protégée en raison de sa vocation agricole et divisée en sous-secteurs :

- Zone A aux espaces dédiés à l'agriculture en dehors de l'enveloppe urbaine existante.
- Zone Ae correspond aux espaces dédiés à l'agriculture en dehors de l'enveloppe urbaine existante sur lesquels s'exercent de forts enjeux environnementaux.
- Zone Ap correspond aux espaces dédiés à l'agriculture en dehors de l'enveloppe urbaine existante sur lesquels s'exercent de forts enjeux paysagers.

□ LOCALISATION

Cette zone à différentes parties du territoire qui sont adaptées au développement de l'agriculture..

□ PRINCIPAUX OBJECTIFS

- maintenir et développer les terres et les exploitations agricoles,
- permettre l'évolution des constructions existantes,
- préserver les éléments remarquables de biodiversité et de paysage.

□ RÈGLES ET SERVITUDES

Il convient de se reporter, en plus des règles spécifiques à la zone :

- aux règles communes à toutes les zones,
- aux servitudes d'utilité publique suivantes :
 - I4 - ligne électrique,
 - AC1 - périmètre de protection des Monuments Historiques.

SECTION 1 : DISPOSITIONS RELATIVES À LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, À L'USAGE DES SOLS ET À LA NATURE DES ACTIVITÉS

Voir également les règles communes à toutes les zones.

V.1.1. Zone A : Types d'Usages, affectation des sols, constructions et activités interdits

□ En secteurs A et Ae

- Les exploitations forestières ;
- Les exploitations agricoles (sauf celles soumis à condition à l'article 2) ;
- Les habitations (sauf celles soumis à condition à l'article 2) ;
- Les commerces et activités de service ;
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics (sauf ceux soumis à condition à l'article 2) ;
- Les autres activités des secteurs secondaire et tertiaire.

□ En secteur Ap

- Les exploitations forestières ;
- Les exploitations agricoles (sauf celles soumis à condition à l'article 2) ;
- Les habitations (sauf celles soumis à condition à l'article 2) ;
- Les commerces et activités de service ;
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics (sauf ceux soumis à condition à l'article 2) ;
- Les autres activités des secteurs secondaire et tertiaire.

En outre, conformément aux articles R.151-30 et R.151-33 du CU, sont aussi interdits pour des raisons de cohérence avec le PADD et l'adaptation aux conditions particulières :

- l'ouverture de carrière ;
- les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie de plus de cinquante mètres carrés et/ou d'une profondeur de plus de deux mètres non liés à une construction autorisée dans la zone ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles à usage d'exploitation agricole ou forestière ;
- les centrales photovoltaïques au sol.

V.1.2. Zone A : Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités autorisés et soumis à des conditions particulières

En tout secteur A, toute construction ne peut être autorisée que sous réserve qu'elle ne soit pas incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elle est implantée et qu'elle ne porte pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

En tout secteur A, les espaces concernés par l'aléa inondation devront prendre en compte des modalités particulières de prise en compte du risque :

- par débordement :
 - inconstructibles
 - extensions limitées de bâtiments existants sous condition (si calage, PHE+30 cm ou TN+1,50 m¹ sans PHE)
- par ruissellement :
 - inconstructibles sauf pour les bâtiments agricoles sous conditions
 - extensions limitées des bâtiments existants sous conditions.

Des prescriptions particulières pourront être imposées dans les périmètres de protection des captages.

☐ **En secteur A et Ae**

- Les nouvelles constructions agricoles sous réserve d'être nécessaire à une activité agricole.
- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, sont autorisées lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, et uniquement s'il sont intégrés dans la volumétrie des bâtiments d'activités. Leur emprise bâtie ne peut dépasser 20% de l'emprise au sol totale de l'exploitation
- Les nouvelles constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition que soit établi une nécessité d'une présence permanente et rapprochée de l'exploitant agricole. Il ne peut être autorisé qu'un seul logement par activité (considéré en unité foncière de l'exploitation), avec les critères cumulatifs suivants :

- si le logement est intégré dans la volumétrie des bâtiments d'activités,
- et, si l'emprise au sol n'excède pas 50 % de l'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments avec un maximum de 150 m² d'emprise au sol,
- et, s'il est réalisé simultanément ou postérieurement aux établissements qui y sont liés.
- Les bâtiments d'habitation déjà existants à la date d'approbation du PLU peuvent avoir une extension limitée d'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU, en une ou plusieurs fois sans jamais dépasser les 20% de l'emprise au sol existante et 150 m² d'emprise au sol totale.
- Les annexes et piscines des bâtiments existants (légalement existants à la date d'approbation du présent PLU) à condition qu'elles soient implantées sur la même unité foncière qu'une construction d'habitation existante et avec une emprise au sol maximale du total des annexes autorisées est de 40 m².
- Les constructions et installations techniques liées ou nécessaires au fonctionnement des services publics et des infrastructures (tels relais, pylône, poste EDF,...) sont autorisées.

☐ **En secteur Ap**

- Les bâtiments d'exploitations agricoles déjà existants à la date d'approbation du PLU peuvent avoir une extension limitée à 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU, en une ou plusieurs fois, sans jamais dépasser ces 30%, et dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère et patrimoniale des sites.
- Les bâtiments d'habitation déjà existants à la date d'approbation du PLU peuvent avoir une extension limitée d'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU, en une ou plusieurs fois sans jamais dépasser les 20% de l'emprise au sol existante et 150 m² d'emprise au sol totale.
- Les annexes et piscines des bâtiments existants (légalement existants à la date d'approbation du présent PLU) à condition qu'elles soient implantées sur la même unité foncière qu'une construction d'habitation existante et avec une emprise au sol maximale du total des annexes autorisées est de 40 m².
- Les constructions et installations techniques liées ou nécessaires au fonctionnement des services publics et des infrastructures (tels relais, pylône, poste

¹ PHE : Plus Hautes Eaux connues / TN : Terrain Naturel

EDF,...) sont autorisées.

V.1.3. Zone A : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementée.

SECTION 2 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX CARACTÉRISTIQUES URBAINES, PAYSAGÈRES, ARCHITECTURALES ET ENVIRONNEMENTALES

Voir également les règles communes à toutes les zones.

■ **Volumétrie et implantation des constructions**

V.1.4. Zone A : Emprise au sol des constructions²

- habitation : 150 m² maximum
- annexe : 40 m² maximum

☐ **En secteur Ae**

Par unité foncière, l'emprise au sol des constructions est limitée à **0,2**.

V.1.5. Zone A : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques³

Sur l'ensemble des limites par rapport aux voies et emprises publiques, les clôtures seront édifiées :

- **soit en continuité** de murs et murets existants,
- **soit avec un recul de 2 mètres** minimum.

☐ **En secteur A**

Sur l'ensemble des limites par rapport aux voies et emprises publiques, les constructions doivent être implantées **avec un recul de 5 mètres minimum**.

☐ **En secteurs Ae et Ap**

En Ae et Ap, sur l'ensemble des limites par rapport aux voies et emprises publiques, les constructions doivent être implantées **avec un recul de 10 mètres minimum**.

² Se reporter à la définition de l'emprise au sol dans le LEXIQUE en annexe.

³ Se reporter à la définition des limites de parcelle sur voies et emprises publiques dans le LEXIQUE en annexe.

