

Département du GARD > Commune de **Notre-Dame-de-la-Rouvière**
Élaboration du **Plan Local d'Urbanisme** « Gard durable »



IVb – Règlement

Document approuvé - Mai 2017

agence
**Robin &
Carbonneau**

Entre Béton Et Nuages

Cap Terre

lisode
lien social et décision

LE GARD
CONSEIL GENERAL

SOMMAIRE

TITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)	5
CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	5
CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC	15
CHAPITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD	24
TITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU)	33
CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUA	33
CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUB	42
CHAPITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUC	50
TITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)	59
CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	59
TITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES (N)	71
CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	71
ANNEXES	82
ANNEXE 1 – NUANCIERS	82
ANNEXE 2 – PALETTE VEGETALE INDICATIVE	83

Titre 1 – Dispositions applicables aux zones Urbaines (U)

Chapitre 1 – Dispositions applicables à la zone UA

CARACTERE DE LA ZONE (RAPPEL DU RAPPORT DE PRESENTATION)

> Description

La zone UA recouvre des espaces de la commune déjà urbanisés où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Il s'agit d'une zone de bâti dense et continu, où l'habitat, les petits commerces et services divers se côtoient. Dans l'ensemble, le tissu bâti présente un intérêt patrimonial, une identité architecturale et urbaine à préserver et à conforter.

La zone UA comporte des emprises affectées par un risque d'inondation appelant une réglementation spécifique adaptée.

La zone UA est également comprise en partie dans les périmètres de protection du captage du Mazel (servitude AS1), appelant des dispositions spécifiques (respect de la DUP du captage).

> Localisation

Cette zone correspond au cœur des villages du Mazel et de Notre-Dame-de-la-Rouvière qui concentre le bâti ancien.

> Principaux objectifs

Dans l'ensemble de la zone UA :

- Mixité fonctionnelle (notamment maintien/développement des commerces et équipements) ;
- Préservation et mise en valeur du patrimoine architectural et du bâti remarquable ;
- Gestion du stationnement.

Dans les emprises affectées par un risque d'inondation :

- Prise en compte du risque pour s'en protéger/pour ne pas l'aggraver.

> Principales traductions réglementaires

Dans l'ensemble de la zone UA :

- Règles favorisant le maintien des commerces et équipements ;
- Interdiction des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation non utiles au fonctionnement urbain collectif ;
- Règles de hauteurs et règles d'implantations respectueuses de la morphologie des ensembles bâtis ;
- Règles architecturales précises concernant l'aspect extérieur ;
- Règles en matière de stationnement favorables au maintien/développement des commerces.

Dans les emprises affectées par un risque d'inondation :

- Interdiction de toute nouvelle construction.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**> Article 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites**

Dans l'ensemble de la zone UA :

- Les constructions et installations destinées à la fonction d'entrepôt.
- Les constructions destinées à l'industrie.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les carrières.
- Les terrains de camping ou de caravaning.
- Le stationnement de caravanes isolées.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Les résidences mobiles de loisirs et les Habitations Légères de Loisirs.

Dans les emprises affectées par un risque d'inondation (AZI) et dans le périmètre de francs bords (10 m) de part et d'autre des cours d'eaux :

- Les constructions nouvelles.
- L'extension des constructions existantes.
- Les aménagements renforçant l'imperméabilité des sols ou créant un obstacle au libre écoulement des eaux (plantations).
- Les clôtures ni aucune autre installation affectant le libre écoulement des eaux.

Dans les périmètres de protection du captage du Mazel :

- Les occupations et utilisations du sol ne respectant pas la DUP du captage, jointe à la liste des servitudes (Pièce Va2).

> Article 2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans l'ensemble de la zone UA :

Sont admises à condition qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables (y compris en matière de circulation), soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises, et que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant :

- Les constructions destinées à l'artisanat.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation dont l'implantation ne présente pas de risques pour la sécurité du voisinage (incendie, explosion) et concourant au fonctionnement urbain et aux services de proximité.

Sont admis les affouillements ou exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone.

Dans les emprises affectées par un risque d'inondation (y compris périmètre de précaution de part et d'autre des cours d'eau formalisés sur les documents graphiques) :

- L'entretien et le confortement des constructions existantes sous réserve de ne pas augmenter la vulnérabilité ni le risque inondation, et de ne pas augmenter le nombre de logements.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**> Article 3 : Accès et voirie****1) Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ordures ménagères.

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées et des pistes cyclables, ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

2) Voirie

La création de toute nouvelle voie ouverte à la circulation publique se finissant en impasse est interdite.

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des aménagements ou des constructions qui y sont envisagés.

> Article 4 : Desserte par les réseaux

1) Eau potable

Toute construction, réhabilitation, transformation, extension ou installation nouvelle doit être raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2) Assainissement

Les eaux résiduaires urbaines (vannes et ménagères et industrielles) doivent être traitées et éliminées dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

Eaux usées

Toute construction, réhabilitation, extension ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public de collecte des eaux usées existant.

Eaux non domestiques / Eaux d'exhaure et eaux de vidange

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel, conformément à la réglementation sanitaire en vigueur (qui soumet à autorisation du maire ou du président de la structure intercommunale compétente les rejets d'eaux usées non domestiques). Cette autorisation pourra donner lieu à la mise en place d'un pré-traitement spécifique.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés au réseau et au terrain.

Les surfaces imperméabilisées soumises au ruissellement et susceptibles de recevoir des matières polluantes (aires de stockage ou de stationnement des véhicules), peuvent se voir imposer de comporter un dispositif de recueil des matières polluantes avant évacuation dans le réseau ou le milieu naturel.

3) Electricité/Gaz/Télécoms

Les réseaux d'électricité, gaz et télécoms sont encastrés ou enterrés, les raccordements sont réalisés à partir de gaines intérieures.

En cas d'impossibilité, des dispositions différentes peuvent être tolérées sous réserve de se conformer aux règles d'intégration visées à l'article 11.

4) Déchets ménagers

Les locaux et/ou aires de présentation nécessaires au stockage de conteneurs normalisés et à la collecte sélective des déchets ménagers doivent être définis dans l'opération.

> Article 5 : Caractéristiques des terrains

La division de terrains doit permettre de créer des parcelles de formes simples et ne doit pas aboutir à des délaissés inconstructibles.

> Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'au dessus du terrain naturel.

Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'aux façades des constructions prises dans le plan vertical du nu de celles-ci.

Les constructions doivent être édifiées à l'**alignement** des voies publiques existantes à élargir ou à créer.

Cette prescription s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées déjà construites ; dans ce cas la limite effective de la voie privée est prise comme alignement.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises :

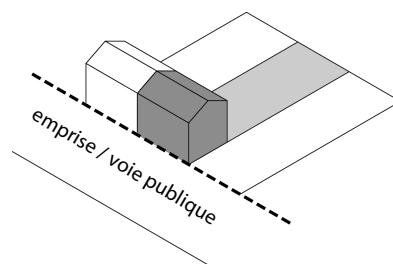
- lorsque le projet intéresse deux ou plusieurs voies publiques,
- lorsque le terrain a une façade sur rue au moins égale à quinze mètres,
- lorsqu'un retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction ou un ensemble de constructions existantes jouxtant le projet, dans le but de former une unité architecturale.

Dans les trois cas susvisés, les implantations différentes au principe général d'alignement doivent être motivées par l'intérêt architectural du projet.

En dehors des agglomérations, une marge de recul minimale est à respecter pour l'implantation des constructions le long des voies départementales :

- Sur la RD 986 : **15,00 mètres** ;
- Sur les autres RD : **10,00 mètres**.

A l'exception des balcons, les saillies (toitures, parements architecturaux, soubassements, etc.) sont autorisées sur l'espace public à condition de ne présenter aucune entrave à la circulation et à la sécurité civile et routière.



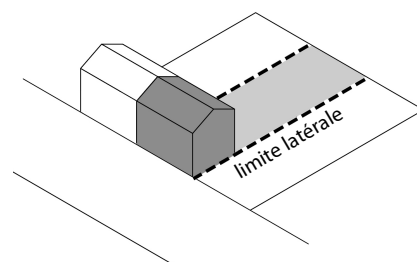
> Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'au dessus du terrain naturel.

Toute construction doit être édifiée, pour tous ses niveaux en façade sur rue, d'une limite latérale à l'autre de façon à créer un ordre urbain continu.

Cette disposition n'est pas applicable :

- Lorsque le projet concerne l'extension ou la surélévation d'un bâtiment existant.



- Lorsque le projet concerne la réalisation d'une construction neuve sur un terrain supportant déjà des bâtiments à usage d'habitation non destinés à être démolis.
- Lorsqu'il est nécessaire de protéger un élément naturel de l'environnement, ou de dégager la vue sur un élément architectural intéressant ;
- Ou lorsque le projet concerne la totalité d'un îlot ou un d'un ensemble d'îlots.

Quand le bâtiment ne jouxte pas la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché ne doit pas être inférieure à 2,00 mètres.

Il peut être aussi dérogé à cette obligation de mitoyenneté en façade lors de l'existence de servitudes (publiques ou privées) ou d'espaces libres aménagés sur les parcelles voisines.

Les piscines peuvent être implantées différemment en respectant toutefois un recul minimal de 1 mètre par rapport aux limites séparatives et une hauteur maximale de 0,60 mètres par rapport au terrain naturel. Il est alors toléré qu'un local technique qui ne doit pas dépasser 5m² d'emprise au sol et 2,50 mètres de hauteur maximale hors tout, puisse être implanté en limite séparative. Il doit être conçu de manière à ne causer aucune gêne pour le voisinage.

> Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

> Article 9 : Emprise au sol

Non réglementé.

> Article 10 : Hauteur maximum des constructions

1) Définition de la hauteur maximum des constructions

La « hauteur maximum » est mesurée verticalement à partir du sol naturel avant travaux en tout point de la construction ou de l'installation, cheminées, antennes et autres ouvrages techniques compris.

2) Hauteur maximum

Toute construction ne peut excéder **13,50 mètres**.

Toute nouvelle clôture ne peut excéder **2,00 mètres**.

> Article 11 : Aspect extérieur

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages urbains et avec la conservation des perspectives monumentales et naturelles.

A ce titre, l'autorisation des modes d'occupation des sols peut être refusée ou subordonnée à prescriptions spéciales.

L'architecture contemporaine n'est pas exclue lorsqu'elle propose une relecture de l'architecture traditionnelle des cœurs de villages et sous réserve de s'éloigner de tout pastiche.

Afin de garantir un caractère d'ensemble aux cœurs de villages, les constructions doivent respecter les règles suivantes :

1) Façades / Percements

Les façades sur rue doivent être plus hautes que larges. Lorsque le linéaire sur rue est trop étendu, la façade doit être séquencée en volumes plus hauts que larges.

Lorsque les façades sont ordonnancées, les percements, y compris ceux du rez-de-chaussée (garages et commerces) doivent être organisés par travées. La restauration des façades doit s'attacher à restituer ces travées lorsque des percements modernes les ont perturbées.

Les façades en pierres existantes doivent être impérativement conservées et restaurées (toutefois, eu égard au climat et aux us locaux, un enduit peut être admis sur les façades orientées au Sud et/ou au Sud-Est) ; leurs baies anciennes doivent être conservées, éventuellement restituées, mais non obstruées ; les baies nouvelles peuvent être autorisées dans la mesure où elles s'insèrent dans l'ordonnancement des baies anciennes (leurs proportions et traitement sont identiques à ceux des baies anciennes du bâtiment).

Lorsque la référence à des baies anciennes n'a pas sa raison d'être, les baies créées sur voie publique doivent être de forme rectangulaire, plus hautes que larges (dans un rapport de 2 à 3 pour 1).

Toutes les baies doivent comporter un encadrement. Les encadrements de baies en pierres appareillées sont à restaurer.

A l'exception des commerces, les portes vitrées donnant sur l'espace public sont interdites.

2) Enduits / Parements

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs pignon, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales sans distinction qualitative dans leur traitement.

Les détournements de matériaux de leur fonction initiale, les imitations et pastiches sont interdits.

Tous les matériaux destinés à être recouverts (agglomérés de béton, béton cellulaire, brique creuse, etc.) doivent l'être obligatoirement.

Lorsque des façades doivent recevoir un enduit, la finition est talochée fin, grattée ou écaillée. Les finitions d'aspect poli, frotté, projeté, sont interdites. L'emploi de baguettes d'angle apparentes est interdit.

Les enduits à pierre-vue sont tolérés.

Pour le revêtement des façades, les teintes des enduits doivent être de teinte sobre, dans le respect du nuancier ou similaires (cf. Annexe 1 – Nuancier pour enduits), le blanc étant exclu. Les teintes foncées sont à réserver aux soubassements.

Les parements bois sont interdits en façade sur emprise publique.

Les emmarchements doivent être réalisés avec des éléments massifs ; les marches et seuils ne doivent pas être recouverts (carrelage, etc.).

3) Menuiseries

Les menuiseries doivent être en accord avec le style ou l'époque de l'édifice.

Les menuiseries doivent être réalisées aux dimensions des ouvertures existantes.

Les contrevents ou volets doivent être soit repliables en tableau dans l'épaisseur du mur, soit rabattables en façade, à lames parallèles, à ais contrariés, ou à capucine.

Les stores ou volet roulants de couleur blanche sont interdits.

Les portes anciennes sont conservées et restaurées chaque fois que leur état le permet.

Les portes de garages sont obligatoirement à deux vantaux rabattables ou repliables et peintes dans le respect des teintes du nuancier ou similaires (Les portes coulissantes ou basculantes sont interdites).

Les menuiseries sont peintes ou teintées dans la masse dans le respect des teintes du nuancier ou similaires (cf. Annexe 1 – Nuancier pour menuiseries et ferronneries). Les menuiseries blanches sont interdites.

4) Ferronneries

NB : l'emploi des ferronneries, non caractéristique de l'architecture locale, doit être autant que possible limité. Notamment, les garde-corps seront constitués en règle générale d'un mur plain maçonné en harmonie avec la façade.

Les rares ferronneries doivent être réalisées avec des fers de section carrée ou ronde, organisés dans un même plan. Les éléments dont les fers sont galbés ou en zigzags venant « en avant » ne sont pas autorisés.

Les ferronneries de portails doivent être composées, soit de barreaudages verticaux, soit de panneaux de tôles rapportés sur un cadre métallique.

Les ferronneries sont peintes ou teintées dans la masse dans le respect des teintes du nuancier ou similaires (cf. Annexe 1 – Nuancier pour menuiseries et ferronneries).

Les éléments intéressants de serrurerie et quincaillerie anciens sont de préférence conservés et réemployés.

5) Toitures

Les toitures en pente sont de volume simple, la pente est comprise entre **30% et 35%**. La pente des toitures doit être en harmonie avec celle des toits environnants. Lorsqu'une construction est accolée à un ou deux immeubles voisins, les versants de la toiture sont obligatoirement du même sens que ceux des constructions existantes, ou s'il y a deux voisins, de ceux dont la hauteur sous faitage se rapproche le plus de la construction nouvelle.

Les couvertures sont réalisées en tuile-canal ou similaire dans le respect des coloris traditionnels (orangé, ocré, marron, etc.) en évitant les couleurs vives. (Les plaques dites de « sous-toitures » sont admises si recouvertes et invisibles en rives ou sous les débords de toit.)