V.1.6. Zone A : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives⁴

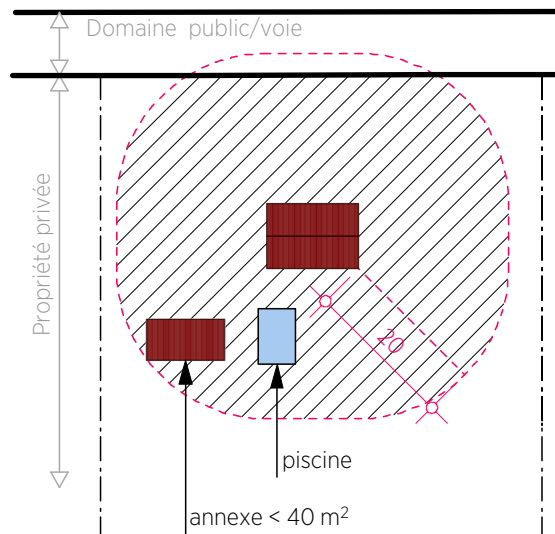
Sur l'ensemble des limites séparatives, les constructions doivent être implantées **avec un recul de 5 mètres minimum**.

Sur l'ensemble des limites séparatives, les clôtures seront édifiées :

- soit en continuité de murs et murets existants,
- soit avec un recul de 2 mètres minimum.

V.1.7. Zone A : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les annexes et piscines doivent être implantées **sur la même unité foncière** qu'une construction d'habitation existante et **dans un rayon de 20 mètres du bâtiment principal**.



V.1.8. Zone A : Hauteur maximale des constructions⁵

Pour les habitations existantes et leurs extensions, la hauteur maximale des constructions est fixée à **8 m**.

□ En secteur A

Pour le bâtiment agricole, la hauteur maximale des constructions est fixée à **10 m**.

⁴ Se reporter à la définition des limites séparatives dans le LEXIQUE en annexe..

⁵ Se reporter à la définition de la hauteur dans le LEXIQUE en annexe..

Pour les annexes, la hauteur maximale est de **5 m**.

□ En secteurs Ae et Ap

Pour le bâtiment agricole, la hauteur maximale des constructions est fixée à **8 mètres**.

Pour les annexes, la hauteur maximale est de **3,5 mètres**.

■ Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

V.1.9. Zone A : Caractéristiques architecturales et paysagères

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect des perspectives, du paysage et de l'environnement en général, avec utilisation des matériaux locaux.

Pour les transformations importantes, reconstructions partielles, les façades doivent respecter les caractéristiques existantes de l'environnement bâti. Les formes, couleurs et volumes doivent se rapprocher le plus possible des constructions existantes environnantes.

Pour les constructions neuves, la règle est le respect des caractéristiques existantes de l'environnement bâti. Toutefois, ce respect ne saurait faire échec à un projet d'architecture contemporaine témoignant d'un souci d'innovation et de qualité, dans le cadre d'une interprétation contemporaine des matériaux locaux et des détails de construction contextuels/traditionnels.

Les formes doivent s'inspirer des typologies anciennes.

■ Couleurs

Une attention particulière doit être portée à l'harmonie des couleurs entre les différents matériaux et éléments de façades (façade, menuiserie et volet, encadrement).

La teinte blanche et les couleurs vives sont interdites.

Pour les bâtiments de plus de 200 m² d'emprise au sol, les façades aux couleurs sombres seront recherchées pour une bonne intégration paysagère.

■ Les matériaux

Les matériaux destinés à être enduits doivent l'être

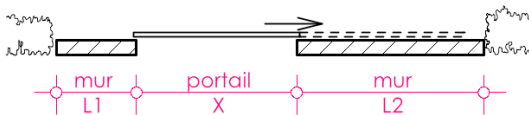
impérativement.

■ Les clôtures

Les murs et murets de pierre préexistants peuvent être réhabilités et prolongés.

Les murs de clôture pleins (hauteur maximale de 1,80 mètres) peuvent être ponctuellement autorisés au droit des entrées en support du portail, et dans la limite de deux fois la longueur de l'ouverture du portail. S'ils existent, ces murs intégreront tous les éléments techniques : compteurs, boîtes aux lettres, local poubelles.

Exemple 1 :
 $L1 + L2 \leq 2X$



Exemple 2 :
 $L1 + L2 \leq 2X$



Il est rappelé que les brise-vues (bois, plastique, métal,...) sont strictement interdits sur la voie publique.

Les murs de soutènement nécessaires à la tenue des terrains en pente ne sont pas comptés dans la clôture.

□ En secteur A

Les clôtures, si elles existent, ne doivent pas excéder 1,80 mètres de hauteur.

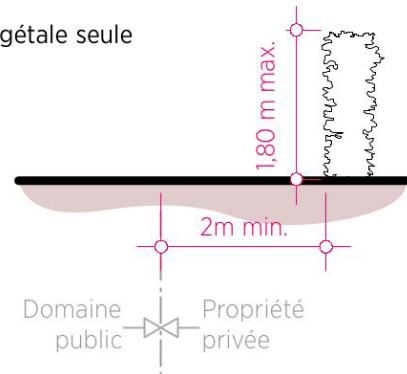
Sur les emprises publiques comme en limite séparatives, elles sont constituées :

- soit d'un mur préexistant pouvant être prolongé,
- soit d'une simple végétation,
- soit d'un grillage ou de piquet bois et câble métallique doublé d'une haie végétale à l'extérieur.

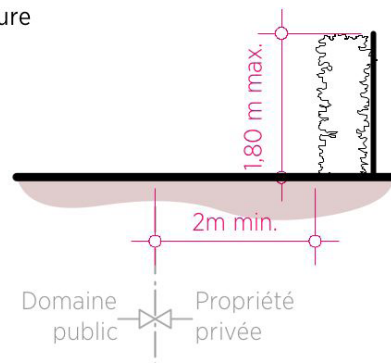
L'aspect des clôtures comme des murs de soutènement doit être harmonisé avec leur environnement, notamment en termes de teintes et de matériaux, assurer la libre circulation des eaux de ruissellement, être transparentes pour la petite faune et respecter les mêmes règles que l'ensemble des constructions

de l'assiette foncière.

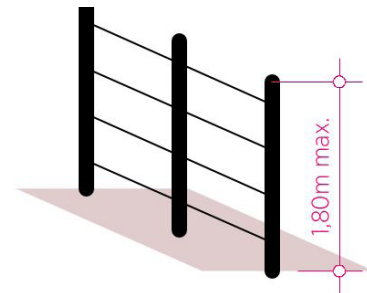
Haie végétale seule



Grillage ou piquet-câble doublés d'une haie végétale extérieure



Clôture piquet bois et câble métallique :



□ En secteurs Ae et Ap

Les clôtures, si elles existent, ne doivent pas excéder 1,20 mètres de hauteur.

Sur les emprises publiques comme en limite séparatives, elles sont constituées :

- soit d'un mur préexistant pouvant être prolongé
- soit d'une clôture piquet bois et câble métallique pouvant être doublée d'une haie.

V.1.10. Zone A : Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Toute construction doit respecter à minima la norme de la Règlementation Thermique en vigueur (RT).

V.1.11. Zone A : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Toute construction ou opération comprend un aménagement extérieur et paysager qui inclut les accès, les cheminements, les équipements et les plantations et les clôtures si elles sont nécessaires.

L'accès des véhicules de secours tout autour de tout bâti doit être maintenu.

☐ **En secteur Ae**

80% des espaces libres doivent être maintenus perméables.

Tous les arbres de hautes tiges doivent être un maximum conservés.

V.1.12. Zone A : Obligations imposées en matière de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet et matérialisés.

Lorsque le stationnement est réalisé en surface, une attention particulière devra être portée à l'intégration paysagère de ces espaces et à la limitation de l'imperméabilisation de surfaces.

SECTION 3 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÉQUIPEMENTS ET AUX RÉSEAUX

Voir également les règles communes à toutes les zones.

V.1.13. Zone A : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Lorsque le terrain est riverain de deux ou de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation est interdit, les accès par les voies privées ou les voies communales sont privilégiés.

Si l'accès par une voie communale ou privée est impossible du fait de la topographie du terrain, l'accès peut être autorisé sur une route départementale sous réserve que le pétitionnaire sollicite une permission de voirie auprès du Conseil Départemental (en et hors agglomération), et que son accès soit adapté à la nature de l'opération projetée et aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès ne devront pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Tout accès devra être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Afin de garantir la sécurité des usagers, les accès aux routes départementales devront être regroupés au maximum, notamment en cas de division de propriété ou pour les opérations d'ensemble.

La division des unités foncières constituées à la date de publication du PLU devra être accompagnée de la création d'une servitude de passage pour la desserte, via l'accès existant, des lots ainsi créés.

Si le terrain peut être desservi en utilisant une servitude de passage existante, aucun accès direct sur Route Départementale ne pourra être autorisé.

En aucun cas ces chaussées ne peuvent être inférieurs à 3 mètres de largeur (hors stationnement).

V.1.14. Zone A : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Eau potable

En l'absence de distribution publique d'eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage ou forage particulier pourra être exceptionnellement autorisée conformément à la réglementation en vigueur.

Dans ce cas, la constructibilité des terrains concernés est conditionnée à la possibilité de protéger le captage, conformément aux articles R111-10 et R111-11 du code de l'urbanisme, afin notamment de respecter les principes suivants :

- un seul point d'eau situé sur l'assiette foncière du projet
- une grande superficie des parcelles permettant d'assurer une protection sanitaire du captage
- une eau respectant les exigences de qualité fixées par le Code de la Santé Publique.

Dans le cas où cette adduction autonome ne serait pas réservée à l'usage personnel d'une famille, une autorisation préfectorale pour l'utilisation d'eau destinée à la consommation humaine devra être préalablement obtenue.

V.1.15. Zone A : Obligations imposées en matière d'infrastructures, réseaux de télécommunications et communications électroniques

Non réglementées.



VI. TITRE VI : DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES



VI.1. Chapitre I - Zone N

CARACTÈRE DE LA ZONE

□ DESCRIPTION - RAPPEL DU RAPPORT DE PRÉSENTATION

Les zones naturelles correspondent aux espaces naturels à protéger pour des raisons de qualité de site et de paysages.

La zone N est divisée en sous-secteurs :

- secteur N à vocation naturelle stricte,
- secteur Nep correspondant à des espaces d'équipements publics implantés au sein de l'espace naturel.
- secteur N1 de Stecal (Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées)
- secteur Npv : secteur de production d'énergie photovoltaïque.

□ LOCALISATION

Cette zone correspond à la majeure partie du territoire, et tout particulièrement la moitié Nord.

□ PRINCIPAUX OBJECTIFS

- interdiction à priori des nouvelles constructions
- possibilité d'évolution des constructions existantes
- préservation des éléments remarquables de biodiversité et de paysage
- possibilité de gestion de la forêt

□ RÈGLES ET SERVITUDES

Il convient de se reporter, en plus des règles spécifiques à la zone :

- aux règles communes à toutes les zones,
- aux servitudes d'utilité publique suivantes :
 - I4 - ligne électrique,
 - AC1 - périmètre de protection des Monuments Historiques.

SECTION 1 : DISPOSITIONS RELATIVES À LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, À L'USAGE DES SOLS ET À LA NATURE DES ACTIVITÉS

Voir également les règles communes à toutes les zones.

VI.1.1. Zone N : Types d'usages, affectation des sols, constructions et activités interdits

□ En secteur N

Sont interdites les destinations et sous-destinations suivantes :

- Les exploitations agricoles et forestières (sauf celles soumises à condition à l'article 2) ;
- Les habitations (sauf celles soumises à condition à l'article 2) ;
- Les commerces et activités de service ;
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics (sauf ceux soumis à condition à l'article 2) ;
- Les autres activités des secteurs secondaire et tertiaire.

□ En secteur Nep

Sont interdites les destinations et sous-destinations suivantes :

- Les exploitations agricoles et forestières ;
- Les habitations ;
- Les commerces et activités de service ;
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics (sauf ceux soumis à condition à l'article 2) ;
- Les autres activités des secteurs secondaire et tertiaire.

□ En secteur N1

Sont interdites les destinations et sous-destinations suivantes :

- Les exploitations agricoles et forestières ;
- Les habitations (sauf celles soumises à condition à l'article 2) ;
- Les commerces et activités de service (sauf ceux soumis à condition à l'article 2) ;
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ;

- Les autres activités des secteurs secondaire et tertiaire (sauf ceux soumis à condition à l'article 2).

□ **En secteur Npv**

Sont interdites les destinations et sous-destinations suivantes :

- Les exploitations agricoles et forestières ;
- Les habitations ;
- Les commerces et activités de service ;
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics (sauf ceux soumis à condition à l'article 2) ;
- Les autres activités des secteurs secondaire et tertiaire.

En outre, conformément aux articles R.151-30 et R.151-33 du CU, sont aussi interdits pour des raisons de cohérence avec le PADD et l'adaptation aux conditions particulières :

- l'ouverture de carrière ;
- les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie de plus de cinquante mètres carrés et/ou d'une profondeur de plus de deux mètres non liés à une construction autorisée dans la zone ;
- les centrales photovoltaïques au sol.

VI.1.2. Zone N : Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités autorisés soumis à des conditions particulières

En tout secteur N, toute construction ne peut être autorisée que sous réserve qu'elle ne soit pas incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elle est implantée et qu'elle ne porte pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

En tout secteur A, les espaces concernés par l'aléa inondation devront prendre en compte des modalités particulières de prise en compte du risque :

- par débordement :
 - inconstructibles
 - extensions limitées de bâtiments existants sous condition (si calage, PHE+30 cm ou TN+1,50 m¹ sans PHE)

- par ruissellement :

- extensions limitées des bâtiments existants sous

¹ PHE : Plus Hautes Eaux connues / TN : Terrain Naturel

conditions.

Des prescriptions particulières pourront être imposées dans les périmètres de protection des captages.

□ **En secteur N**

En N, sont autorisées sous conditions :

- Pour les bâtiments d'exploitations agricoles et forestières déjà existants à la date d'approbation du PLU, une extension limitée de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU, en une ou plusieurs fois sans jamais dépasser les 30% de l'emprise au sol existante.
- Sont admis les nouveaux bâtiments à vocation d'exploitation pastorale ou forestière sous réserve qu'ils soient démontables².
- Pour les bâtiments d'habitation déjà existants à la date d'approbation du PLU, une extension limitée de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU, en une ou plusieurs fois sans jamais dépasser les 20% de l'emprise au sol existante et 150 m² d'emprise au sol totale.
- Sont admis les annexes et piscines des bâtiments existants (légalement existants à la date d'approbation du présent PLU) à condition qu'elles soient implantées sur la même unité foncière qu'une construction d'habitation existante et avec une emprise au sol maximale du total des annexes autorisées est de 40 m².
- Les aménagements légers à des fins pédagogiques et /ou de mise en valeur des sites, ainsi que la signalétique nécessaires à la sensibilisation du public aux enjeux écologiques, s'ils sont nécessaires à des équipements collectifs.
- Les constructions et installations techniques liées ou nécessaires au fonctionnement des services publics et des infrastructures (tels relais, pylône, poste EDF,...) sont autorisées.
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne compromettent pas la stabilité du sol et le libre écoulement des eaux. Seuls les matériaux naturels issus du sol et/ou du sous-sol peuvent être utilisés.

□ **En secteur Nep**

² Se reporter à la définition de la notion de « démontable » dans le LEXIQUE en annexe.

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés sous réserve d'être nécessaires au bon fonctionnement des équipements publics.

☐ En secteur N1

Sont autorisées sous conditions :

- Pour les bâtiments d'habitation déjà existants à la date d'approbation du PLU, une extension limitée de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU, en une ou plusieurs fois sans jamais dépasser les 20% de l'emprise au sol existante et 150 m² d'emprise au sol totale.
- Sont admis les annexes et piscines des bâtiments existants (légalement existants à la date d'approbation du présent PLU) à condition qu'elles soient implantées sur la même unité foncière qu'une construction d'habitation existante et avec une emprise au sol maximale du total des annexes autorisées est de 40 m².
- Sont admis les commerces et activités de services et Les autres activités des secteurs secondaire et tertiaire, dans la limite de 150 m² d'emprise au sol.