Les débords de toit en pierre (corniches), en tuiles (génoises) et en bois, (forgets) sont conservés et restaurés.

Les cheminées doivent être maçonnées et enduites dans la même couleur que la façade.

Les toitures terrasses peuvent être admises, soit en tant qu'éléments de raccordement entre toits, soit en tant que toitures végétalisées ou terrasses accessibles de plain-pied.

Sur les toitures recevant une couverture en tuiles, à l'exception des fenêtres de visite (une fenêtre de dimension maximale 60x60 cm par pan de toiture), les fenêtres de toit, les fenêtres mansardées et les chiens assis sont strictement interdits.

6) Edicules techniques, blocs de climatisation, panneaux solaires, gaines, paraboles, etc.

Les réseaux autres que les descentes d'eau pluviale ne doivent pas être apparents en façade.

Les compteurs sont placés de préférence à l'intérieur des constructions. Lorsqu'ils doivent être placés à l'extérieur, ils sont encastrés en façade ou dans les clôtures, regroupés dans un coffret traité en harmonie avec elles.

Les édicules techniques installés sur les constructions, notamment sur les éventuelles toitures terrasses, doivent être regroupés, dissimulés (acrotère ou grilles) et faire l'objet d'une intégration adaptée aux caractéristiques architecturales du bâtiment (dispositifs peints ou teintés dans la masse, dans le respect du nuancier prévu pour les ferronneries). Leur hauteur ne doit pas dépasser **0,50 mètres**.

Les climatiseurs sont placés en combles ou encastrés et cachés par une grille. L'installation d'appareils de climatisation visibles en façade (sur console par exemple) est strictement interdite.

L'implantation de panneaux solaires peut être autorisée. Lorsqu'ils sont posés sur des toitures en pente, les panneaux solaires doivent être intégrés à la couverture et non en surépaisseur. La surface des panneaux solaires ne peut excéder 30% de la surface du pan de toiture qui les reçoit.

Les paraboles ne doivent jamais être placées en façade. Elles peuvent être placées en toiture sous réserve de faire l'objet d'une intégration architecturale.

7) Clôtures

Les murs de clôture doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales et/ou avec les clôtures limitrophes de manière à constituer une continuité.

Trois types de clôtures principalement sont autorisés :

- Les clôtures maçonnées couronnées par un glacis maçonné.
- Les clôtures maçonnées couronnées par des blocs de pierres de taille.

Les panneaux grillagés rigides sont interdits, à l'exception des clôtures en limites séparatives où ils peuvent être tolérés sous réserve d'être doublés d'une haie végétale.

Les tuiles disposées en sommet de clôture sont interdites.

A l'exception des pierres, les éléments maçonnés des clôtures doivent être enduits, finition talochée, dans des teintes respectant le nuancier des façades ou similaires.

Les enduits beurrés (à pierre-vue) peuvent être tolérés.

Toute nouvelle clôture ne peut excéder **2,00 mètres** de hauteur totale.

Les portails de clôture sont obligatoirement réalisés en bois ou en ferronnerie (cf. paragraphe 4), sauf s'ils sont inscrits sous un porche ou une arche, auquel cas ils sont réalisés conformément aux prescriptions relatives aux portes de garage à deux vantaux.

La hauteur totale d'un portail, quelle que soit celle de la clôture doit être comprise **entre 1,80 et 2,50 mètres** ; la transition entre la hauteur de la clôture et celle du portail sera alors réalisée par un pilier dont la hauteur totale sera identique à celle du portail.

8) Etablissements Recevant du Public

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux Etablissements Recevant du Public lorsqu'elles sont en contradiction avec les règles de sécurité et d'accessibilité des constructions.

> Article 12 : Stationnement des véhicules

1) Prescriptions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors du domaine public.

La demande de permis de construire devra montrer que le nombre de places de stationnement répond aux besoins engendrés par la nature, la fonction et la localisation des constructions, travaux et ouvrages réalisés.

Les dimensions à prendre en compte dans le cas de garages ou aires de stationnement sont au minimum de 5,00 mètres pour la longueur et de 2,50 mètres pour la largeur. Cette dernière dimension est portée à 3,30 mètres pour une aire de stationnement « handicapé », et à 2,00 mètres pour une place de stationnement longitudinal dont la longueur sera au minimum de 5,50 mètres.

Les exigences énumérées ci-dessous ne s'appliquent pas à l'entretien et à l'amélioration des bâtiments existants (lorsque le projet ne crée pas de surface de plancher supplémentaire).

Lorsque le nombre de places obtenu en application des règles ci-après est fractionné, il est arrondi au nombre supérieur.

Il est exigé au minimum :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- 1 place de stationnement par logement créé jusqu'à 50 m² de surface de plancher, deux places de stationnement au-delà de 50 m² de surface de plancher.

Au-delà de 50 m² de surface de plancher, cette exigence peut être minorée à raison de 1 place de stationnement par logement à la condition que le logement considéré soit situé à moins de 50 m d'une aire de stationnement mutualisé repérée sur les documents graphiques.

Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier :

- 1 place de stationnement pour 4 chambres.

Pour les constructions à usage de commerce :

- Aucune place de stationnement n'est exigée.

Pour les constructions à usage de bureaux, d'artisanat, et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- 1 place pour 60 m² de surface de plancher.

Le revêtement de sol des aires de stationnement extérieur non couvert, représentant une surface de plus de 125 m², devra être perméable à l'eau de manière à assurer une infiltration naturelle des eaux de pluie (à l'exclusion des aires de stationnement « handicapé »).

Les aires de stationnement en surface doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement minimum.

2) Impossibilité de réaliser des aires de stationnement

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
- soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

> Article 13 : Espaces libres et plantations

Les éléments de paysage repérés aux plans de zonage (L151-19) sont à préserver. Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un espace identifié soumis à déclaration préalable.

En règle générale, les arbres de hautes tiges existants et les masses végétales significatives, doivent être maintenus, déplacés ou remplacés par un plant de même importance.

Les essences plantées doivent de préférence appartenir à la palette végétale locale (cf. Annexe 2 – Palette végétale indicative), pour une meilleure adaptation aux conditions écologiques (adaptation au sol et au climat) et dans un souci d'intégration paysagère.

La plantation des espèces invasives suivantes est strictement interdite :

- Robinier (faux acacia),
- Oponces,
- Buddleia (arbre à Papillon),
- Mimosa.

Les aires de stationnement en surface doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement minimum.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

> Article 14 : Coefficient d'Occupation du Sol (COS)

Non règlementé

SECTION 4 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET DE COMMUNICATION**> Article 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performance énergétique et environnementale**

Les constructions neuves doivent répondre aux exigences imposées par la réglementation thermique en vigueur.

> Article 16 : Obligations imposées aux constructions, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les nouvelles constructions doivent être équipées d'une connexion possible aux réseaux de télécommunication électroniques et numériques existants ou à créer.

Chapitre 2 – Dispositions applicables à la zone UC

CARACTERE DE LA ZONE (RAPPEL DU RAPPORT DE PRESENTATION)	
> Description	<p>La zone UC recouvre des espaces de la commune déjà urbanisés où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.</p> <p>Il s'agit d'une zone de bâti moyennement dense, comprenant principalement de l'habitat individuel et des équipements publics.</p> <p>La zone UC est partiellement soumise à orientations d'aménagement et de programmation pour en garantir un aménagement cohérent.</p> <p>La zone UC comporte des emprises affectées par un risque d'inondation appelant une réglementation spécifique adaptée.</p>
> Localisation	<p>Cette zone correspond à la périphérie du cœur des villages du Mazel et de Notre-Dame-de-la-Rouvière.</p>
> Principaux objectifs	<p><u>Dans l'ensemble de la zone UC :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Développement de l'habitat et de la mixité sociale ; - Préservation de la silhouette des ensembles bâtis <p><u>Dans les emprises affectées par un risque d'inondation :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Prise en compte du risque pour s'en protéger/pour ne pas l'aggraver.
> Principales traductions réglementaires	<p><u>Dans l'ensemble de la zone UC :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Règles imposant la réalisation de logement social dans les opérations portant sur 10 logements et plus ; - Règles de hauteurs et règles d'implantations respectueuses de la morphologie des ensembles bâtis. <p><u>Dans les emprises affectées par un risque d'inondation :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Interdiction de toute nouvelle construction.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

> Article 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites

Dans l'ensemble de la zone UC :

- Les constructions destinées à l'industrie.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les carrières.
- Les terrains de camping ou de caravaning.

- Le stationnement de caravanes isolées.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Les résidences mobiles de loisirs et les Habitations Légères de Loisirs.

Dans les emprises affectées par un risque d'inondation (AZI) et dans le périmètre de francs bords (10 m) de part et d'autre des cours d'eaux :

- Les constructions nouvelles.
- L'extension des constructions existantes.
- Les aménagements renforçant l'imperméabilité des sols ou créant un obstacle au libre écoulement des eaux (plantations).
- Les clôtures ni aucune autre installation affectant le libre écoulement des eaux.

> Article 2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans l'ensemble de la zone UC :

Sont admises les opérations de 5 logements et plus à condition d'affecter 20% des habitations réalisées au logement locatif social.

Sont admises à condition qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables (y compris en matière de circulation), soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises, et que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant :

- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt.
- Les constructions destinées à l'artisanat.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation dont l'implantation ne présente pas de risques pour la sécurité du voisinage (incendie, explosion) et concourant au fonctionnement urbain et aux services de proximité.

Sont admis les affouillements ou exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone.

Dans les emprises affectées par un risque d'inondation (y compris périmètre de précaution de part et d'autre des cours d'eau formalisés sur les documents graphiques) :

- L'entretien et le confortement des constructions existantes sous réserve de ne pas augmenter la vulnérabilité ni le risque inondation, et de ne pas augmenter le nombre de logements.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

> Article 3 : Accès et voirie

1) Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ordures ménagères.

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées et des pistes cyclables, ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

2) Voirie

La création de toute nouvelle voie ouverte à la circulation publique se finissant en impasse est interdite.

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des aménagements ou des constructions qui y sont envisagés.

> Article 4 : Desserte par les réseaux

1) Eau potable

Toute construction, réhabilitation, transformation, extension ou installation nouvelle doit être raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2) Assainissement

Les eaux résiduaires urbaines (vannes et ménagères et industrielles) doivent être traitées et éliminées dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

Eaux usées

Toute construction, réhabilitation, extension ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public de collecte des eaux usées existant.

Eaux non domestiques / Eaux d'exhaure et eaux de vidange

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel, conformément à la réglementation sanitaire en vigueur (qui soumet à autorisation du maire ou du président de la structure intercommunale compétente les rejets d'eaux usées non domestiques). Cette autorisation pourra donner lieu à la mise en place d'un pré-traitement spécifique.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés au réseau et au terrain.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire doit faire réaliser a minima un bassin de récupération des eaux pluviales.

Les surfaces imperméabilisées soumises au ruissellement et susceptibles de recevoir des matières polluantes (aires de stockage ou de stationnement des véhicules), peuvent se voir imposer de comporter un dispositif de recueil des matières polluantes avant évacuation dans le réseau ou le milieu naturel.

3) Electricité/Gaz/Télécoms

Les réseaux d'électricité, gaz et télécoms sont encastrés ou enterrés, les raccordements sont réalisés à partir de gaines intérieures.

En cas d'impossibilité, des dispositions différentes peuvent être tolérées sous réserve de se conformer aux règles d'intégration visées à l'article 11.

4) Déchets ménagers

Les locaux et/ou aires de présentation nécessaires au stockage de conteneurs normalisés et à la collecte sélective des déchets ménagers doivent être définis dans l'opération.

> Article 5 : Caractéristiques des terrains

La division de terrains doit permettre de créer des parcelles de formes simples et ne doit pas aboutir à des délaissés inconstructibles.

> Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'au dessus du terrain naturel.

Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'aux façades des constructions prises dans le plan vertical du nu de celles-ci.

Les constructions peuvent être édifiées librement à l'alignement ou en respectant un recul minimal de **3,00 mètres** par rapport à l'alignement des voies publiques existantes à élargir ou à créer.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises :

- Lorsque le projet jouxte une construction ou un ensemble de constructions existantes dans le but de former une unité architecturale ;
- Lorsqu'il s'agit de constructions groupées.

Les piscines et les terrasses non couvertes dont la hauteur au-dessus du sol naturel est inférieure ou égale à 60 centimètres, peuvent être librement implantées par rapport aux voies et emprises publiques. Toutefois, le bassin des piscines doit être situé à au moins **1,00 mètre** des limites.

En dehors des agglomérations, une marge de recul minimale est à respecter pour l'implantation des constructions le long des voies départementales :

- Sur la RD 986 : **15,00 mètres** ;
- Sur les autres RD : **10,00 mètres**.

A l'exception des balcons, les saillies (toitures, parements architecturaux, soubassements, etc.) sont autorisées sur l'espace public à condition de ne présenter aucune entrave à la circulation et à la sécurité civile et routière.

> Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

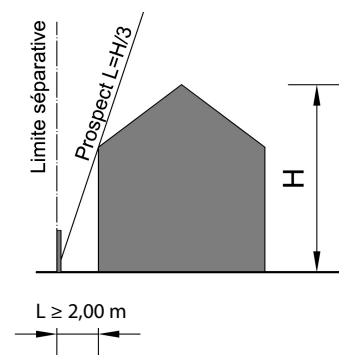
Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'au dessus du terrain naturel.

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives peut se faire soit en mitoyenneté soit en respectant un recul minimum calculé comme suit :

Quand le bâtiment ne jouxte pas la limite parcelaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcelaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 2,00 mètres ($L = H/3 > 2,00 \text{ m}$).

Les piscines peuvent être implantées différemment en respectant toutefois un recul minimal de 1 mètre par rapport aux limites séparatives et une hauteur maximale de 0,60 mètres par rapport au terrain naturel.

Il est alors toléré qu'un local technique qui ne doit pas dépasser 5m² d'emprise au sol et 2,50 mètres de hauteur maximale hors tout, puisse être implanté en limite séparative. Il doit être conçu de manière à ne causer aucune gêne pour le voisinage.



> Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

> Article 9 : Emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol maximal applicable à cette zone est fixé à 0,25 sans préjudice des dispositions visées à l'article 13 ci-après (préservation d'une superficie minimale du terrain d'assiette en pleine terre).

> Article 10 : Hauteur maximum des constructions**1) Définition de la hauteur maximum des constructions**

La « hauteur maximum » est mesurée verticalement à partir du sol naturel avant travaux en tout point de la construction ou de l'installation, cheminées, antennes et autres ouvrages techniques compris.

2) Hauteur maximum

Toute construction ne peut excéder **8,00 mètres**.

Toute nouvelle clôture ne peut excéder **2,00 mètres**.

> Article 11 : Aspect extérieur

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages urbains et avec la conservation des perspectives monumentales et naturelles.

A ce titre, l'autorisation des modes d'occupation des sols peut être refusée ou subordonnée à prescriptions spéciales.

L'architecture contemporaine n'est pas exclue lorsqu'elle propose une relecture de l'architecture traditionnelle des cœurs de villages et sous réserve de s'éloigner de tout pastiche.

Afin de garantir un caractère d'ensemble aux ensembles bâtis, les constructions doivent respecter les règles suivantes :

1) Façades / Percements

Les façades sur rue des habitations doivent être plus hautes que larges. Lorsque le linéaire sur rue est trop étendu (habitat collectif par exemple), la façade des habitations doit être séquencée en volumes plus hauts que larges.