☐ En secteur Npv

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés sous réserve de permettre la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie, et les locaux techniques nécessaires comme les transformateurs électriques, les constructions permettant la transformation d'énergie produites par des installations de panneaux photovoltaïques.

VI.1.3. Zone N : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementée.

SECTION 2 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX CARACTÉRISTIQUES URBAINES, PAYSAGÈRES, ARCHITECTURALES ET ENVIRONNEMENTALES

Voir également les règles communes à toutes les zones.

☒ **Volumétrie et implantation des constructions**

VI.1.4. Zone N : Emprise au sol des constructions³

En zone N et en zone N1 :

- habitation : 150 m² maximum
- annexe : 40 m² maximum

☐ En secteur N1

Par unité foncière, l'emprise au sol des constructions est limitée à **0,3**.

VI.1.5. Zone N : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques⁴

En zone N et en zone N1, sur l'ensemble des limites par rapport aux voies et emprises publiques, les constructions doivent être implantées **avec un recul de 10 mètres minimum**.

En zone N et en zone N1, sur l'ensemble des limites par rapport aux voies et emprises publiques, les clôtures seront édifiées :

- **soit en continuité** de murs et murets existants,
- **soit avec un recul de 2 mètres minimum**.

VI.1.6. Zone N : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives⁵

³ Se reporter à la définition de l'emprise au sol dans le LEXIQUE en annexe.

⁴ Se reporter à la définition des limites de parcelle sur voies et emprises publiques dans le LEXIQUE en annexe.

⁵ Se reporter à la définition des limites séparatives dans le LEXIQUE.

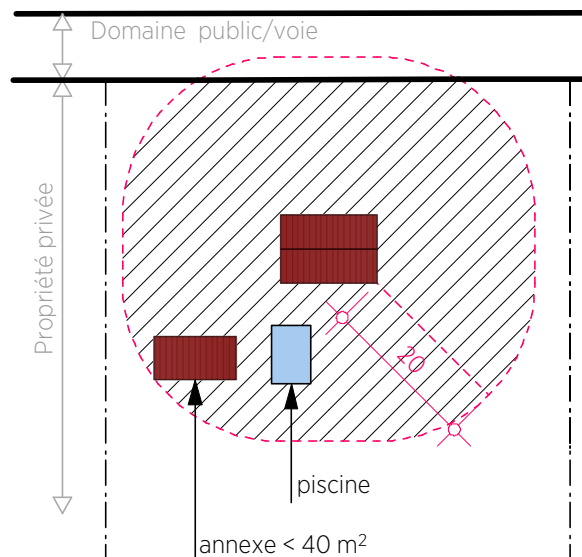
En zone N et en zone N1, sur l'ensemble des limites séparatives, les constructions doivent être implantées **avec un recul de 5 mètres minimum**.

En zone N et en zone N1, sur l'ensemble des limites séparatives, les clôtures seront édifiées :

- **soit en continuité** de murs et murets existants,
- **soit avec un recul de 2 mètres** minimum.

VI.1.7. Zone N : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les annexes et piscines doivent être implantées **sur la même unité foncière** qu'une construction d'habitation existante et **dans un rayon de 20 mètres du bâtiment principal**.



VI.1.8. Zone N : Hauteur maximale des constructions⁶

En zone N et en zone N1, la hauteur maximale des constructions est de **8 mètres** et pour les annexes, la hauteur maximale est de **3,5 mètres**.

■ Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

VI.1.9. Zone N : Caractéristiques architecturales et paysagères

□ DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect des perspectives, du paysage et de l'environnement en général, avec utilisation des matériaux locaux.

Pour les transformations importantes, reconstructions partielles, les façades doivent respecter les caractéristiques existantes de l'environnement bâti. Les formes, couleurs et volumes doivent se rapprocher le plus possible des constructions existantes environnantes.

Pour les constructions neuves, la règle est le respect des caractéristiques existantes de l'environnement bâti. Toutefois, ce respect ne saurait faire échec à un projet d'architecture contemporaine témoignant d'un souci d'innovation et de qualité, dans le cadre d'une interprétation contemporaine des matériaux locaux et des détails de construction contextuels/traditionnels.

Les formes doivent s'inspirer des typologies anciennes avec l'ouverture principale sur la largeur du bâtiment. Les façades sur la longueur du bâtiment peuvent présenter des ouvertures, qui doivent alors être plus modestes et composer la façade.

■ Couleurs

Une attention particulière doit être portée à l'harmonie des couleurs entre les différents matériaux et éléments de façades (façade, menuiserie et volet, encadrement).

La teinte blanche et les couleurs vives sont interdites.

Pour les bâtiments de plus de 200 m² d'emprise au sol, les façades aux couleurs sombres seront recherchées pour une bonne intégration paysagère.

■ Les matériaux

Les matériaux destinés à être enduits doivent l'être impérativement.

■ Les clôtures

□ DISPOSITIONS GÉNÉRALES

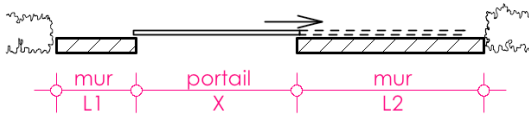
Les murs et murets de pierre préexistants peuvent être réhabilités et prolongés.

Les murs de clôture pleins (hauteur maximale de 1,80 mètres) peuvent être ponctuellement autorisés au droit des entrées en support du portail, et dans la li-

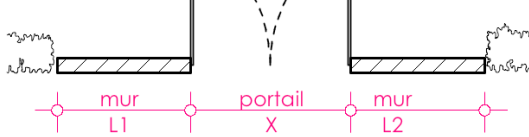
⁶ Se reporter à la définition de la hauteur dans le **LEXIQUE en annexe**.

mite de deux fois la longueur de l'ouverture du portail. S'ils existent, ces murs intégreront tous les éléments techniques : compteurs, boîtes aux lettres, local poubelles.

Exemple 1 :
 $L1 + L2 \leq 2X$



Exemple 2 :
 $L1 + L2 \leq 2X$



Il est rappelé que les brise-vues (bois, plastique, métal,...) sont strictement interdits sur la voie publique.

Les murs de soutènement nécessaires à la tenue des terrains en pente ne sont pas comptés dans la clôture.

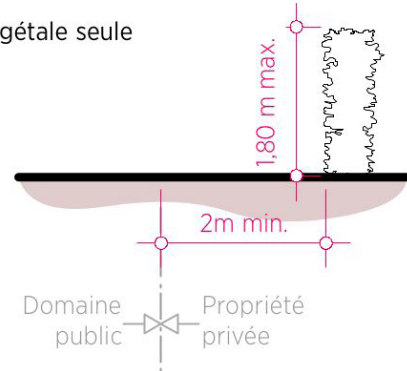
Les clôtures, si elles existent, ne doivent pas excéder 1,80 mètres de hauteur.

Sur les emprises publiques comme en limite séparatives, elles sont constituées :

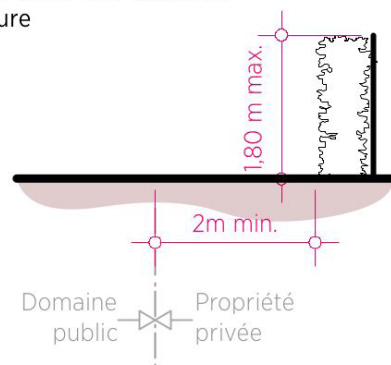
- soit d'un mur préexistant pouvant être prolongé,
- soit d'une simple végétation,
- soit d'un grillage ou de piquet bois et câble métallique doublée d'une haie aux essences locales et diversifiées, disposée à l'extérieur.