Les façades sont en principe ordonnancées, les percements, y compris ceux du rez-de-chaussée (garages et commerces) doivent être organisés par travées. Une autre organisation peut être tolérée lorsque cela relève d'une démarche architecturale argumentée.

A l'exception des commerces, les portes vitrées donnant sur l'espace public sont interdites.

2) Enduits / Parements

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs pignon, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales sans distinction qualitative dans leur traitement.

Les détournements de matériaux de leur fonction initiale, les imitations et pastiches sont interdits.

Tous les matériaux destinés à être recouverts (agglomérés de béton, béton cellulaire, brique creuse, etc.) doivent l'être obligatoirement.

Lorsque des façades doivent recevoir un enduit, la finition est talochée fin, grattée ou écaillée. Les finitions d'aspect poli, frotté, projeté, sont interdites. L'emploi de baguettes d'angle apparentes est interdit.

Les enduits à pierre-vue sont tolérés.

Pour le revêtement des façades, les teintes des enduits doivent être de teinte sobre, dans le respect du nuancier ou similaires (cf. Annexe 1 – Nuancier pour enduits), le blanc étant exclu. Les teintes foncées sont à réserver aux soubassements.

Les emmarchements doivent être réalisés avec des éléments massifs ; les marches et seuils ne doivent pas être recouverts (carrelage, etc.).

3) Menuiseries

Les menuiseries doivent être en accord avec le style ou l'époque de l'édifice.

Les menuiseries doivent être réalisées aux dimensions des ouvertures existantes.

Les contrevents ou volets doivent être soit repliables en tableau dans l'épaisseur du mur, soit rabattables en façade, à lames parallèles, à ais contrariés, ou à capucine.

Les stores ou volet roulants de couleur blanche sont interdits.

Les menuiseries sont peintes ou teintées dans la masse dans le respect des teintes du nuancier ou similaires (cf. Annexe 1 – Nuancier pour menuiseries et ferronneries). Les menuiseries blanches sont interdites.

4) Ferronneries

NB : l'emploi des ferronneries, non caractéristique de l'architecture locale, doit être autant que possible limité. Notamment, les garde-corps seront constitués en règle générale d'un mur plain maçonné en harmonie avec la façade.

Les rares ferronneries doivent être réalisées avec des fers de section carrée ou ronde, organisés dans un même plan. Les éléments dont les fers sont galbés ou en zigzags venant « en avant » ne sont pas autorisés.

Les ferronneries de portails doivent être composées, soit de barreaudages verticaux, soit de panneaux de tôles rapportés sur un cadre métallique.

Les ferronneries sont peintes ou teintées dans la masse dans le respect des teintes du nuancier ou similaires (cf. Annexe 1 – Nuancier pour menuiseries et ferronneries).

5) Toitures

Les toitures en pente sont de volume simple, la pente est comprise entre **30% et 35%**. La pente des toitures doit être en harmonie avec celle des toits environnants. Lorsqu'une construction est accolée à un ou deux immeubles voisins, les versants de la toiture sont obligatoirement du même sens que ceux des constructions existantes, ou s'il y a deux voisins, de ceux dont la hauteur sous faîtage se rapproche le plus de la construction nouvelle.

Les couvertures sont réalisées en tuile-canal ou similaire dans le respect des coloris traditionnels (orangé, ocré, marron, etc.) en évitant les couleurs vives. (Les plaques dites de « sous-toitures » sont admises si recouvertes et invisibles en rives ou sous les débords de toit.)

Les cheminées doivent être maçonnées et enduites dans la même couleur que la façade.

Les toitures terrasses peuvent être admises, soit en tant qu'éléments de raccordement entre toits, soit en tant que toitures végétalisées ou terrasses accessibles de plain-pied.

Sur les toitures recevant une couverture en tuiles, à l'exception des fenêtres de visite (une fenêtre de dimension maximale 60x60 cm par pan de toiture), les fenêtres de toit, les fenêtres mansardées et les chiens assis sont strictement interdits.

6) Edicules techniques, blocs de climatisation, panneaux solaires, gaines, paraboles, etc.

Les réseaux autres que les descentes d'eau pluviale ne doivent pas être apparents en façade.

Les compteurs sont placés de préférence à l'intérieur des constructions. Lorsqu'ils doivent être placés à l'extérieur, ils sont encastrés en façade ou dans les clôtures, regroupés dans un coffret traité en harmonie avec elles.

Les édicules techniques installés sur les constructions, notamment sur les éventuelles toitures terrasses, doivent être regroupés, dissimulés (acrotère ou grilles) et faire l'objet d'une intégration adaptée aux caractéristiques architecturales du bâtiment (dispositifs peints ou teintés dans la masse, dans le respect du nuancier prévu pour les ferronneries). Leur hauteur ne doit pas dépasser **0,50 mètres**.

Les climatiseurs sont placés en combles ou encastrés et cachés par une grille. L'installation d'appareils de climatisation visibles en façade (sur console par exemple) est strictement interdite.

Lorsqu'ils sont posés sur des toitures en pente, les panneaux solaires doivent être intégrés à la couverture et non en surépaisseur. La surface des panneaux solaires ne peut excéder 30% de la surface du pan de toiture qui les reçoit.

Les paraboles ne doivent jamais être placées en façade. Elles peuvent être placées en toiture sous réserve de faire l'objet d'une intégration architecturale.

7) Clôtures

Les murs de clôture doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales et/ou avec les clôtures limitrophes de manière à constituer une continuité.

Les panneaux grillagés rigides sont interdits, à l'exception des clôtures en limites séparatives et sous réserve d'être doublés d'une haie végétale.

Les tuiles disposées en sommet de clôture sont interdites.

A l'exception des pierres, les éléments maçonnés des clôtures doivent être enduits, finition talochée, dans des teintes respectant le nuancier des façades ou similaires.

Les enduits beurrés (à pierre-vue) peuvent être tolérés.

Les clôtures 100% végétales sont autorisées.

Toute nouvelle clôture ne peut excéder **2,00 mètres** de hauteur totale.

Les portails de clôture sont obligatoirement réalisés en bois ou en ferronnerie (cf. paragraphe 4), sauf s'ils sont inscrits sous un porche ou une arche, auquel cas ils sont réalisés conformément aux prescriptions relatives aux portes de garage à deux vantaux.

La hauteur totale d'un portail, quelle que soit celle de la clôture doit être comprise **entre 1,80 et 2,50 mètres** ; la transition entre la hauteur de la clôture et celle du portail sera alors réalisée par un pilier dont la hauteur totale sera identique à celle du portail.

8) Etablissements Recevant du Public

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux Etablissements Recevant du Public lorsqu'elles sont en contradiction avec les règles de sécurité et d'accessibilité des constructions.

> Article 12 : Stationnement des véhicules

1) Prescriptions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors du domaine public.

La demande de permis de construire devra montrer que le nombre de places de stationnement répond aux besoins engendrés par la nature, la fonction et la localisation des constructions, travaux et ouvrages réalisés.

Les dimensions à prendre en compte dans le cas de garages ou aires de stationnement sont au minimum de 5,00 mètres pour la longueur et de 2,50 mètres pour la largeur. Cette dernière dimension est portée à 3,30 mètres pour une aire de stationnement « handicapé », et

à 2,00 mètres pour une place de stationnement longitudinal dont la longueur sera au minimum de 5,50 mètres.

Les exigences énumérées ci-dessous ne s'appliquent pas à l'entretien et à l'amélioration des bâtiments existants (lorsque le projet ne crée pas de surface de plancher supplémentaire).

Lorsque le nombre de places obtenu en application des règles ci-après est fractionné, il est arrondi au nombre supérieur.

Il est exigé :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- 1 place de stationnement par logement créé jusqu'à 50 m² de surface de plancher, deux places de stationnement au-delà de 50 m² de surface de plancher.

Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier :

- 1 place de stationnement pour 4 chambres.

Pour les constructions à usage de commerce :

- 1 place de stationnement pour 60 m² de surface de vente.

Pour les constructions à usage de bureaux, d'artisanat, et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- 1 place pour 60 m² de surface de plancher.

Le revêtement de sol des aires de stationnement extérieur non couvert, représentant une surface de plus de 125 m², devra être perméable à l'eau de manière à assurer une infiltration naturelle des eaux de pluie (à l'exclusion des aires de stationnement « handicapé »).

Les aires de stationnement en surface doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places de stationnement minimum.

2) Impossibilité de réaliser des aires de stationnement

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
- soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

> Article 13 : Espaces libres et plantations

Les éléments de paysage repérés aux plans de zonage (L151-19) sont à préserver. Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un espace identifié soumis à déclaration préalable.

Au moins 25% de la surface du terrain d'assiette doivent être maintenus en pleine terre.

En règle générale, les arbres de hautes tiges existants et les masses végétales significatives, doivent être maintenus, déplacés ou remplacés par un plant de même importance.

Les essences plantées doivent de préférence appartenir à la palette végétale locale (cf. Annexe 2 – Palette végétale indicative), pour une meilleure adaptation aux conditions écologiques (adaptation au sol et au climat) et dans un souci d'intégration paysagère.

La plantation des espèces invasives suivantes est strictement interdite :

- Robinier (faux acacia),
- Oponces,
- Buddleia (arbre à Papillon),
- Mimosa.

Les aires de stationnement en surface doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places de stationnement minimum.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

> Article 14 : Coefficient d'Occupation du Sol (COS)

Non réglementé

SECTION 4 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET DE COMMUNICATION

> Article 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performance énergétique et environnementale

Les constructions neuves doivent répondre aux exigences imposées par la réglementation thermique en vigueur.

> Article 16 : Obligations imposées aux constructions, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les nouvelles constructions doivent être équipées d'une connexion possible aux réseaux de télécommunication électroniques et numériques existants ou à créer.

Chapitre 3 – Dispositions applicables à la zone UD

CARACTERE DE LA ZONE (RAPPEL DU RAPPORT DE PRESENTATION)	
> Description	<p>La zone UD recouvre des espaces de la commune déjà urbanisés où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.</p> <p>Il s'agit d'une zone de bâti peu dense, comprenant principalement de l'habitat individuel.</p> <p>Il s'agit d'un secteur d'assainissement autonome.</p> <p>La zone UD est également comprise en partie dans le périmètre de protection éloigné du captage du Mazel (servitude AS1), appelant des dispositions spécifiques (respect de la DUP du captage).</p>
> Localisation	<p>Cette zone correspond à la périphérie éloignée du cœur des villages du Mazel (Saint-Thomas) et de Notre-Dame-de-la-Rouvière (La Tronquise, La Guinguette).</p>
> Principaux objectifs	<ul style="list-style-type: none"> - Confortement raisonné de l'habitat au regard des contraintes hydrauliques et d'assainissement et de la proximité des espaces naturels.
> Principales traductions réglementaires	<p><u>Dans l'ensemble de la zone UD :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Règles de hauteurs et règles d'implantations respectueuses de la morphologie des ensembles bâtis et des paysages. - Règles encadrant l'assainissement autonome. <p><u>Dans les emprises affectées par un risque d'inondation :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Interdiction de toute nouvelle construction.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

> Article 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites

Dans l'ensemble de la zone UD :

- Les constructions destinées à l'industrie.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation.
- Les carrières.
- Les terrains de camping ou de caravaning.
- Le stationnement de caravanes isolées.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Les résidences mobiles de loisirs et les Habitations Légères de Loisirs.

Dans les emprises affectées par un risque d'inondation (AZI) et dans le périmètre de francs bords (10 m) de part et d'autre des cours d'eaux :

- Les constructions nouvelles.
- L'extension des constructions existantes.
- Les aménagements renforçant l'imperméabilité des sols ou créant un obstacle au libre écoulement des eaux (plantations).
- Les clôtures ni aucune autre installation affectant le libre écoulement des eaux.

Dans le périmètre de protection du captage du Mazel :

- Les occupations et utilisations du sol ne respectant pas la DUP du captage, jointe à la liste des servitudes (Pièce Va2).

> Article 2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans l'ensemble de la zone UD :

Sont admises à condition qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables (y compris en matière de circulation), soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises, et que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant :

- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt.
- Les constructions destinées à l'artisanat.

Sont admis les affouillements ou exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone.

Dans les emprises affectées par un risque d'inondation (y compris périmètre de précaution de part et d'autre des cours d'eau formalisés sur les documents graphiques) :

- L'entretien et le confortement des constructions existantes sous réserve de ne pas augmenter la vulnérabilité ni le risque inondation, et de ne pas augmenter le nombre de logements.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

> Article 3 : Accès et voirie

1) Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ordures ménagères.

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées et des pistes cyclables, ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

2) Voirie

La création de toute nouvelle voie ouverte à la circulation publique se finissant en impasse est interdite.

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des aménagements ou des constructions qui y sont envisagés.

> Article 4 : Desserte par les réseaux**1) Eau potable**

Toute construction, réhabilitation, transformation, extension ou installation nouvelle doit être raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2) Assainissement

Les eaux résiduaires urbaines (vannes et ménagères et industrielles) doivent être traitées et éliminées dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

Eaux usées

En secteur d'assainissement non collectif, le pétitionnaire doit proposer une filière d'assainissement autonome à mettre en œuvre pour tout projet neuf en tenant compte des contraintes du sol et du site.

Dans le cas de construction, de réhabilitation ou d'extension de bâtiments sur des terrains non desservis par le réseau public de collecte des eaux usées, l'installation d'Assainissement Non Collectif existante doit être conforme à la législation en vigueur et suffisamment dimensionnée pour permettre la réalisation du projet. Lorsque celle-ci n'est pas conforme et/ou insuffisante, le pétitionnaire doit proposer une filière d'assainissement non collectif à mettre en œuvre pour son projet en fonction des contraintes du sol et du site. En tout état de cause, l'ensemble des éléments de cette filière doit être conforme aux réglementations nationales et locales en vigueur.

Eaux non domestiques / Eaux d'exhaure et eaux de vidange

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel, conformément à la réglementation sanitaire en vigueur (qui soumet à autorisation du maire ou du président de la structure intercommunale compétente les rejets d'eaux usées non domestiques). Cette autorisation pourra donner lieu à la mise en place d'un pré-traitement spécifique.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés au réseau et au terrain.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire doit faire réaliser a minima un bassin de récupération des eaux pluviales.

Les surfaces imperméabilisées soumises au ruissellement et susceptibles de recevoir des matières polluantes (aires de stockage ou de stationnement des véhicules), peuvent se voir imposer de comporter un dispositif de recueil des matières polluantes avant évacuation dans le réseau ou le milieu naturel.

3) Electricité/Gaz/Télécoms

Les réseaux d'électricité, gaz et télécoms sont encastrés ou enterrés, les raccordements sont réalisés à partir de gaines intérieures.

En cas d'impossibilité, des dispositions différentes peuvent être tolérées sous réserve de se conformer aux règles d'intégration visées à l'article 11.

4) Déchets ménagers

Les locaux et/ou aires de présentation nécessaires au stockage de conteneurs normalisés et à la collecte sélective des déchets ménagers doivent être définis dans l'opération.

> Article 5 : Caractéristiques des terrains

La division de terrains doit permettre de créer des parcelles de formes simples et ne doit pas aboutir à des délaissés inconstructibles.

> Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'au dessus du terrain naturel.

Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'aux façades des constructions prises dans le plan vertical du nu de celles-ci.

Les constructions peuvent être édifiées librement à l'alignement ou en respectant un recul minimal de **3,00 mètres** par rapport à l'alignement des voies publiques existantes à élargir ou à créer.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises :

- Lorsque le projet jouxte une construction ou un ensemble de constructions existantes dans le but de former une unité architecturale ;
- Lorsqu'il s'agit de constructions groupées.

Les piscines et les terrasses non couvertes dont la hauteur au-dessus du sol naturel est inférieure ou égale à 60 centimètres, peuvent être librement implantées par rapport aux voies et emprises publiques. Toutefois, le bassin des piscines doit être situé à au moins **1,00 mètre** des limites.

En dehors des agglomérations, une marge de recul minimale est à respecter pour l'implantation des constructions le long des voies départementales :

- Sur la RD 986 : **15,00 mètres** ;
- Sur les autres RD : **10,00 mètres**.

A l'exception des balcons, les saillies (toitures, parements architecturaux, soubassements, etc.) sont autorisées sur l'espace public à condition de ne présenter aucune entrave à la circulation et à la sécurité civile et routière.

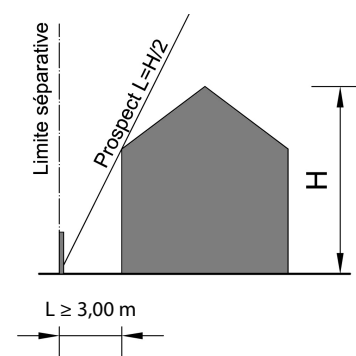
> Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'aux façades des constructions prises dans le plan vertical du nu de celles-ci.

La distance comptée horizontalement de tout point d'une façade ne joignant pas la limite séparative au point le plus proche de cette limite doit au moins être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3,00 mètres ($L = H/2 > 3,00 \text{ m}$).

Toutefois, la construction d'un bâtiment joignant la limite parcellaire est admise dans les conditions suivantes :

- 1) Lorsque les propriétaires voisins ont conclu un accord par acte authentique soumis aux formalités de la publicité foncière pour édifier des bâtiments jointifs de dimensions sensiblement équivalentes en hauteur et en épaisseur.
- 2) Lorsqu'il peut être adossé à un bâtiment situé sur le fond voisin et de gabarit sensiblement identique.
- 3) A l'intérieur des lotissements et opérations groupées où le règlement et le plan de masse peuvent organiser les constructions sur les limites des lots à l'exception des limites du terrain sur lequel est réalisé l'opération où seules les dispositions des paragraphes 1), 2) et 4) peuvent être appliquées éventuellement.



4) Les constructions annexes telles que garages, remises, abris de jardin etc. liées ou pas au corps principal du bâtiment peuvent être édifiées jusqu'à la limite séparative sous réserve que leur hauteur totale ne dépasse pas 4,00 mètres, et que la somme de leurs longueurs mesurées sur le périmètre de l'unité foncière n'excède pas 10,00 mètres au total. La présente disposition ne peut être cumulée sur la même limite avec celles des paragraphes 1), 2) et 3).

Les piscines et les terrasses non couvertes dont la hauteur au-dessus du sol naturel est inférieure ou égale à 0,60 mètre, peuvent être librement implantées par rapport aux limites séparatives. Toutefois, le bassin des piscines doit être situé à au moins 1,00 mètre des limites séparatives.

> Article 8 : **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'au dessus du terrain naturel.

Les constructions non contiguës doivent être distantes les unes des autres d'au moins 4,00 mètres.

> Article 9 : **Emprise au sol**

Le coefficient d'emprise au sol maximal applicable à cette zone est fixé à 0,2 sans préjudice des dispositions visées à l'article 13 ci-après (préservation d'une superficie minimale du terrain d'assiette en pleine terre).

> Article 10 : **Hauteur maximum des constructions**

1) Définition de la hauteur maximum des constructions

La « hauteur maximum » est mesurée verticalement à partir du sol naturel avant travaux en tout point de la construction ou de l'installation, cheminées, antennes et autres ouvrages techniques compris.

2) Hauteur maximum

Toute construction ne peut excéder **11,00 mètres**.

Toute nouvelle clôture ne peut excéder **2,00 mètres**.

> Article 11 : **Aspect extérieur**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages urbains et avec la conservation des perspectives monumentales et naturelles.

A ce titre, l'autorisation des modes d'occupation des sols peut être refusée ou subordonnée à prescriptions spéciales.

L'architecture contemporaine n'est pas exclue lorsqu'elle propose une relecture de l'architecture traditionnelle des cœurs de villages et sous réserve de s'éloigner de tout pastiche.

Afin de garantir un caractère d'ensemble aux ensembles bâtis, les constructions doivent respecter les règles suivantes :

1) Façades / Percements

Les façades sur rue doivent être, en règle générale, plus hautes que larges.

Les façades sont en principe ordonnancées, les percements, y compris ceux du rez-de-chaussée (garages et commerces) doivent être organisés par travées. Une autre organisation peut être tolérée lorsque cela relève d'une démarche architecturale argumentée.

A l'exception des commerces, les portes vitrées donnant sur l'espace public sont interdites.

2) Enduits / Parements

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs pignon, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales sans distinction qualitative dans leur traitement.

Les détournements de matériaux de leur fonction initiale, les imitations et pastiches sont interdits.

Tous les matériaux destinés à être recouverts (agglomérés de béton, béton cellulaire, brique creuse, etc.) doivent l'être obligatoirement.

Lorsque des façades doivent recevoir un enduit, la finition est talochée fin, grattée ou écaillée. Les finitions d'aspect poli, frotté, projeté, sont interdites. L'emploi de baguettes d'angle apparentes est interdit.

Les enduits à pierre-vue sont tolérés.

Pour le revêtement des façades, les teintes des enduits doivent être de teinte sobre, dans le respect du nuancier ou similaires (cf. Annexe 1 – Nuancier pour enduits), le blanc étant exclu. Les teintes foncées sont à réserver aux soubassements.

Les emmarchements doivent être réalisés avec des éléments massifs ; les marches et seuils ne doivent pas être recouverts (carrelage, etc.).

3) Menuiseries

Les menuiseries doivent être en accord avec le style ou l'époque de l'édifice.

Les menuiseries doivent être réalisées aux dimensions des ouvertures existantes.

Les contrevents ou volets doivent être soit repliables en tableau dans l'épaisseur du mur, soit rabattables en façade, à lames parallèles, à ais contrariés, ou à capucine.

Les stores ou volet roulants de couleur blanche sont interdits.

Les menuiseries sont peintes ou teintées dans la masse dans le respect des teintes du nuancier ou similaires (cf. Annexe 1 – Nuancier pour menuiseries et ferronneries). Les menuiseries blanches sont interdites.

4) Ferronneries

NB : l'emploi des ferronneries, non caractéristique de l'architecture locale, doit être autant que possible limité. Notamment, les garde-corps seront constitués en règle générale d'un mur plain maçonné en harmonie avec la façade.

Les rares ferronneries doivent être réalisées avec des fers de section carrée ou ronde, organisés dans un même plan. Les éléments dont les fers sont galbés ou en zigzags venant « en avant » ne sont pas autorisés.

Les ferronneries de portails doivent être composées, soit de barreaudages verticaux, soit de panneaux de tôles rapportés sur un cadre métallique.

Les ferronneries sont peintes ou teintées dans la masse dans le respect des teintes du nuancier ou similaires (cf. Annexe 1 – Nuancier pour menuiseries et ferronneries).

5) Toitures

Les toitures en pente sont de volume simple, la pente est comprise entre **30% et 35%**. La pente des toitures doit être en harmonie avec celle des toits environnants. Lorsqu'une construction est accolée à un ou deux immeubles voisins, les versants de la toiture sont obligatoirement du même sens que ceux des constructions existantes, ou s'il y a deux voisins, de ceux dont la hauteur sous faîtage se rapproche le plus de la construction nouvelle.

Les couvertures sont réalisées en tuile-canal ou similaire dans le respect des coloris traditionnels (orangé, ocré, marron, etc.) en évitant les couleurs vives. (Les plaques dites de « sous-toitures » sont admises si recouvertes et invisibles en rives ou sous les débords de toit.)

Les cheminées doivent être maçonnées et enduites dans la même couleur que la façade.

Les toitures terrasses peuvent être admises, soit en tant qu'éléments de raccordement entre toits, soit en tant que toitures végétalisées ou terrasses accessibles de plain-pied.

Sur les toitures recevant une couverture en tuiles, à l'exception des fenêtres de visite (une fenêtre de dimension maximale 60x60 cm par pan de toiture), les fenêtres de toit, les fenêtres mansardées et les chiens assis sont strictement interdits.

6) Edicules techniques, blocs de climatisation, panneaux solaires, gaines, paraboles, etc.

Les réseaux autres que les descentes d'eau pluviale ne doivent pas être apparents en façade.

Les compteurs sont placés de préférence à l'intérieur des constructions. Lorsqu'ils doivent être placés à l'extérieur, ils sont encastrés en façade ou dans les clôtures, regroupés dans un coffret traité en harmonie avec elles.

Les édicules techniques installés sur les constructions, notamment sur les éventuelles toitures terrasses, doivent être regroupés, dissimulés (acrotère ou grilles) et faire l'objet d'une intégration adaptée aux caractéristiques architecturales du bâtiment (dispositifs peints ou teintés dans la masse, dans le respect du nuancier prévu pour les ferronneries). Leur hauteur ne doit pas dépasser **0,50 mètres**.

Les climatiseurs sont placés en combles ou encastrés et cachés par une grille. L'installation d'appareils de climatisation visibles en façade (sur console par exemple) est strictement interdite.

Lorsqu'ils sont posés sur des toitures en pente, les panneaux solaires doivent être intégrés à la couverture et non en surépaisseur. La surface des panneaux solaires ne peut excéder 30% de la surface du pan de toiture qui les reçoit.

Les paraboles ne doivent jamais être placées en façade. Elles peuvent être placées en toiture sous réserve de faire l'objet d'une intégration architecturale.

7) Clôtures

Les murs de clôture doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales et/ou avec les clôtures limitrophes de manière à constituer une continuité.

Les panneaux grillagés rigides sont interdits, à l'exception des clôtures en limites séparatives et sous réserve d'être doublés d'une haie végétale.

Les tuiles disposées en sommet de clôture sont interdites.

A l'exception des pierres, les éléments maçonnés des clôtures doivent être enduits, finition talochée, dans des teintes respectant le nuancier des façades ou similaires.

Les enduits beurrés (à pierre-vue) peuvent être tolérés.

Les clôtures 100% végétales sont autorisées.

Toute nouvelle clôture ne peut excéder **2,00 mètres** de hauteur totale.

Les portails de clôture sont obligatoirement réalisés en bois ou en ferronnerie (cf. paragraphe 4), sauf s'ils sont inscrits sous un porche ou une arche, auquel cas ils sont réalisés conformément aux prescriptions relatives aux portes de garage à deux vantaux.

La hauteur totale d'un portail, quelle que soit celle de la clôture doit être comprise **entre 1,80 et 2,50 mètres** ; la transition entre la hauteur de la clôture et celle du portail sera alors réalisée par un pilier dont la hauteur totale sera identique à celle du portail.

8) Etablissements Recevant du Public

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux Etablissements Recevant du Public lorsqu'elles sont en contradiction avec les règles de sécurité et d'accessibilité des constructions.

> Article 12 : Stationnement des véhicules

1) Prescriptions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors du domaine public.

La demande de permis de construire devra montrer que le nombre de places de stationnement répond aux besoins engendrés par la nature, la fonction et la localisation des constructions, travaux et ouvrages réalisés.

Les dimensions à prendre en compte dans le cas de garages ou aires de stationnement sont au minimum de 5,00 mètres pour la longueur et de 2,50 mètres pour la largeur. Cette dernière dimension est portée à 3,30 mètres pour une aire de stationnement "handicapé", et à 2,00 mètres pour une place de stationnement longitudinal dont la longueur sera au minimum de 5,50 mètres.

Les exigences énumérées ci-dessous ne s'appliquent pas à l'entretien et à l'amélioration des bâtiments existants (lorsque le projet ne crée pas de surface de plancher supplémentaire).

Lorsque le nombre de places obtenu en application des règles ci-après est fractionné, il est arrondi au nombre supérieur.

Il est exigé :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- 1 place de stationnement par logement créé jusqu'à 50 m² de surface de plancher, deux places de stationnement au-delà de 50 m² de surface de plancher.

Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier :

- 1 place de stationnement pour 4 chambres.

Pour les constructions à usage de commerce, de bureaux, d'artisanat, et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- 1 place pour 60 m² de surface de plancher.

Le revêtement de sol des aires de stationnement extérieur non couvert, représentant une surface de plus de 125 m², devra être perméable à l'eau de manière à assurer une infiltration naturelle des eaux de pluie (à l'exclusion des aires de stationnement "handicapé").

Les aires de stationnement en surface doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places de stationnement minimum.

2) Impossibilité de réaliser des aires de stationnement

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
- soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

> Article 13 : Espaces libres et plantations

Les éléments de paysage repérés aux plans de zonage (L151-19) sont à préserver. Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un espace identifié soumis à déclaration préalable.

Au moins 35% de la surface du terrain d'assiette doivent être maintenus en pleine terre.

En règle générale, les arbres de hautes tiges existants et les masses végétales significatives, doivent être maintenus, déplacés ou remplacés par un plant de même importance.

Les essences plantées doivent de préférence appartenir à la palette végétale locale (cf. Annexe 2 – Palette végétale indicative), pour une meilleure adaptation aux conditions écologiques (adaptation au sol et au climat) et dans un souci d'intégration paysagère.

La plantation des espèces invasives suivantes est strictement interdite :

- Robinier (faux acacia),
- Oponces,
- Buddleia (arbre à Papillon),
- Mimosa.

Les aires de stationnement en surface doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places de stationnement minimum.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

> Article 14 : Coefficient d'Occupation du Sol (COS)

Non réglementé

SECTION 4 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET DE COMMUNICATION

> Article 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performance énergétique et environnementale

Les constructions neuves doivent répondre aux exigences imposées par la réglementation thermique en vigueur.

> Article 16 : Obligations imposées aux constructions, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les nouvelles constructions doivent être équipées d'une connexion possible aux réseaux de télécommunication électroniques et numériques existants ou à créer.

Titre 2 – Dispositions applicables aux zones A Urbaniser (AU)

Chapitre 1 – Dispositions applicables à la zone 2AUA

CARACTERE DE LA ZONE (RAPPEL DU RAPPORT DE PRESENTATION)	
> Description	<p>La zone 2AUA recouvre des espaces de la commune déjà urbanisés pas ou insuffisamment équipés, destinés à être confortés au fur et à mesure de la réalisation des réseaux.</p> <p>Il s'agit d'une zone de bâti dense et continu, où l'habitat domine. Dans l'ensemble, le tissu bâti présente un intérêt patrimonial, une identité architecturale et urbaine à préserver et à conforter.</p>
> Localisation	<p>Cette zone correspond au cœur de village de l'Euzière qui concentre le bâti ancien.</p>
> Principaux objectifs	<ul style="list-style-type: none"> - Mise à niveau des réseaux et ouvrages sanitaires dans les secteurs non ou insuffisamment équipés ; - Développement de l'habitat et de la mixité sociale ; - Préservation de la silhouette des ensembles bâtis. - Gestion du stationnement.
> Principales traductions réglementaires	<ul style="list-style-type: none"> - Règles conditionnant l'urbanisation nouvelle à la mise à niveau des réseaux et des ouvrages sanitaires ; - Règles favorisant le maintien des commerces et équipements ; - Interdiction des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation non utiles au fonctionnement urbain collectif ; - Règles de hauteurs et règles d'implantations respectueuses de la morphologie des ensembles bâtis ; - Règles architecturales précises concernant l'aspect extérieur ; - Règles en matière de stationnement favorables au maintien/développement des commerces.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

> Article 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites

- Les constructions et installations destinées à la fonction d'entrepôt.
- Les constructions destinées à l'industrie.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les carrières.
- Les terrains de camping ou de caravaning.
- Le stationnement de caravanes isolées.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Les résidences mobiles de loisirs et les Habitations Légères de Loisirs.

> Article 2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

La délivrance des autorisations d'urbanisme est conditionnée à la suffisance des capacités d'assainissement des eaux usées et des ressources en eau potable.

Sont admises les opérations de 5 logements et plus à condition d'affecter 20% des habitations réalisées au logement locatif social.

Sont admises à condition qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables (y compris en matière de circulation), soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises, et que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant :

- Les constructions destinées à l'artisanat.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation dont l'implantation ne présente pas de risques pour la sécurité du voisinage (incendie, explosion) et concourant au fonctionnement urbain et aux services de proximité.

Sont admis les affouillements ou exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**> Article 3 : Accès et voirie**1) Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ordures ménagères.

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées et des pistes cyclables, ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

2) Voirie

La création de toute nouvelle voie ouverte à la circulation publique se finissant en impasse est interdite.

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des aménagements ou des constructions qui y sont envisagés.

> Article 4 : Desserte par les réseaux1) Eau potable

Toute construction, réhabilitation, transformation, extension ou installation nouvelle doit être raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2) Assainissement

Les eaux résiduaires urbaines (vannes et ménagères et industrielles) doivent être traitées et éliminées dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

Eaux usées

Toute construction, réhabilitation, extension ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public de collecte des eaux usées existant.

Eaux non domestiques / Eaux d'exhaure et eaux de vidange

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel, conformément à la réglementation sanitaire en vigueur (qui soumet à autorisation du maire ou du président de la structure intercommunale compétente les rejets d'eaux usées non domestiques). Cette autorisation pourra donner lieu à la mise en place d'un pré-traitement spécifique.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés au réseau et au terrain.

Les surfaces imperméabilisées soumises au ruissellement et susceptibles de recevoir des matières polluantes (aires de stockage ou de stationnement des véhicules), peuvent se voir imposer de comporter un dispositif de recueil des matières polluantes avant évacuation dans le réseau ou le milieu naturel.

3) Electricité/Gaz/Télécoms

Les réseaux d'électricité, gaz et télécoms sont encastrés ou enterrés, les raccordements sont réalisés à partir de gaines intérieures.

En cas d'impossibilité, des dispositions différentes peuvent être tolérées sous réserve de se conformer aux règles d'intégration visées à l'article 11.

4) Déchets ménagers

Les locaux et/ou aires de présentation nécessaires au stockage de conteneurs normalisés et à la collecte sélective des déchets ménagers doivent être définis dans l'opération.

> Article 5 : Caractéristiques des terrains

La division de terrains doit permettre de créer des parcelles de formes simples et ne doit pas aboutir à des délaissés inconstructibles.

> Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'au dessus du terrain naturel.

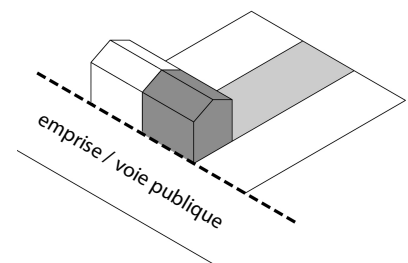
Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'aux façades des constructions prises dans le plan vertical du nu de celles-ci.

Les constructions doivent être édifiées à **l'alignement** des voies publiques existantes à élargir ou à créer.

Cette prescription s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées déjà construites ; dans ce cas la limite effective de la voie privée est prise comme alignement.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises :

- lorsque le projet intéresse deux ou plusieurs voies publiques,



- lorsque le terrain a une façade sur rue au moins égale à quinze mètres,
- lorsqu'un retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction ou un ensemble de constructions existantes jouxtant le projet, dans le but de former une unité architecturale.

Dans les trois cas susvisés, les implantations différentes au principe général d'alignement doivent être motivées par l'intérêt architectural du projet.

- v

A l'exception des balcons, les saillies (toitures, parements architecturaux, soubassements, etc.) sont autorisées sur l'espace public à condition de ne présenter aucune entrave à la circulation et à la sécurité civile et routière.

> Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'au dessus du terrain naturel.

Toute construction doit être édifiée, pour tous ses niveaux en façade sur rue, d'une limite latérale à l'autre de façon à créer un ordre urbain continu.

Cette disposition n'est pas applicable :

- Lorsque le projet concerne l'extension ou la surélévation d'un bâtiment existant.
- Lorsque le projet concerne la réalisation d'une construction neuve sur un terrain supportant déjà des bâtiments à usage d'habitation non destinés à être démolis.
- Lorsqu'il est nécessaire de protéger un élément naturel de l'environnement, ou de dégager la vue sur un élément architectural intéressant ;
- Ou lorsque le projet concerne la totalité d'un îlot ou un d'un ensemble d'îlots.

Quand le bâtiment ne jouxte pas la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché ne doit pas être inférieure à 2,00 mètres.

Il peut être aussi dérogé à cette obligation de mitoyenneté en façade lors de l'existence de servitudes (publiques ou privées) ou d'espaces libres aménagés sur les parcelles voisines.

Les piscines peuvent être implantées différemment en respectant toutefois un recul minimal de 1 mètre par rapport aux limites séparatives et une hauteur maximale de 0,60 mètres par rapport au terrain naturel. Il est alors toléré qu'un local technique qui ne doit pas dépasser 5m² d'emprise au sol et 2,50 mètres de hauteur maximale hors tout, puisse être implanté en limite séparative. Il doit être conçu de manière à ne causer aucune gêne pour le voisinage.

> Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

> Article 9 : Emprise au sol

Non réglementé.

> Article 10 : Hauteur maximum des constructions

1) Définition de la hauteur maximum des constructions

La « hauteur maximum » est mesurée verticalement à partir du sol naturel avant travaux en tout point de la construction ou de l'installation, cheminées, antennes et autres ouvrages techniques compris.

2) Hauteur maximum

Toute construction ne peut excéder **13,50 mètres**.

Toute nouvelle clôture ne peut excéder **2,00 mètres**.

> Article 11 : Aspect extérieur

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages urbains et avec la conservation des perspectives monumentales et naturelles.

A ce titre, l'autorisation des modes d'occupation des sols peut être refusée ou subordonnée à prescriptions spéciales.

L'architecture contemporaine n'est pas exclue lorsqu'elle propose une relecture de l'architecture traditionnelle des cœurs de villages et sous réserve de s'éloigner de tout pastiche.

Afin de garantir un caractère d'ensemble aux cœurs de villages, les constructions doivent respecter les règles suivantes :

1) Façades / Percements

Les façades sur rue doivent être plus hautes que larges. Lorsque le linéaire sur rue est trop étendu, la façade doit être séquencée en volumes plus hauts que larges.

Lorsque les façades sont ordonnancées, les percements, y compris ceux du rez-de-chaussée (garages et commerces) doivent être organisés par travées. La restauration des façades doit s'attacher à restituer ces travées lorsque des percements modernes les ont perturbées.

Les façades en pierres existantes doivent être impérativement conservées et restaurées (toutefois, eu égard au climat et aux us locaux, un enduit peut être admis sur les façades orientées au Sud et/ou au Sud-Est) ; leurs baies anciennes doivent être conservées, éventuellement restituées, mais non obstruées ; les baies nouvelles peuvent être autorisées dans la mesure où elles s'insèrent dans l'ordonnancement des baies anciennes (leurs proportions et traitement sont identiques à ceux des baies anciennes du bâtiment).

Lorsque la référence à des baies anciennes n'a pas sa raison d'être, les baies créées sur voie publique doivent être de forme rectangulaire, plus hautes que larges (dans un rapport de 2 à 3 pour 1).

Toutes les baies doivent comporter un encadrement. Les encadrements de baies en pierres appareillées sont à restaurer.

A l'exception des commerces, les portes vitrées donnant sur l'espace public sont interdites.

2) Enduits / Parements

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs pignon, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales sans distinction qualitative dans leur traitement.

Les détournements de matériaux de leur fonction initiale, les imitations et pastiches sont interdits.

Tous les matériaux destinés à être recouverts (agglomérés de béton, béton cellulaire, brique creuse, etc.) doivent l'être obligatoirement.

Lorsque des façades doivent recevoir un enduit, la finition est talochée fin, grattée ou écaillée. Les finitions d'aspect poli, frotté, projeté, sont interdites. L'emploi de baguettes d'angle apparentes est interdit.

Les enduits à pierre-vue sont tolérés.

Pour le revêtement des façades, les teintes des enduits doivent être de teinte sobre, dans le respect du nuancier ou similaires (cf. Annexe 1 – Nuancier pour enduits), le blanc étant exclu. Les teintes foncées sont à réserver aux soubassements.

Les parements bois sont interdits en façade sur emprise publique.

Les emmarchements doivent être réalisés avec des éléments massifs ; les marches et seuils ne doivent pas être recouverts (carrelage, etc.).

3) Menuiseries

Les menuiseries doivent être en accord avec le style ou l'époque de l'édifice.

Les menuiseries doivent être réalisées aux dimensions des ouvertures existantes.

Les contrevents ou volets doivent être soit repliables en tableau dans l'épaisseur du mur, soit rabattables en façade, à lames parallèles, à ais contrariés, ou à capucine.

Les stores ou volet roulants de couleur blanche sont interdits.

Les portes anciennes sont conservées et restaurées chaque fois que leur état le permet.

Les portes de garages sont obligatoirement à deux vantaux rabattables ou repliables et peintes dans le respect des teintes du nuancier ou similaires (Les portes coulissantes ou basculantes sont interdites).

Les menuiseries sont peintes ou teintées dans la masse dans le respect des teintes du nuancier ou similaires (cf. Annexe 1 – Nuancier pour menuiseries et ferronneries). Les menuiseries blanches sont interdites.

4) Ferronneries

NB : l'emploi des ferronneries, non caractéristique de l'architecture locale, doit être autant que possible limité. Notamment, les garde-corps seront constitués en règle générale d'un mur plain maçonné en harmonie avec la façade.

Les rares ferronneries doivent être réalisées avec des fers de section carrée ou ronde, organisés dans un même plan. Les éléments dont les fers sont galbés ou en zigzags venant « en avant » ne sont pas autorisés.

Les ferronneries de portails doivent être composées, soit de barreaudages verticaux, soit de panneaux de tôles rapportés sur un cadre métallique.

Les ferronneries sont peintes ou teintées dans la masse dans le respect des teintes du nuancier ou similaires (cf. Annexe 1 – Nuancier pour menuiseries et ferronneries).

Les éléments intéressants de serrurerie et quincaillerie anciens sont de préférence conservés et réemployés.

5) Toitures

Les toitures en pente sont de volume simple, la pente est comprise entre **30% et 35%**. La pente des toitures doit être en harmonie avec celle des toits environnants. Lorsqu'une construction est accolée à un ou deux immeubles voisins, les versants de la toiture sont obligatoirement du même sens que ceux des constructions existantes, ou s'il y a deux voisins, de ceux dont la hauteur sous faîtage se rapproche le plus de la construction nouvelle.

Les couvertures sont réalisées en tuile-canal ou similaire dans le respect des coloris traditionnels (orangé, ocré, marron, etc.) en évitant les couleurs vives. (Les plaques dites de « sous-toitures » sont admises si recouvertes et invisibles en rives ou sous les débords de toit.)

Les débords de toit en pierre (corniches), en tuiles (génoises) et en bois, (forgets) sont conservés et restaurés.

Les cheminées doivent être maçonnées et enduites dans la même couleur que la façade.

Les toitures terrasses peuvent être admises, soit en tant qu'éléments de raccordement entre toits, soit en tant que toitures végétalisées ou terrasses accessibles de plain-pied.

Sur les toitures recevant une couverture en tuiles, à l'exception des fenêtres de visite (une fenêtre de dimension maximale 60x60 cm par pan de toiture), les fenêtres de toit, les fenêtres mansardées et les chiens assis sont strictement interdits.

6) Edicules techniques, blocs de climatisation, panneaux solaires, gaines, paraboles, etc.

Les réseaux autres que les descentes d'eau pluviale ne doivent pas être apparents en façade.

Les compteurs sont placés de préférence à l'intérieur des constructions. Lorsqu'ils doivent être placés à l'extérieur, ils sont encastrés en façade ou dans les clôtures, regroupés dans un coffret traité en harmonie avec elles.

Les édicules techniques installés sur les constructions, notamment sur les éventuelles toitures terrasses, doivent être regroupés, dissimulés (acrotère ou grilles) et faire l'objet d'une intégration adaptée aux caractéristiques architecturales du bâtiment (dispositifs peints ou teintés dans la masse, dans le respect du nuancier prévu pour les ferronneries). Leur hauteur ne doit pas dépasser **0,50 mètres**.

Les climatiseurs sont placés en combles ou encastrés et cachés par une grille. L'installation d'appareils de climatisation visibles en façade (sur console par exemple) est strictement interdite.

L'implantation de panneaux solaires peut être autorisée. Lorsqu'ils sont posés sur des toitures en pente, les panneaux solaires doivent être intégrés à la couverture et non en surépaisseur. La surface des panneaux solaires ne peut excéder 30% de la surface du pan de toiture qui les reçoit.

Les paraboles ne doivent jamais être placées en façade. Elles peuvent être placées en toiture sous réserve de faire l'objet d'une intégration architecturale.

7) Clôtures

Les murs de clôture doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales et/ou avec les clôtures limitrophes de manière à constituer une continuité.

Trois types de clôtures principalement sont autorisés :

- Les clôtures maçonnées couronnées par un glacis maçonné.
- Les clôtures maçonnées couronnées par des blocs de pierres de taille.

Les panneaux grillagés rigides sont interdits, à l'exception des clôtures en limites séparatives où ils peuvent être tolérés sous réserve d'être doublés d'une haie végétale.

Les tuiles disposées en sommet de clôture sont interdites.

A l'exception des pierres, les éléments maçonnés des clôtures doivent être enduits, finition talochée, dans des teintes respectant le nuancier des façades ou similaires.

Les enduits beurrés (à pierre-vue) peuvent être tolérés.

Toute nouvelle clôture ne peut excéder **2,00 mètres** de hauteur totale.

Les portails de clôture sont obligatoirement réalisés en bois ou en ferronnerie (cf. paragraphe 4), sauf s'ils sont inscrits sous un porche ou une arche, auquel cas ils sont réalisés conformément aux prescriptions relatives aux portes de garage à deux vantaux.

La hauteur totale d'un portail, quelle que soit celle de la clôture doit être comprise **entre 1,80 et 2,50 mètres** ; la transition entre la hauteur de la clôture et celle du portail sera alors réalisée par un pilier dont la hauteur totale sera identique à celle du portail.