L'aspect des clôtures comme des murs de soutènement doit être harmonisé avec leur environnement, notamment en termes de teintes et de matériaux, assurer la libre circulation des eaux de ruissellement, être transparentes pour la petite faune et respecter les mêmes règles que l'ensemble des constructions de l'assiette foncière.

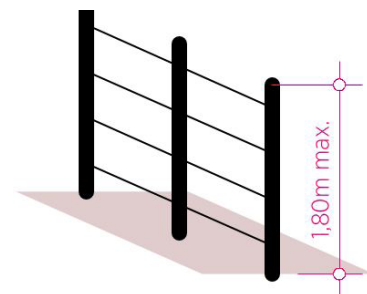
Haie végétale seule



Grillage ou piquet-câble doublés d'une haie végétale extérieure



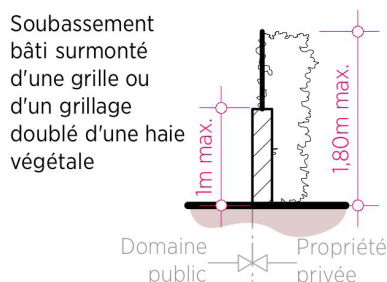
Clôture piquet bois et câble métallique :



□ DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Certaines obligations concernant les clôtures sont traduites dans le document graphique VOLUMÉTRIES.

Ces clôtures sont obligatoirement constituées d'un soubassement bâti, d'une hauteur maximale de 1 m, surmonté d'une grille ou grillage pouvant être doublé d'une haie d'essences locales et variées.



VI.1.10. Zone N : Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Toute construction doit respecter à minima la norme de Réglementation Technique en vigueur (RT).

VI.1.11. Zone N : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Toute construction ou opération comprend un aménagement extérieur et paysager qui inclut les accès, les cheminements, les équipements et les plantations et les clôtures si elles sont nécessaires.

L'accès des véhicules de secours tout autour de tout bâti doit être maintenu.

100% des espaces libres doivent être maintenus perméables.

Tous les arbres de hautes tiges doivent être un maximum conservés.

VI.1.12. Zone N : Obligations imposées en matière de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet et matérialisés.

Lorsque le stationnement est réalisé en surface, une attention particulière devra être portée à l'intégration paysagère de ces espaces et à la limitation de l'imperméabilisation de surfaces.

SECTION 3 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÉQUIPEMENTS ET AUX RÉSEAUX

Voir également les règles communes à toutes les zones.

VI.1.13. Zone N : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Lorsque le terrain est riverain de deux ou de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation est interdit, les accès par les voies privées ou les voies communales sont privilégiés.

Si l'accès par une voie communale ou privée est impossible du fait de la topographie du terrain, l'accès peut être autorisé sur une route départementale sous réserve que le pétitionnaire sollicite une permission de voirie auprès du Conseil Départemental (en et hors agglomération), et que son accès soit adapté à la nature de l'opération projetée et aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès ne devront pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Tout accès devra être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Afin de garantir la sécurité des usagers, les accès aux routes départementales devront être regroupés au maximum, notamment en cas de division de propriété ou pour les opérations d'ensemble.

La division des unités foncières constituées à la date de publication du PLU devra être accompagnée de la création d'une servitude de passage pour la desserte, via l'accès existant, des lots ainsi créés.

Si le terrain peut être desservi en utilisant une servitude de passage existante, aucun accès direct sur Route Départementale ne pourra être autorisé.

En aucun cas ces chaussées ne peuvent être inférieures à 3 mètres de largeur (hors stationnement).

VI.1.14. Zone N : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Eau potable

En l'absence de distribution publique d'eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage ou forage particulier pourra être exceptionnellement autorisée conformément à la réglementation en vigueur.

Dans ce cas, la constructibilité des terrains concernés est conditionnée à la possibilité de protéger le captage, conformément aux articles R111-10 et R111-11 du code de l'urbanisme, afin notamment de respecter les principes suivants :

- un seul point d'eau situé sur l'assiette foncière du projet
- une grande superficie des parcelles permettant d'assurer une protection sanitaire du captage
- une eau respectant les exigences de qualité fixées par le Code de la Santé Publique.

Dans le cas où cette adduction autonome ne serait pas réservée à l'usage personnel d'une famille, une autorisation préfectorale pour l'utilisation d'eau destinée à la consommation humaine devra être préalablement obtenue.

VI.1.15. Zone N : Obligations imposées en matière d'infrastructures, réseaux de télécommunications et communications électroniques

Non réglementées.



VII. ANNEXE 1 - PROTECTIONS PATRIMONIALES (ART. L 151-19) ET DE BIODIVERSITÉ (ART. L 151-23)

LES ÉLÉMENTS DE PATRIMOINE BÂTI PROTÉGÉS AU TITRE DE L'ART. L151-19

Voir également les règles communes à toutes les zones.

NUMÉRO 1	LES MONUMENTS OU BÂTI PARTICULIERS
<u>LOCALISATION :</u>	■ Sur le domaine privé : — Château de Vibrac AH 44, 130 — Tour AV 128 — Château AV 128 — Église St Thomas AV 168 — Temple de Durfort AV 108, 109 — Église de St Martin-de-Sossenac AB 112 — Chapelle de la Gleissasse AK4 — Chapelle de Valensole AC 4, — Hameau de Valensole AC 35, 107, 108, 113, 114, 115, 116 — Ancien cimetière AV 208 — Cave Coopérative AH 85 — Moulin de la Rouquette AV 28-29 — Monument aux Morts AV 291 ■ Sur le domaine public : — Aqueduc
<u>DESCRIPTION SOMMAIRE</u>	Sont regroupées ici les constructions de fonctions diverses mais présentant des caractéristiques anciennes singulières.
<u>PRESCRIPTION</u>	Leur destruction ou transformation est interdite ; leur mise en valeur dans leur intégrité physique et patrimoniale est obligatoire, notamment concernant leur volumétrie. Une attention particulière sera portée sur les façades donnant sur les voies ou espaces publics : — Les ouvertures existantes doivent être maintenues dans leur totale intégrité (dimensionnement, typologie, encadrements, matériaux, couleurs...). Leur obturation est interdite. — Création éventuelle de nouvelles ouvertures, dans le respect des proportions et ordonnancement des façades existantes. — Tous les éléments de décors, modénatures, ferronneries... doivent être maintenus, entretenus, voire remplacés s'ils sont trop dégradés, y compris les balcons. — Tous les éléments en pierre de taille doivent être maintenus, entretenus, voire remplacés s'ils sont trop dégradés. Les pierres et autres éléments composants le monument ou les bâtiments et leurs abords doivent rester sur site.

NUMÉRO 2	LES MAS ET LES DOMAINES
<u>LOCALISATION :</u>	— Mas Cabane AB 18, 20, 21, 23, 24, 25, 26, 28, 29 — Mas de Gouze AD 118,341 — Mas de la Plaine AD 217 — Mas Moulinet AE 197 — Domaine de la Bruyère AE 33, 48 — Mas ? AH 46, 69 — Domaine de Bel Air AK 61, 62, 63, 64, 65, 78, 79 — Mas de Soujol AL 65 — Mas Neuf de Soujol AL 100, 101 — Mas de la Font d'Alain AM 1, 277, 278, 279, 280 — Mas du Vieux Fournet AN 126 — Mas le Roquet AN 48, 157 — Mas de la Font Vert AO 23, 24, 25, 26, 27, 29, 76, 77, 78, 79 — Domaine de la Verrerie et ses aménagements AP 16, 17, 26 — Domaine des Baux AR 3, 5 — Ancienne filature AV 591, 592
<u>DESCRIPTION SOMMAIRE</u>	Sont regroupés ici les différents ensemble bâtis agricoles anciens formés notamment par d'anciennes exploitations agricoles. Leur qualité tient à la fois à la valeur patrimoniale des bâtiments, à leur implantation, souvent en flan de colline et leur accompagnement végétal composé de grands arbres. Ils créent des silhouettes repères dans le paysage.
<u>PRESCRIPTION</u>	Les différents éléments des bâtiments doivent être préservés dans leur intégrité et leur volumétrie : respect des proportions et ordonnance-ment des ouvertures, encadrements, matériaux, couleurs. Les éléments en pierre, les toitures et les éléments de menuiseries en bon état seront préservés, entretenus et remis en état si nécessaire. Chaque élément doit être respecté dans son style et ses matériaux d'origine. Les espaces extérieurs (végétation, parc, clôture) et les arbres de haute tige seront préservés dans une recherche d'harmonie globale. Les nouveaux aménagements et les nouveaux éléments bâtiments bâtis s'attacheront à participer à la silhouette d'ensemble et s'intégreront au grand paysage.