8) Etablissements Recevant du Public

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux Etablissements Recevant du Public lorsqu'elles sont en contradiction avec les règles de sécurité et d'accessibilité des constructions.

> Article 12 : Stationnement des véhicules1) Prescriptions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors du domaine public.

La demande de permis de construire devra montrer que le nombre de places de stationnement répond aux besoins engendrés par la nature, la fonction et la localisation des constructions, travaux et ouvrages réalisés.

Les dimensions à prendre en compte dans le cas de garages ou aires de stationnement sont au minimum de 5,00 mètres pour la longueur et de 2,50 mètres pour la largeur. Cette dernière dimension est portée à 3,30 mètres pour une aire de stationnement « handicapé », et à 2,00 mètres pour une place de stationnement longitudinal dont la longueur sera au minimum de 5,50 mètres.

Les exigences énumérées ci-dessous ne s'appliquent pas à l'entretien et à l'amélioration des bâtiments existants (lorsque le projet ne crée pas de surface de plancher supplémentaire).

Lorsque le nombre de places obtenu en application des règles ci-après est fractionné, il est arrondi au nombre supérieur.

Il est exigé au minimum :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- 1 place de stationnement par logement créé jusqu'à 50 m² de surface de plancher, deux places de stationnement au-delà de 50 m² de surface de plancher.

Au-delà de 50 m² de surface de plancher, cette exigence peut être minorée à raison de 1 place de stationnement par logement à la condition que le logement considéré soit situé à moins de 50 m d'une aire de stationnement mutualisé repérée sur les documents graphiques.

Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier :

- 1 place de stationnement pour 4 chambres.

Pour les constructions à usage de commerce :

- Aucune place de stationnement n'est exigée.

Pour les constructions à usage de bureaux, d'artisanat, et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- 1 place pour 60 m² de surface de plancher.

Le revêtement de sol des aires de stationnement extérieur non couvert, représentant une surface de plus de 125 m², devra être perméable à l'eau de manière à assurer une infiltration naturelle des eaux de pluie (à l'exclusion des aires de stationnement « handicapé »).

Les aires de stationnement en surface doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement minimum.

2) Impossibilité de réaliser des aires de stationnement

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
- soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

> Article 13 : Espaces libres et plantations

Les éléments de paysage repérés aux plans de zonage (L151-19) sont à préserver. Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un espace identifié soumis à déclaration préalable.

En règle générale, les arbres de hautes tiges existants et les masses végétales significatives, doivent être maintenus, déplacés ou remplacés par un plant de même importance.

Les essences plantées doivent de préférence appartenir à la palette végétale locale (cf. Annexe 2 – Palette végétale indicative), pour une meilleure adaptation aux conditions écologiques (adaptation au sol et au climat) et dans un souci d'intégration paysagère.

La plantation des espèces invasives suivantes est strictement interdite :

- Robinier (faux acacia),
- Oponces,
- Buddleia (arbre à Papillon),
- Mimosa.

Les aires de stationnement en surface doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement minimum.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

> Article 14 : Coefficient d'Occupation du Sol (COS)

Non règlementé

SECTION 4 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET DE COMMUNICATION

> Article 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performance énergétique et environnementale

Les constructions neuves doivent répondre aux exigences imposées par la réglementation thermique en vigueur.

> Article 16 : Obligations imposées aux constructions, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les nouvelles constructions doivent être équipées d'une connexion possible aux réseaux de télécommunication électroniques et numériques existants ou à créer.

Chapitre 2 – Dispositions applicables à la zone 2AUB

CARACTERE DE LA ZONE (RAPPEL DU RAPPORT DE PRESENTATION)	
> Description	<p>La zone 2AUB recouvre les espaces de la commune, pas ou insuffisamment équipés, destinés à être urbanisés au fur et à mesure de la réalisation des réseaux, et soumis à orientations d'aménagement pour en garantir un aménagement cohérent.</p> <p>Il s'agit d'une zone mixte destinée à recevoir principalement de l'habitat.</p>
> Localisation	<p>Cette zone correspond à la périphérie du cœur des villages de Notre-Dame-de-la-Rouvière et de l'Euzière.</p>
> Principaux objectifs	<ul style="list-style-type: none"> - Mise à niveau des réseaux et ouvrages sanitaires dans les secteurs non ou insuffisamment équipés ; - Développement de l'habitat et de la mixité sociale ; - Préservation de la silhouette des ensembles bâtis.
> Principales traductions réglementaires	<ul style="list-style-type: none"> - Règles conditionnant l'urbanisation à la mise à niveau des réseaux et des ouvrages sanitaires ; - Règles imposant la réalisation de logement social dans les opérations portant sur 10 logements et plus ; - Règles de hauteurs et règles d'implantations respectueuses de la morphologie des ensembles bâtis.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

> Article 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites

- Les constructions et installations destinées à la fonction d'entrepôt.
- Les constructions destinées à l'industrie.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les carrières.
- Les terrains de camping ou de caravaning.
- Le stationnement de caravanes isolées.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Les résidences mobiles de loisirs et les Habitations Légères de Loisirs.

> Article 2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

La délivrance des autorisations d'urbanisme est conditionnée à la suffisance des capacités d'assainissement des eaux usées et des ressources en eau potable.

Sont admises les opérations de 5 logements et plus à condition d'affecter 20% des habitations réalisées au logement locatif social.

Sont admises à condition qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables (y compris en matière de circulation), soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises, et que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant :

- Les constructions destinées à l'artisanat.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation dont l'implantation ne présente pas de risques pour la sécurité du voisinage (incendie, explosion) et concourant au fonctionnement urbain et aux services de proximité.

Sont admis les affouillements ou exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

> Article 3 : Accès et voirie

1) Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ordures ménagères.

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées et des pistes cyclables, ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

2) Voirie

La création de toute nouvelle voie ouverte à la circulation publique se finissant en impasse est interdite.

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des aménagements ou des constructions qui y sont envisagés.

> Article 4 : Desserte par les réseaux

1) Eau potable

Toute construction, réhabilitation, transformation, extension ou installation nouvelle doit être raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2) Assainissement

Les eaux résiduaires urbaines (vannes et ménagères et industrielles) doivent être traitées et éliminées dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

Eaux usées

Toute construction, réhabilitation, extension ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public de collecte des eaux usées existant.

Eaux non domestiques

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel. Ils ne peuvent pas être raccordés aux réseaux d'eaux usées sauf autorisation spécifique du service assainissement.

Eaux non domestiques / Eaux d'exhaure et eaux de vidange

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel, conformément à la réglementation sanitaire en vigueur (qui soumet à autorisation du maire ou du président de la structure intercommunale compétente les rejets d'eaux usées non domestiques). Cette autorisation pourra donner lieu à la mise en place d'un pré-traitement spécifique.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés au réseau et au terrain.

Les surfaces imperméabilisées soumises au ruissellement et susceptibles de recevoir des matières polluantes (aires de stockage ou de stationnement des véhicules), peuvent se voir imposer de comporter un dispositif de recueil des matières polluantes avant évacuation dans le réseau ou le milieu naturel.

3) Electricité/Gaz/Télécoms

Les réseaux d'électricité, gaz et télécoms sont encastrés ou enterrés, les raccordements sont réalisés à partir de gaines intérieures.

En cas d'impossibilité, des dispositions différentes peuvent être tolérées sous réserve de se conformer aux règles d'intégration visées à l'article 11.

4) Déchets ménagers

Les locaux et/ou aires de présentation nécessaires au stockage de conteneurs normalisés et à la collecte sélective des déchets ménagers doivent être définis dans l'opération.

> Article 5 : Caractéristiques des terrains

La division de terrains doit permettre de créer des parcelles de formes simples et ne doit pas aboutir à des délaissés inconstructibles.

> Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

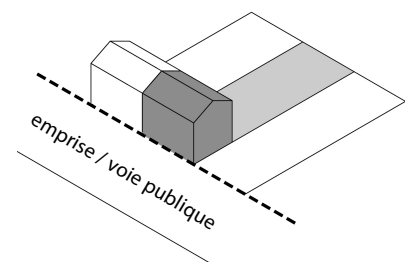
Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'au dessus du terrain naturel.

Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'aux façades des constructions prises dans le plan vertical du nu de celles-ci.

Les constructions doivent être édifiées à **l'alignement** des voies publiques existantes à élargir ou à créer.

Cette prescription s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées déjà construites ; dans ce cas la limite effective de la voie privée est prise comme alignement.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises :



- Lorsque les Orientations d'Aménagement et de Programmation définissent d'autres principes ;
- Lorsque le terrain a une façade sur rue au moins égale à quinze mètres ;
- Lorsqu'un retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction ou un ensemble de constructions existantes jouxtant le projet, dans le but de former une unité architecturale.

Dans les trois cas susvisés, les implantations différentes au principe général d'alignement doivent être motivées par l'intérêt architectural du projet.

En dehors des agglomérations, une marge de recul minimale est à respecter pour l'implantation des constructions le long des voies départementales :

- Sur la RD 986 : **15,00 mètres** ;
- Sur les autres RD : **10,00 mètres**.

A l'exception des balcons, les saillies (toitures, parements architecturaux, soubassements, etc.) sont autorisées sur l'espace public à condition de ne présenter aucune entrave à la circulation et à la sécurité civile et routière.

> Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'au dessus du terrain naturel.

Toute construction doit être édifiée, pour tous ses niveaux en façade sur rue, d'une limite latérale à l'autre de façon à créer un ordre urbain continu.

Cette disposition n'est pas applicable :

- Lorsque le projet concerne l'extension ou la surélévation d'un bâtiment existant.
- Lorsque le projet concerne la réalisation d'une construction neuve sur un terrain supportant déjà des bâtiments à usage d'habitation non destinés à être démolis.
- Lorsqu'il est nécessaire de protéger un élément naturel de l'environnement, ou de dégager la vue sur un élément architectural intéressant ;
- Lorsque la façade
- Ou lorsque le projet concerne la totalité d'un îlot ou un d'un ensemble d'îlots.

Des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent aussi être admises :

- Lorsque les Orientations d'Aménagement et de Programmation définissent d'autres principes ;
- Lorsque la façade alignée sur la rue est le mur pignon.

> Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

> Article 9 : Emprise au sol

Non réglementé.

> Article 10 : Hauteur maximum des constructions

1) Définition de la hauteur maximum des constructions

La « hauteur maximum » est mesurée verticalement à partir du sol naturel avant travaux en tout point de la construction ou de l'installation, cheminées, antennes et autres ouvrages techniques compris.

2) Hauteur maximum

Toute construction ne peut excéder **11,00 mètres**.

Toute nouvelle clôture ne peut excéder **2,00 mètres**.

> Article 11 : Aspect extérieur

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages urbains et avec la conservation des perspectives monumentales et naturelles.

A ce titre, l'autorisation des modes d'occupation des sols peut être refusée ou subordonnée à prescriptions spéciales.

L'architecture contemporaine n'est pas exclue lorsqu'elle propose une relecture de l'architecture traditionnelle des cœurs de villages et sous réserve de s'éloigner de tout pastiche.

Afin de garantir un caractère d'ensemble aux ensembles bâtis, les constructions doivent respecter les règles suivantes :

1) Façades / Percements

Les façades sur rue des habitations doivent être plus hautes que larges. Lorsque le linéaire sur rue est trop étendu (habitat collectif par exemple), la façade des habitations doit être séquentiée en volumes plus hauts que larges.

Les façades sont en principe ordonnancées, les percements, y compris ceux du rez-de-chaussée (garages et commerces) doivent être organisés par travées. Une autre organisation peut être tolérée lorsque cela relève d'une démarche architecturale argumentée.

A l'exception des commerces, les portes vitrées donnant sur l'espace public sont interdites.

2) Enduits / Parements

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs pignon, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales sans distinction qualitative dans leur traitement.

Les détournements de matériaux de leur fonction initiale, les imitations et pastiches sont interdits.

Tous les matériaux destinés à être recouverts (agglomérés de béton, béton cellulaire, brique creuse, etc.) doivent l'être obligatoirement.

Lorsque des façades doivent recevoir un enduit, la finition est talochée fin, grattée ou écaillée. Les finitions d'aspect poli, frotté, projeté, sont interdites. L'emploi de baguettes d'angle apparentes est interdit.

Les enduits à pierre-vue sont tolérés.

Pour le revêtement des façades, les teintes des enduits doivent être de teinte sobre, dans le respect du nuancier ou similaires (cf. Annexe 1 – Nuancier pour enduits), le blanc étant exclu. Les teintes foncées sont à réserver aux soubassements.

Les emmarchements doivent être réalisés avec des éléments massifs ; les marches et seuils ne doivent pas être recouverts (carrelage, etc.).

3) Menuiseries

Les menuiseries doivent être en accord avec le style ou l'époque de l'édifice.

Les menuiseries doivent être réalisées aux dimensions des ouvertures existantes.

Les contrevents ou volets doivent être soit repliables en tableau dans l'épaisseur du mur, soit rabattables en façade, à lames parallèles, à ais contrariés, ou à capucine.

Les stores ou volet roulants de couleur blanche sont interdits.

Les menuiseries sont peintes ou teintées dans la masse dans le respect des teintes du nuancier ou similaires (cf. Annexe 1 – Nuancier pour menuiseries et ferronneries). Les menuiseries blanches sont interdites.

4) Ferronneries

NB : l'emploi des ferronneries, non caractéristique de l'architecture locale, doit être autant que possible limité. Notamment, les garde-corps seront constitués en règle générale d'un mur plain maçonné en harmonie avec la façade.

Les rares ferronneries doivent être réalisées avec des fers de section carrée ou ronde, organisés dans un même plan. Les éléments dont les fers sont galbés ou en zigzags venant « en avant » ne sont pas autorisés.

Les ferronneries de portails doivent être composées, soit de barreaudages verticaux, soit de panneaux de tôles rapportés sur un cadre métallique.

Les ferronneries sont peintes ou teintées dans la masse dans le respect des teintes du nuancier ou similaires (cf. Annexe 1 – Nuancier pour menuiseries et ferronneries).

5) Toitures

Les toitures en pente sont de volume simple, la pente est comprise entre **30% et 35%**. La pente des toitures doit être en harmonie avec celle des toits environnants. Lorsqu'une construction est accolée à un ou deux immeubles voisins, les versants de la toiture sont obligatoirement du même sens que ceux des constructions existantes, ou s'il y a deux voisins, de ceux dont la hauteur sous faîtage se rapproche le plus de la construction nouvelle.

Les couvertures sont réalisées en tuile-canal ou similaire dans le respect des coloris traditionnels (orangé, ocré, marron, etc.) en évitant les couleurs vives. (Les plaques dites de « sous-toitures » sont admises si recouvertes et invisibles en rives ou sous les débords de toit.)

Les cheminées doivent être maçonnées et enduites dans la même couleur que la façade.

Les toitures terrasses peuvent être admises, soit en tant qu'éléments de raccordement entre toits, soit en tant que toitures végétalisées ou terrasses accessibles de plain-pied.

Sur les toitures recevant une couverture en tuiles, à l'exception des fenêtres de visite (une fenêtre de dimension maximale 60x60 cm par pan de toiture), les fenêtres de toit, les fenêtres mansardées et les chiens assis sont strictement interdits.

6) Edicules techniques, blocs de climatisation, panneaux solaires, gaines, paraboles, etc.

Les réseaux autres que les descentes d'eau pluviale ne doivent pas être apparents en façade.

Les compteurs sont placés de préférence à l'intérieur des constructions. Lorsqu'ils doivent être placés à l'extérieur, ils sont encastrés en façade ou dans les clôtures, regroupés dans un coffret traité en harmonie avec elles.

Les edicules techniques installés sur les constructions, notamment sur les éventuelles toitures terrasses, doivent être regroupés, dissimulés (acrotère ou grilles) et faire l'objet d'une intégration adaptée aux caractéristiques architecturales du bâtiment (dispositifs peints ou teintés dans la masse, dans le respect du nuancier prévu pour les ferronneries). Leur hauteur ne doit pas dépasser **0,50 mètres**.

Les climatiseurs sont placés en combles ou encastrés et cachés par une grille. L'installation d'appareils de climatisation visibles en façade (sur console par exemple) est strictement interdite.

Lorsqu'ils sont posés sur des toitures en pente, les panneaux solaires doivent être intégrés à la couverture et non en surépaisseur. La surface des panneaux solaires ne peut excéder 30% de la surface du pan de toiture qui les reçoit.

Les paraboles ne doivent jamais être placées en façade. Elles peuvent être placées en toiture sous réserve de faire l'objet d'une intégration architecturale.

7) Clôtures

Les murs de clôture doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales et/ou avec les clôtures limitrophes de manière à constituer une continuité.

Les panneaux grillagés rigides sont interdits, à l'exception des clôtures en limites séparatives et sous réserve d'être doublés d'une haie végétale.

Les tuiles disposées en sommet de clôture sont interdites.

A l'exception des pierres, les éléments maçonnés des clôtures doivent être enduits, finition talochée, dans des teintes respectant le nuancier des façades ou similaires.

Les enduits beurrés (à pierre-vue) peuvent être tolérés.

Les clôtures 100% végétales sont autorisées.

Toute nouvelle clôture ne peut excéder **2,00 mètres** de hauteur totale.

Les portails de clôture sont obligatoirement réalisés en bois ou en ferronnerie (cf. paragraphe 4), sauf s'ils sont inscrits sous un porche ou une arche, auquel cas ils sont réalisés conformément aux prescriptions relatives aux portes de garage à deux vantaux.

La hauteur totale d'un portail, quelle que soit celle de la clôture doit être comprise **entre 1,80 et 2,50 mètres** ; la transition entre la hauteur de la clôture et celle du portail sera alors réalisée par un pilier dont la hauteur totale sera identique à celle du portail.

8) Etablissements Recevant du Public

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux Etablissements Recevant du Public lorsqu'elles sont en contradiction avec les règles de sécurité et d'accessibilité des constructions.

> Article 12 : Stationnement des véhicules

1) Prescriptions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors du domaine public.

La demande de permis de construire devra montrer que le nombre de places de stationnement répond aux besoins engendrés par la nature, la fonction et la localisation des constructions, travaux et ouvrages réalisés.

Les dimensions à prendre en compte dans le cas de garages ou aires de stationnement sont au minimum de 5,00 mètres pour la longueur et de 2,50 mètres pour la largeur. Cette dernière dimension est portée à 3,30 mètres pour une aire de stationnement « handicapé », et à 2,00 mètres pour une place de stationnement longitudinal dont la longueur sera au minimum de 5,50 mètres.

Les exigences énumérées ci-dessous ne s'appliquent pas à l'entretien et à l'amélioration des bâtiments existants (lorsque le projet ne crée pas de surface de plancher supplémentaire).

Lorsque le nombre de places obtenu en application des règles ci-après est fractionné, il est arrondi au nombre supérieur.

Il est exigé :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- 1 place de stationnement par logement créé jusqu'à 50 m² de surface de plancher, deux places de stationnement au-delà de 50 m² de surface de plancher.

Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier :

- 1 place de stationnement pour 4 chambres.

Pour les constructions à usage de commerce :

- 1 place de stationnement pour 50 m² de surface de vente.

Pour les constructions à usage de bureaux, d'artisanat, et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- 1 place pour 60 m² de surface de plancher.

Le revêtement de sol des aires de stationnement extérieur non couvert, représentant une surface de plus de 125 m², devra être perméable à l'eau de manière à assurer une infiltration naturelle des eaux de pluie (à l'exclusion des aires de stationnement « handicapé »).

Les aires de stationnement en surface doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places de stationnement minimum.

2) Impossibilité de réaliser des aires de stationnement

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
- soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

> Article 13 : Espaces libres et plantations

Les éléments de paysage repérés aux plans de zonage (L151-19) sont à préserver. Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un espace identifié soumis à déclaration préalable.

Au moins 25% de la surface du terrain d'assiette doivent être maintenus en pleine terre.

En règle générale, les arbres de hautes tiges existants et les masses végétales significatives, doivent être maintenus, déplacés ou remplacés par un plant de même importance.

Les essences plantées doivent de préférence appartenir à la palette végétale locale (cf. Annexe 2 – Palette végétale indicative), pour une meilleure adaptation aux conditions écologiques (adaptation au sol et au climat) et dans un souci d'intégration paysagère.

La plantation des espèces invasives suivantes est strictement interdite :

- Robinier (faux acacia),
- Oponces,
- Buddleia (arbre à Papillon),
- Mimosa.

Les aires de stationnement en surface doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places de stationnement minimum.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

> Article 14 : Coefficient d'Occupation du Sol (COS)

Sans objet.

SECTION 4 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET DE COMMUNICATION

> Article 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performance énergétique et environnementale

Les constructions neuves doivent répondre aux exigences imposées par la réglementation thermique en vigueur.

> Article 16 : Obligations imposées aux constructions, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les nouvelles constructions doivent être équipées d'une connexion possible aux réseaux de télécommunication électroniques et numériques existants ou à créer.

Chapitre 3 – Dispositions applicables à la zone 2AUC

CARACTERE DE LA ZONE (RAPPEL DU RAPPORT DE PRESENTATION)

> Description

La zone 2AUC recouvre les espaces de la commune, pas ou insuffisamment équipés, destinés à être urbanisés au fur et à mesure de la réalisation des réseaux, et soumis à orientations d'aménagement pour en garantir un aménagement cohérent.

Il s'agit d'une zone mixte destinée à recevoir principalement de l'habitat.

La zone 2AUC est également comprise en partie dans le périmètre de protection éloigné du captage du Mazel (servitude AS1), appelant des dispositions spécifiques (respect de la DUP du captage).

> Localisation

Cette zone correspond à la périphérie du cœur de village du Mazel

> Principaux objectifs

- Mise à niveau des réseaux et ouvrages sanitaires dans les secteurs non ou insuffisamment équipés ;
- Développement de l'habitat et de la mixité sociale ;
- Préservation de la silhouette des ensembles bâtis.

> Principales traductions réglementaires

- Conditionnement de l'urbanisation à la mise à niveau des réseaux ;
- Règles imposant la réalisation de logement social dans les opérations portant sur 10 logements et plus ;
- Règles de hauteurs et règles d'implantations respectueuses de la morphologie des ensembles bâtis.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

> Article 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites

- Les constructions et installations destinées à la fonction d'entrepôt.
- Les constructions destinées à l'industrie.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les carrières.
- Les terrains de camping ou de caravaning.
- Le stationnement de caravanes isolées.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Les résidences mobiles de loisirs et les Habitations Légères de Loisirs.

Dans le périmètre de protection du captage du Mazel :

- Les occupations et utilisations du sol ne respectant pas la DUP du captage, jointe à la liste des servitudes (Pièce Va2).

> Article 2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

La délivrance des autorisations d'urbanisme est conditionnée à la suffisance des capacités d'assainissement des eaux usées et des dispositifs de défense incendie, et des ressources en eau potable.

Sont admises les opérations de 10 logements et plus à condition d'affecter 20% des habitations réalisées au logement locatif social.

Sont admises à condition qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables (y compris en matière de circulation), soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises, et que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant :

- Les constructions destinées à l'artisanat.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation dont l'implantation ne présente pas de risques pour la sécurité du voisinage (incendie, explosion) et concourant au fonctionnement urbain et aux services de proximité.

Sont admis les affouillements ou exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

> Article 3 : Accès et voirie

1) Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ordures ménagères.

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées et des pistes cyclables, ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

2) Voirie

La création de toute nouvelle voie ouverte à la circulation publique se finissant en impasse est interdite.

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des aménagements ou des constructions qui y sont envisagés.

> Article 4 : Desserte par les réseaux

1) Eau potable

Toute construction, réhabilitation, transformation, extension ou installation nouvelle doit être raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2) Assainissement

Les eaux résiduaires urbaines (vannes et ménagères et industrielles) doivent être traitées et éliminées dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

Eaux usées

Toute construction, réhabilitation, extension ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public de collecte des eaux usées existant.

Eaux non domestiques / Eaux d'exhaure et eaux de vidange

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel, conformément à la réglementation sanitaire en vigueur (qui soumet à autorisation du maire ou du président de la structure intercommunale compétente les rejets d'eaux usées non domestiques). Cette autorisation pourra donner lieu à la mise en place d'un pré-traitement spécifique.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés au réseau et au terrain.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire doit faire réaliser a minima un bassin de récupération des eaux pluviales.

Les surfaces imperméabilisées soumises au ruissellement et susceptibles de recevoir des matières polluantes (aires de stockage ou de stationnement des véhicules), peuvent se voir imposer de comporter un dispositif de recueil des matières polluantes avant évacuation dans le réseau ou le milieu naturel.

3) Electricité/Gaz/Télécoms

Les réseaux d'électricité, gaz et télécoms sont encastrés ou enterrés, les raccordements sont réalisés à partir de gaines intérieures.

En cas d'impossibilité, des dispositions différentes peuvent être tolérées sous réserve de se conformer aux règles d'intégration visées à l'article 11.

4) Déchets ménagers

Les locaux et/ou aires de présentation nécessaires au stockage de conteneurs normalisés et à la collecte sélective des déchets ménagers doivent être définis dans l'opération.

> Article 5 : Caractéristiques des terrains

La division de terrains doit permettre de créer des parcelles de formes simples et ne doit pas aboutir à des délaissés inconstructibles.

> Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'au dessus du terrain naturel.

Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'aux façades des constructions prises dans le plan vertical du nu de celles-ci.

Les constructions peuvent être édifiées librement à l'alignement ou en respectant un recul minimal de **3,00 mètres** par rapport à l'alignement des voies publiques existantes à élargir ou à créer.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises :

- Lorsque le projet jouxte une construction ou un ensemble de constructions existantes dans le but de former une unité architecturale ;
- Lorsqu'il s'agit de constructions groupées.

Les piscines et les terrasses non couvertes dont la hauteur au-dessus du sol naturel est inférieure ou égale à 60 centimètres, peuvent être librement implantées par rapport aux voies et emprises publiques. Toutefois, le bassin des piscines doit être situé à au moins **1,00 mètre** des limites.

En dehors des agglomérations, une marge de recul minimale est à respecter pour l'implantation des constructions le long des voies départementales :

- Sur la RD 986 : **15,00 mètres** ;
- Sur les autres RD : **10,00 mètres**.

A l'exception des balcons, les saillies (toitures, parements architecturaux, soubassements, etc.) sont autorisées sur l'espace public à condition de ne présenter aucune entrave à la circulation et à la sécurité civile et routière.

> Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

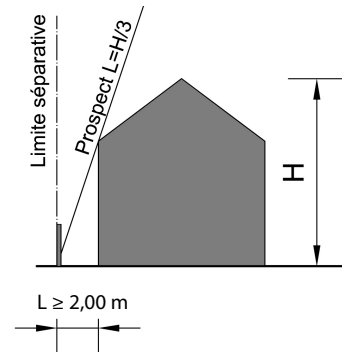
Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'au dessus du terrain naturel.

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives peut se faire soit en mitoyenneté soit en respectant un recul minimum calculé comme suit :

Quand le bâtiment ne jouxte pas la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 2,00 mètres ($L = H/3 > 2,00$ m).

Les piscines peuvent être implantées différemment en respectant toutefois un recul minimal de 1 mètre par rapport aux limites séparatives et une hauteur maximale de 0,60 mètres par rapport au terrain naturel.

Il est alors toléré qu'un local technique qui ne doit pas dépasser 5m² d'emprise au sol et 2,50 mètres de hauteur maximale hors tout, puisse être implanté en limite séparative. Il doit être conçu de manière à ne causer aucune gêne pour le voisinage.



> Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

> Article 9 : Emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol maximal applicable à cette zone est fixé à 0,25 sans préjudice des dispositions visées à l'article 13 ci-après (préservation d'une superficie minimale du terrain d'assiette en pleine terre).

> Article 10 : Hauteur maximum des constructions

1) Définition de la hauteur maximum des constructions

La « hauteur maximum » est mesurée verticalement à partir du sol naturel avant travaux en tout point de la construction ou de l'installation, cheminées, antennes et autres ouvrages techniques compris.

2) Hauteur maximum

Toute construction ne peut excéder **8,00 mètres**.

Toute nouvelle clôture ne peut excéder **2,00 mètres**.

> Article 11 : Aspect extérieur

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages urbains et avec la conservation des perspectives monumentales et naturelles.

A ce titre, l'autorisation des modes d'occupation des sols peut être refusée ou subordonnée à prescriptions spéciales.

L'architecture contemporaine n'est pas exclue lorsqu'elle propose une relecture de l'architecture traditionnelle des cœurs de villages et sous réserve de s'éloigner de tout pastiche.

Afin de garantir un caractère d'ensemble aux ensembles bâtis, les constructions doivent respecter les règles suivantes :

1) Façades / Percements

Les façades sur rue des habitations doivent être plus hautes que larges. Lorsque le linéaire sur rue est trop étendu (habitat collectif par exemple), la façade des habitations doit être séquencée en volumes plus hauts que larges.

Les façades sont en principe ordonnancées, les percements, y compris ceux du rez-de-chaussée (garages et commerces) doivent être organisés par travées. Une autre organisation peut être tolérée lorsque cela relève d'une démarche architecturale argumentée.

A l'exception des commerces, les portes vitrées donnant sur l'espace public sont interdites.

2) Enduits / Parements

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs pignon, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales sans distinction qualitative dans leur traitement.

Les détournements de matériaux de leur fonction initiale, les imitations et pastiches sont interdits.

Tous les matériaux destinés à être recouverts (agglomérés de béton, béton cellulaire, brique creuse, etc.) doivent l'être obligatoirement.

Lorsque des façades doivent recevoir un enduit, la finition est talochée fin, grattée ou écaillée. Les finitions d'aspect poli, rotté, projeté, sont interdites. L'emploi de baguettes d'angle apparentes est interdit.

Les enduits à pierre-vue sont tolérés.

Pour le revêtement des façades, les teintes des enduits doivent être de teinte sobre, dans le respect du nuancier ou similaires (cf. Annexe 1 – Nuancier pour enduits), le blanc étant exclu. Les teintes foncées sont à réserver aux soubassements.

Les emmarchements doivent être réalisés avec des éléments massifs ; les marches et seuils ne doivent pas être recouverts (carrelage, etc.).

3) Menuiseries

Les menuiseries doivent être en accord avec le style ou l'époque de l'édifice.

Les menuiseries doivent être réalisées aux dimensions des ouvertures existantes.

Les contrevents ou volets doivent être soit repliables en tableau dans l'épaisseur du mur, soit rabattables en façade, à lames parallèles, à ais contrariés, ou à capucine.