NUMÉRO 3	LES PUIITS ET FONTAINES
<u>LOCALISATION :</u>	— AC 22, 105 — AD 131, 176, 221, 223, 252, 260, 288, 294 — AE 21, 32, 167, 276 — AH 130 — AK 5 — AL 49, 54 — AM 43, 65, 87, 105, 314 — AN 137 — AO 75, 87 — AP 31 — AS 68, 78, 112 — AT 263 — AV 12, 14, 194, 196, 203, 207, 212, 272, 425, 444, 454, 484, 618
<u>DESCRIPTION SOMMAIRE</u>	Sont ici regroupés l'ensemble des puits et fontaines de la commune.
<u>PRESCRIPTION</u>	Les différents éléments repérés doivent être préservés dans leur intégrité : volumétrie, ouvertures, matériaux, couleurs. Seront préservés et remis en état si nécessaire les éléments en pierre. Seront préservés et non altérés les éléments creusés et mécaniques même s'ils ne fonctionnent plus. Ils ne devront pas être bouchés ou fermés même s'ils ne fonctionnent plus. Les espaces extérieurs (végétation, parc, clôture) seront préservés dans une recherche d'harmonie globale.

NUMÉRO 4	LE PETIT PATRIMOINE RELIGIEUX
<u>LOCALISATION :</u>	■ Sur le domaine privé : — Petite chapelle et croix AV 222 — Croix AV 618, 425 — Tombeau AV24
<u>DESCRIPTION SOMMAIRE</u>	Sont regroupées ici les éléments du petit patrimoine religieux.
<u>PRESCRIPTION</u>	Leur destruction ou transformation est interdite ; leur mise en valeur dans leur intégrité physique et patrimoniale est obligatoire. Doivent être préservés tous les éléments constituant ce patrimoine : les volumes, les murs et toitures, les croix, mais aussi leur corniche, leur socle et leur piédestal. Chacune doit être respectée dans son style et ses matériaux d'origine.

NUMÉRO 5	LES MASETS
<u>LOCALISATION :</u>	— AC 18, 67, 75 — AD 17, 36, 41, 42, 46, 50, 60, 61, 62, 84, 85, 89, 92, 93, 101, 103, 106, 110, 238, 241, 256, 220, 314, 315 — AE 10, 20, 28, 38, 58, 65, 75, 83, 156, 166, — AH 57 — AK 24, 27, 52, — AL 87, 88, 98 — AM 34, 146, 243 — AN 28, 50, 62, 67, 81 — AT 8, 11, 50, 53, 57, 60, 69, 71, 72, 74, 78, 90, 91, 104, 128, 160, 171, 200, 218, 221, 236, 347 — AV 67, 81, 82, 400, 419
<u>DESCRIPTION SOMMAIRE</u>	Sont regroupés ici les différents bâtis agricoles anciens : bergeries, masezets et cabanes de vigne, ruines, traces des usages agricoles anciens.
<u>PRESCRIPTION</u>	Les différents éléments repérés doivent être préservés dans leur intégrité et leur volumétrie : respect des proportions et ordonnancement des ouvertures, encadrements, matériaux, couleurs. Les éléments en pierre, les toitures et les éléments de menuiseries en bon état seront préservés, entretenus et remis en état si nécessaire. Les espaces extérieurs (végétation, parc, clôture) seront préservés dans une recherche d'harmonie globale. Chacun doit être respecté dans son style et ses matériaux d'origine.

LES ÉLÉMENTS DE PATRIMOINE NATUREL PROTÉGÉS AU TITRE DE L'ART. L151-19

Voir également les règles communes à toutes les zones.

	ALIGNEMENTS D'ARBRES OU ARBRE ISOLÉ
<u>LOCALISATION :</u>	■ Sur le domaine public : — plusieurs alignements de platanes le long de la traversée du village — alignement d'arbre place de l'Eglise — 1 arbre place de l'Eglise — 2 arbres rue du Quai — 2 arbres rue de la Fargeasse — 3 arbres dans les Traverses du Fort — 1 arbre rue Basse — 1 arbre au croisement du chemin de la Carrière avec le chemin du Magot ■ Sur le domaine privé de la commune : — 7 arbres place de l'Aire : AV 262, 265 — alignements d'arbres de part et d'autre du boulo-drome place de l'Aire AV 265 — 2 arbres dans la cour de l'école AV 260 ■ Sur le domaine privé : — arbres isolés AM 273, 281, 300, 312, 313 — alignement d'arbres AM 281 — arbres isolés AN 64, 154 — arbres isolés AT 366 — — arbres isolés AV 15, 76, 87, 114, 117, 199, 200 (3), 225, 226, 235, 291 (6), 292, 298, 330, 403, 444, 476 (2), 489, 495 (2), 520, 521 (2), 522, 529, 544, 551, 562 (2), 572 (3), 594 — alignement d'arbres AV 549 (2), 499,
<u>DESCRIPTION SOMMAIRE</u>	Sont regroupés ici des éléments ponctuels du patrimoine paysager composé d'arbres isolés ou en alignement.
<u>PRESCRIPTION</u>	Les arbres d'alignement doivent être entretenus et taillés dans le respect de leur forme en alignement. Des remplacements partiels peuvent être réalisés, mais la composition globale de l'alignement doit être maintenue. Pour les sujets isolés, leur destruction est interdite, leur entretien et leur taille doit respecter leur caractère isolé (taille douce pour respecter la frondaison de l'arbre). Des problèmes sanitaires peuvent intervenir, il est alors indispensable de réaliser des remplacements qui ne seront pas nécessairement identiques.

	PARCS, JARDINS ET BOISEMENTS REMARQUABLES
<u>LOCALISATION :</u>	— AM 260, 264, 266, 267, 282, 302 — AV 79, 80, 83, 84, 85, 207, 236, 237, 238, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 255, 273, 274, 275, 279, 281, 282, 291, 298, 301, 315, 318, 322, 327, 329, 330, 336, 384, 399, 405, 407, 411, 422, 436, 441, 450, 453, 508, 562, 593, 579, 594, 616, 625,
<u>DESCRIPTION SOMMAIRE</u>	Sont regroupés ici les espaces verts protégés, existants ou à créer. Ces éléments végétaux participent de la qualité du cadre de vie (ambiance dans le village, maintien d'une respiration ou d'une vue, accompagnement des domaines agricoles...).
<u>PRESCRIPTION</u>	Le caractère végétal dominant existant doit être conservé et entretenu, voire créé sur les espaces non encore végétalisés. Par caractère végétal dominant, est entendu : végétation existante, basse ou à dominante arborée, mais sans obligation sur les espèces.

LES ÉLÉMENTS DE BIODIVERSITÉ PROTÉGÉS AU TITRE DE L'ART. L151-23

	LA TRAME BLEUE
<u>LOCALISATION :</u>	les ruisseaux et leurs ripisylves repérés sur le zonage
<u>DESCRIPTION SOMMAIRE</u>	Par la protection des ruisseaux et des ripisylves, les continuités écologiques se trouveront confortées. Le réseau de corridors écologiques sera plus dense et augmentera les possibilités de passage de la faune. Le rôle fonctionnel des réservoirs de biodiversité sera encouragé, les cycles de vie des espèces rares ou communes seront ainsi assurés. Les différentes fonctions de la ripisylve (ombrage sur le cours d'eau, stabilisation des berges, lutte contre l'érosion, apport de matières organiques...), et des berges (régulation de la sédimentation, rôle épuratoire, évitement de l'envasement...) améliorent la qualité des milieux aquatiques, d'où l'intérêt de préserver les bords des cours d'eau de toute nouvelle artificialisation et installation.
<u>PRESCRIPTION</u>	Tout projet susceptible de porter atteinte à l'intérêt écologique est soumis à déclaration, en préalable aux autres procédures réglementaires inhérentes au projet lui-même. Tout terrassement, nivelage, décaissement, affouillement, exhaussement sont interdits. Tout changement d'affectation ou d'occupation du sol, de nature à compromettre la conservation de l'intérêt écologique des alignements d'arbres présents et notamment l'intégrité des communautés végétales, est interdit. Une gestion écologique des bords des cours d'eau est à prioriser en se rapprochant d'acteurs compétents (Intercommunalité avec nouvelle compétence GEMAPI, Syndicats de rivière par exemple).

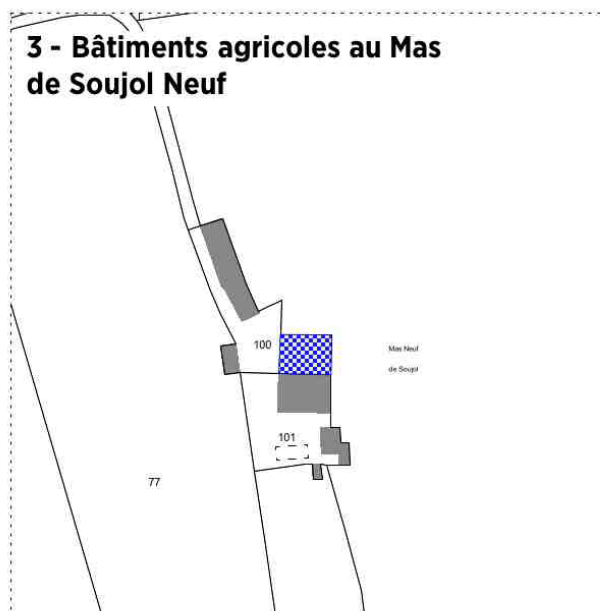
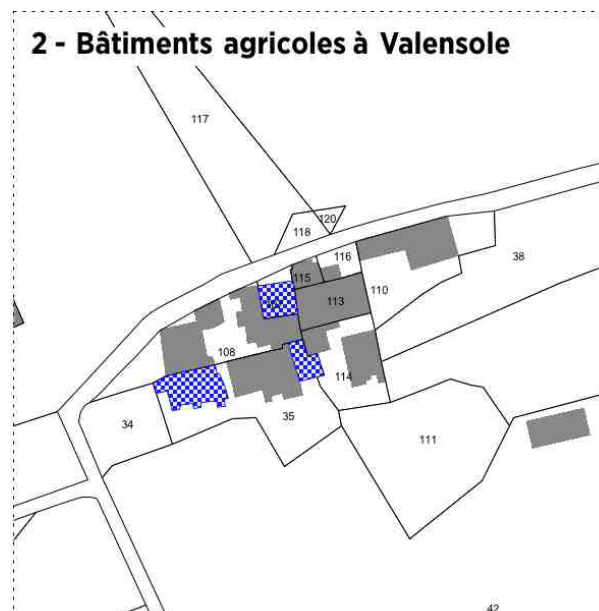
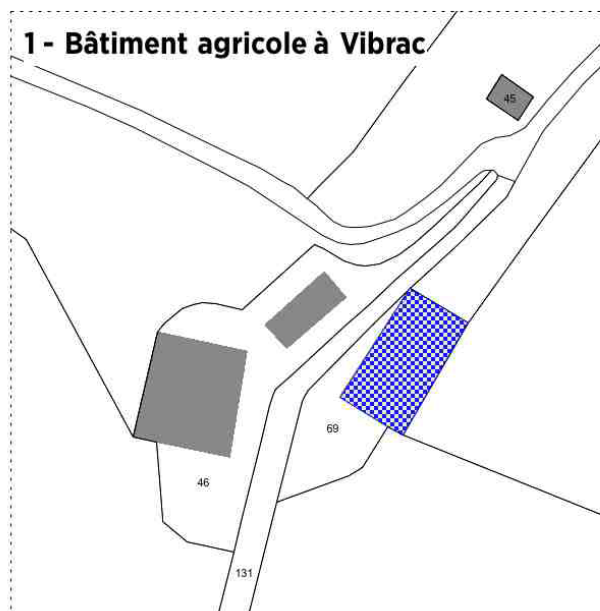
NUMÉRO 1	LES ZONES HUMIDES
<u>LOCALISATION :</u>	— Zone humide de la Mare de Vibrac AI 4 et AH 62, 63, 64, 78, 92, 104
<u>DESCRIPTION SOMMAIRE</u>	Les zones humides participent à la maîtrise des crues, à la recharge des eaux souterraines, à la rétention et à l'exportation de sédiments et de matières nutritives, à l'épuration de l'eau. Ces différentes fonctions font de ces zones, des réservoirs de diversité biologique.
<u>PRESCRIPTION</u>	Prise en compte a minima du fonctionnement hydraulique des zones humides identifiées, toutes mesures en faveur des zones humides (dans leur intégralité) est à privilégier.

NUMÉRO 2	LES HABITATS DE PIERRES SÈCHES
<u>LOCALISATION :</u>	— Clapas AM 165, 166, 167, 168, 169, 172, 173
<u>DESCRIPTION SOMMAIRE</u>	Les habitats de pierres sèches présentent des conditions favorables à la faune.
<u>PRESCRIPTION</u>	Les différents éléments repérés doivent être préservés dans leur intégrité et leur volumétrie. T



VIII. ANNEXE 2 - BÂTIMENTS AUTORISÉS À CHANGER DE DESTINATION

-  bâti autorisé le changement de destination
-  autres bâtis





IX. ANNEXE 3 - LEXIQUE

Nota : les définitions du présent règlement ont une valeur réglementaire, au même titre que le corps du règlement.

ANNEXE

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

APPAREILLAGE

L'appareillage est un terme qui désigne la façon dont les moellons, les pierres, les briques ou autres éléments composant la façade sont assemblés dans la maçonnerie.

ARBRE DE HAUTE TIGE

Il s'agit d'un arbre qui entre dans la catégorie des arbres définis notamment par les normes AFNOR - NF V 12 051 - 054 et 055.

CONSTRUCTION DÉMONTABLE

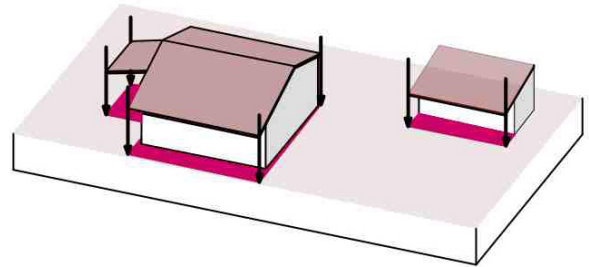
Une construction démontable est une construction sans fondation, transportable ou démontable facilement de manière que son implantation soit réversible.

EMPRISE AU SOL

L'emprise bâtie fixée au présent règlement diffère de l'emprise au sol définie par le Code de l'urbanisme.

L'emprise bâtie maximale est définie soit par un pourcentage appliqué à la surface du terrain ou par une surface maximum.

L'emprise bâtie correspond à la projection verticale du volume de toute construction (hors sous-sol enterrés), tous débords et surplombs inclus (comprend l'épaisseur des murs extérieurs, matériaux isolants et revêtements extérieurs compris).



Sont compris dans l'emprise au sol :

- Les piscines, y compris non couvertes ;
- Les abris de jardins, abris de voitures / vélos, y compris non clos ;
- Les terrasses, les constructions ou parties de constructions dépassant plus de 60 cm le sol existant avant travaux ;
- Les débords de toiture, balcons, ... y compris non supportés par des poteaux.
- Les rampes d'accès.

Ne sont pas compris dans l'emprise au sol :

- Les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises
- Les terrasses, les constructions ou parties de constructions ne dépassant pas plus de 60 cm le sol existant avant travaux ;
- Les dispositifs nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables.
- Les murs de clôture et les murs de soutènement ;
- Les escaliers extérieurs (non clos et non couverts) et les accès au sous-sol.

ESPACE VÉGÉTALISÉ

L'espace végétalisé, si possible d'un seul tenant, correspond à de la pleine terre plantée.

Les espaces végétalisés sont constitués par des terrains aménagés sur terre végétale ou substrat. La surface de ces terrains doit recevoir des plantations herbacées, arbustives ou arborées.

EXTENSION

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

FAÇADE

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

La façade principale d'une construction est celle faisant face à la limite de l'espace public. Elle offre généralement l'entrée principale du bâtiment.

HABITAT INTERMÉDIAIRE

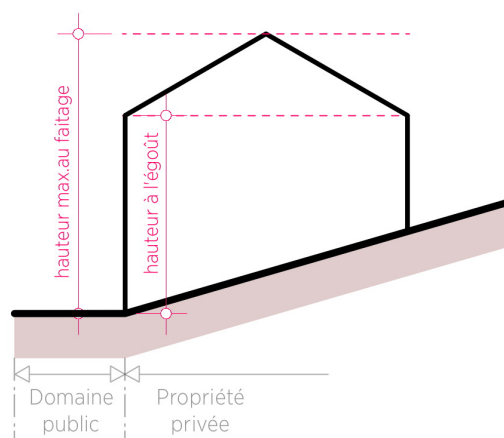
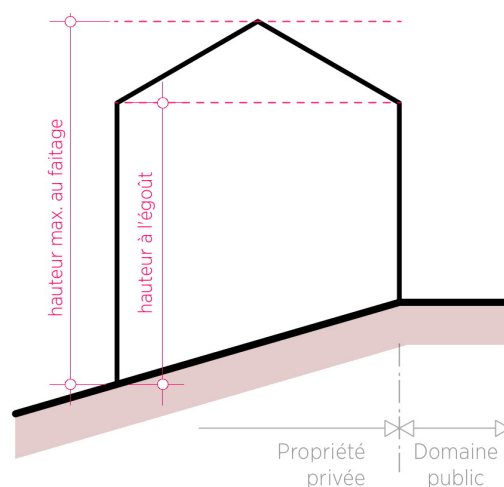
La définition de l'habitat intermédiaire est ici posé en tant que forme urbaine, indépendamment du mode de financement.

A mi-chemin entre la maison individuelle et l'immeuble collectif, l'habitat intermédiaire se caractérise principalement par un groupement de logements superposés / imbriqués avec des caractéristiques proches de l'habitat individuel :

- accès individualisé aux logements,
- espaces extérieurs privatifs pour chaque logement (jardin, cour, terrasse).

Le 9 août 1974, une circulaire de la Direction de la Construction définissait « l'habitat social intermédiaire » par la possession d'un accès individuel, d'un espace extérieur privatif égal au quart de la surface du logement et d'une hauteur maximale rez-de-chaussée plus trois étages.

HAUTEUR MAXIMALE



La hauteur maximale des constructions est comptée à partir du niveau du terrain naturel jusqu'au point le plus haut du bâtiment.

Dans les cas de terrain pentu, la plus grande des hauteurs est à considérer.

HYDRAULIQUEMENT TRANSPARENT

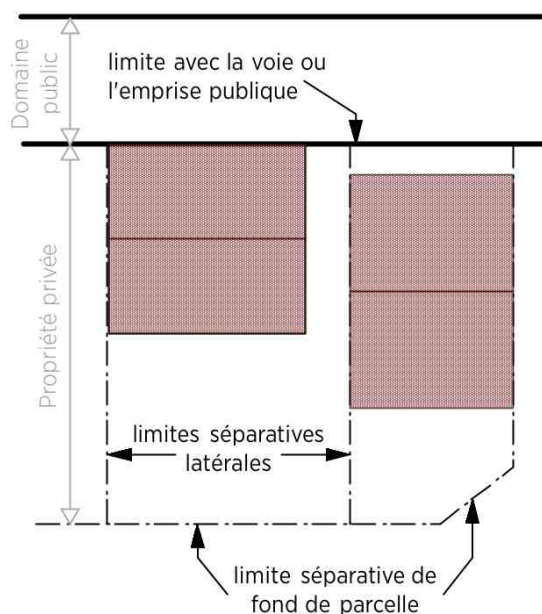
Sont hydrauliquement transparents les clôtures et les murs ne constituant pas un obstacle majeur à l'écoulement des eaux. Pour cela, au moins 30% de leur surface située entre le sol et la cote de la PHE, devra être laissée transparente aux écoulements, sous forme de barbacanes, portails ajourés, grillages à mailles larges, etc.

LIMITES SUR VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les limites sur voies et emprises publiques correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les espaces ouverts au public : voies et emprises publiques telles que emprises ferroviaires, rues, places, squares et le domaine fluvial; ou les voies privées qui desservent le terrain, ou de la servitude de passage qui en tient lieu.

LIMITES SÉPARATIVES LATÉRALES ET DE FOND DE PARCELLE

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.



□ LIMITE SÉPARATIVE LATÉRALE

Les limites séparatives latérales sont les limites du terrain qui aboutissent directement à la voie, soit en ligne droite, soit selon une ligne brisée (décrochements, coudes).

□ LIMITE DE FOND DE PARCELLE

La limite de fond de parcelle correspond à la limite autre que l'alignement sur voies publiques et les limites séparatives latérales. Un terrain d'angle n'a pas de limite de fond mais une ou des limites séparatives latérales.

NON-CONFORMITÉ

Un permis de construire est délivré pour un ensemble de travaux précis décrits au préalable dans le dossier auprès de l'autorité compétente. Après la délivrance du permis puis des travaux, le pétitionnaire doit procéder à la déclaration d'achèvement des travaux attestant la conformité de ceux-ci.

La non-conformité des travaux concerne tant l'engagement d'une opération supplémentaire non déclarée que le non-respect des travaux prévus qui peuvent entraîner des sanctions pénales et civiles.

OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

Constituent des opérations d'aménagement d'ensemble les procédures ou dispositifs opérationnels suivants : les zones d'aménagement concerté (ZAC), les lotissements, les permis valant division, les permis groupés de plus de deux constructions.

SAILLIE SUR ALIGNEMENT

Les saillies sur alignement comprennent tout élément en débord de l'alignement, en avancée de celui-ci sans empiètement au sol, par exemple : balcons, terrasses, débords de toits, corniches,...

SURFACE DE PLANCHER

La surface de plancher est définie par l'article R*112-2 du Code de l'urbanisme.

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- > 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

- > 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- > 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- > 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- > 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- > 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- > 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- > 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

UNITÉ OU ASSIETTE FONCIÈRE

L'unité foncière est définie comme un îlot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision. Cependant, concernant les droits à bâtir, lorsqu'il est fait référence à l'unité foncière, ces mêmes droits s'appliquent seulement à la superficie du terrain ou de l'unité foncière compris dans la zone concernée (terrain d'assiette) : lorsque le terrain ou l'unité foncière chevauche plusieurs zones du Plan Local d'Urbanisme, les droits à bâtir et autres (emprise au sol, espaces verts, stationnement,...) doivent être calculés par rapport à chaque zone.