Les stores ou volet roulants de couleur blanche sont interdits.

Les menuiseries sont peintes ou teintées dans la masse dans le respect des teintes du nuancier ou similaires (cf. Annexe 1 – Nuancier pour menuiseries et ferronneries). Les menuiseries blanches sont interdites.

4) Ferronneries

NB : l'emploi des ferronneries, non caractéristique de l'architecture locale, doit être autant que possible limité. Notamment, les garde-corps seront constitués en règle générale d'un mur plain maçonné en harmonie avec la façade.

Les rares ferronneries doivent être réalisées avec des fers de section carrée ou ronde, organisés dans un même plan. Les éléments dont les fers sont galbés ou en zigzags venant « en avant » ne sont pas autorisés.

Les ferronneries de portails doivent être composées, soit de barreaudages verticaux, soit de panneaux de tôles rapportés sur un cadre métallique.

Les ferronneries sont peintes ou teintées dans la masse dans le respect des teintes du nuancier ou similaires (cf. Annexe 1 – Nuancier pour menuiseries et ferronneries).

5) Toitures

Les toitures en pente sont de volume simple, la pente est comprise entre **30% et 35%**. La pente des toitures doit être en harmonie avec celle des toits environnants. Lorsqu'une construction est accolée à un ou deux immeubles voisins, les versants de la toiture sont obligatoirement du même sens que ceux des constructions existantes, ou s'il y a deux voisins, de ceux dont la hauteur sous faîtage se rapproche le plus de la construction nouvelle.

Les couvertures sont réalisées en tuile-canal ou similaire dans le respect des coloris traditionnels (orangé, ocré, marron, etc.) en évitant les couleurs vives. (Les plaques dites de « sous-toitures » sont admises si recouvertes et invisibles en rives ou sous les débords de toit.)

Les cheminées doivent être maçonnées et enduites dans la même couleur que la façade.

Les toitures terrasses peuvent être admises, soit en tant qu'éléments de raccordement entre toits, soit en tant que toitures végétalisées ou terrasses accessibles de plain-pied.

Sur les toitures recevant une couverture en tuiles, à l'exception des fenêtres de visite (une fenêtre de dimension maximale 60x60 cm par pan de toiture), les fenêtres de toit, les fenêtres mansardées et les chiens assis sont strictement interdits.

6) Edicules techniques, blocs de climatisation, panneaux solaires, gaines, paraboles, etc.

Les réseaux autres que les descentes d'eau pluviale ne doivent pas être apparents en façade.

Les compteurs sont placés de préférence à l'intérieur des constructions. Lorsqu'ils doivent être placés à l'extérieur, ils sont encastrés en façade ou dans les clôtures, regroupés dans un coffret traité en harmonie avec elles.

Les edicules techniques installés sur les constructions, notamment sur les éventuelles toitures terrasses, doivent être regroupés, dissimulés (acrotère ou grilles) et faire l'objet d'une intégration adaptée aux caractéristiques architecturales du bâtiment (dispositifs peints ou teintés dans la masse, dans le respect du nuancier prévu pour les ferronneries). Leur hauteur ne doit pas dépasser **0,50 mètres**.

Les climatiseurs sont placés en combles ou encastrés et cachés par une grille. L'installation d'appareils de climatisation visibles en façade (sur console par exemple) est strictement interdite.

Lorsqu'ils sont posés sur des toitures en pente, les panneaux solaires doivent être intégrés à la couverture et non en surépaisseur. La surface des panneaux solaires ne peut excéder 30% de la surface du pan de toiture qui les reçoit.

Les paraboles ne doivent jamais être placées en façade. Elles peuvent être placées en toiture sous réserve de faire l'objet d'une intégration architecturale.

7) Clôtures

Les murs de clôture doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales et/ou avec les clôtures limitrophes de manière à constituer une continuité.

Les panneaux grillagés rigides sont interdits, à l'exception des clôtures en limites séparatives et sous réserve d'être doublés d'une haie végétale.

Les tuiles disposées en sommet de clôture sont interdites.

A l'exception des pierres, les éléments maçonnés des clôtures doivent être enduits, finition talochée, dans des teintes respectant le nuancier des façades ou similaires.

Les enduits beurrés (à pierre-vue) peuvent être tolérés.

Les clôtures 100% végétales sont autorisées.

Toute nouvelle clôture ne peut excéder **2,00 mètres** de hauteur totale.

Les portails de clôture sont obligatoirement réalisés en bois ou en ferronnerie (cf. paragraphe 4), sauf s'ils sont inscrits sous un porche ou une arche, auquel cas ils sont réalisés conformément aux prescriptions relatives aux portes de garage à deux vantaux.

La hauteur totale d'un portail, quelle que soit celle de la clôture doit être comprise **entre 1,80 et 2,50 mètres** ; la transition entre la hauteur de la clôture et celle du portail sera alors réalisée par un pilier dont la hauteur totale sera identique à celle du portail.

8) Etablissements Recevant du Public

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux Etablissements Recevant du Public lorsqu'elles sont en contradiction avec les règles de sécurité et d'accessibilité des constructions.

> Article 12 : Stationnement des véhicules

1) Prescriptions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors du domaine public.

La demande de permis de construire devra montrer que le nombre de places de stationnement répond aux besoins engendrés par la nature, la fonction et la localisation des constructions, travaux et ouvrages réalisés.

Les dimensions à prendre en compte dans le cas de garages ou aires de stationnement sont au minimum de 5,00 mètres pour la longueur et de 2,50 mètres pour la largeur. Cette dernière dimension est portée à 3,30 mètres pour une aire de stationnement « handicapé », et à 2,00 mètres pour une place de stationnement longitudinal dont la longueur sera au minimum de 5,50 mètres.

Les exigences énumérées ci-dessous ne s'appliquent pas à l'entretien et à l'amélioration des bâtiments existants (lorsque le projet ne crée pas de surface de plancher supplémentaire).

Lorsque le nombre de places obtenu en application des règles ci-après est fractionné, il est arrondi au nombre supérieur.

Il est exigé :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- 1 place de stationnement par logement créé jusqu'à 50 m² de surface de plancher, deux places de stationnement au-delà de 50 m² de surface de plancher.

Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier :

- 1 place de stationnement pour 4 chambres.

Pour les constructions à usage de commerce :

- 1 place de stationnement pour 60 m² de surface de vente.

Pour les constructions à usage de bureaux, d'artisanat, et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- 1 place pour 60 m² de surface de plancher.

Le revêtement de sol des aires de stationnement extérieur non couvert, représentant une surface de plus de 125 m², devra être perméable à l'eau de manière à assurer une infiltration naturelle des eaux de pluie (à l'exclusion des aires de stationnement « handicapé »).

Les aires de stationnement en surface doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places de stationnement minimum.

2) Impossibilité de réaliser des aires de stationnement

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
- soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

> Article 13 : Espaces libres et plantations

Les éléments de paysage repérés aux plans de zonage (L151-19) sont à préserver. Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un espace identifié soumis à déclaration préalable.

Au moins 25% de la surface du terrain d'assiette doivent être maintenus en pleine terre.

En règle générale, les arbres de hautes tiges existants et les masses végétales significatives, doivent être maintenus, déplacés ou remplacés par un plant de même importance.

Les essences plantées doivent de préférence appartenir à la palette végétale locale (cf. Annexe 2 – Palette végétale indicative), pour une meilleure adaptation aux conditions écologiques (adaptation au sol et au climat) et dans un souci d'intégration paysagère.

La plantation des espèces invasives suivantes est strictement interdite :

- Robinier (faux acacia),
- Oponces,
- Buddleia (arbre à Papillon),
- Mimosa.

Les aires de stationnement en surface doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places de stationnement minimum.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

> Article 14 : Coefficient d'Occupation du Sol (COS)

Non réglementé

SECTION 4 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET DE COMMUNICATION

> Article 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performance énergétique et environnementale

Les constructions neuves doivent répondre aux exigences imposées par la réglementation thermique en vigueur.

> Article 16 : Obligations imposées aux constructions, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les nouvelles constructions doivent être équipées d'une connexion possible aux réseaux de télécommunication électroniques et numériques existants ou à créer.

Titre 3 – Dispositions applicables aux zones Agricoles (A)

Chapitre 1 – Dispositions applicables à la zone A

CARACTERE DE LA ZONE (RAPPEL DU RAPPORT DE PRESENTATION)	
> Description	
<p>La zone A recouvre des espaces de la commune équipés ou non, habités ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Il s'agit d'une zone à vocation agricole qu'il convient également de protéger par endroit en raison de sa valeur environnementale et paysagère (la zone A se caractérise notamment par la présence de patrimoine bâti rural de caractère à préserver / à mettre en valeur).</p> <p>La zone A comporte des emprises affectées par des risques d'inondation et d'incendie appelant une réglementation spécifique adaptée.</p> <p>La zone A est également comprise en partie dans les périmètres de protection du captage du Mazel, (servitude AS1), appelant des dispositions spécifiques (respect de la DUP du captage).</p> <p>La zone A comporte quatre secteurs :</p> <p><u>Secteur Ae :</u></p> <p>Ce secteur appelle à recevoir des bâtiments agricoles de stockage des récoltes et du matériel pouvant nécessiter des volumes importants. Il est soumis à orientations d'aménagement pour en garantir un aménagement cohérent.</p> <p><u>Secteur Ah :</u></p> <p>Ce secteur correspond à des hameaux agricoles habités de grande valeur paysagère à préserver et à conforter dans le respect de leur caractère.</p> <p><u>Secteur Aih :</u></p> <p>Ce secteur appelle à recevoir des bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole incompatibles avec la proximité des habitations (élevage) de manière à ne pas compromettre à l'avenir le développement ni de telles activités agricoles ni de l'habitat.</p> <p><u>Secteur Ap :</u></p> <p>Ce secteur appelle à être protégé plus fortement en raison de la grande qualité agronomique, biologique ou économique du sol (AOC), du contexte paysager (abords des hameaux) ou des risques (inondation notamment) à considérer.</p>	
> Localisation	
<p>Cette zone correspond dans l'ensemble aux fonds de vallées du Reynus et de la Valniérette, y compris des espaces habités sous forme de hameaux.</p> <p><u>Secteur Ae :</u></p> <p>Ce secteur est situé au nord du Mazel.</p> <p><u>Secteur Ah :</u></p> <p>Ce secteur correspond aux hameaux de caractère à conforter (de manière mesurée), Corbière, La Bastide, et Puech Sigal.</p> <p><u>Secteur Aih :</u></p> <p>Ce secteur correspond aux terrains d'élevage du Chinier et de Cambous.</p>	

Secteur Ap :

Ce secteur correspond aux espaces agricoles de la commune classés en AOC oignon doux ou affectés par un risque d'aléa moyen à élevé (inondation, incendie, etc.) ou situés aux abords des hameaux de caractères qui appellent à être protégés en raison des vues (Cabriès, Corbière, Favières, Ferret, La Bastide, Lalabel, Les Serrèdes, Mas Rieusset, Mourgues, Puech Sigal, Salançon, Ventilhac).

> Principaux objectifsDans l'ensemble de la zone A :

- Maintien/développement de l'activité agricole.
- Autorisation des activités complémentaires d'agritourisme.
- Préservation du patrimoine bâti rural de caractère.

Dans le secteur Ae :

- Implantation de bâtiments nécessaires au développement de l'activité agricole (hangars, stockage, etc.) sans compromettre la possibilité d'un développement économique diversifié à plus long terme.

Dans le secteur Ah :

- Confortement mesuré des hameaux habités de caractère.
- Remise en état du bâti ruiné.

Dans le secteur Aih :

- Maintien et développement des activités agricoles génératrices de nuisances (élevage), en éloignement des zones habitées.

Dans le secteur Ap :

- Protection des terres agricoles ;
- Protection vis à vis des risques identifiés ;
- Protection des vues de valeurs sur les hameaux de caractère limitrophes.

Dans les emprises affectées par un risque d'inondation ou d'incendie :

- Prise en compte du risque pour s'en protéger/pour ne pas l'aggraver.

> Principales traductions règlementairesDans l'ensemble de la zone A :

- Préservation de la vocation agricole de la zone ;
- Interdiction des habitations nouvelles à l'exception des bâtiments ruinés à reconstruire repérés sur les documents graphiques et des bâtiments expressément identifiés comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement ne compromet pas la vocation agricole de la zone.

Dans le secteur Ae :

- Autorisation des bâtiments de gabarit important nécessaires à l'exploitation agricole (hangars, stockage, etc.).

Dans le secteur Ah :

- Règles autorisant la création de surface de plancher destinée à l'habitation dans l'enveloppe des bâtiments existants, en reconstruction du bâti ruiné ou dans l'emprise des dents-creuses ;
- Règles de hauteurs et règles d'implantations respectueuses de la morphologie des ensembles bâtis existants à conforter de manière mesurée ;
- Règles favorables à la remise en état du bâti ruiné (facilités en matière de stationnement).

Dans l'ensemble de la zone A à l'exception du secteur Aih :

- Règles interdisant les bâtiments agricoles incompatibles avec le voisinage des zones habitées ou économiques (élevage).

Dans l'ensemble de la zone A à l'exception du secteur Ap :

- Règles autorisant les bâtiments agricoles.

Dans l'ensemble de la zone A à l'exception des secteurs Aih :

- Règles autorisant la diversification des activités agricoles (agritourisme).

Dans le secteur Ap :

- Interdiction des nouvelles constructions.

Dans les emprises affectées par un risque d'inondation ou d'incendie :

- Interdiction de toute nouvelle construction.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**> Article 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites**Dans l'ensemble de la zone A :

- Les constructions destinées à l'habitat autrement que dans les conditions prévues à l'article 2 suivant.
- Les annexes et extensions des habitations existantes.
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier.
- Les constructions destinées à l'artisanat autrement que dans les conditions prévues à l'article 2 suivant.
- Les constructions destinées aux bureaux.
- Les constructions destinées aux commerces autrement que dans les conditions prévues à l'article 2 suivant.
- Les constructions destinées à l'industrie.
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt autrement que dans les conditions prévues à l'article 2 suivant.
- Les carrières.
- Les terrains de camping ou de caravaning.
- Le stationnement de caravanes isolées.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Les résidences mobiles de loisirs et les Habitations Légères de Loisirs.

Dans l'ensemble de la zone A, à l'exception du secteur Ae et Aih :

- Les constructions nécessaires à l'exploitation agricole et forestière incompatibles avec le voisinage des habitations.

Dans le secteur Ap :

- Les constructions nouvelles.
- L'extension des bâtiments existants.

Dans les emprises affectées par un risque d'inondation (AZI), dans le périmètre de francs bords (10 m) de part et d'autre des cours d'eaux et dans les zones non aedificandi « Interface incendie » :

- Les constructions nouvelles.
- L'extension des constructions existantes.

Dans les emprises affectées par un risque d'inondation (AZI) et dans le périmètre de francs bords (10 m) de part et d'autre des cours d'eaux :

- Les clôtures ni aucune autre installation affectant le libre écoulement des eaux.

> Article 2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sous réserve de ne pas porter atteinte aux activités ni à la vocation agricoles de la zone, ni à la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, sont autorisés :

Dans l'ensemble de la zone A :

- Les travaux confortatifs sans extension des habitations et constructions destinées à l'artisanat existantes à la date d'approbation du PLU.
- Les affouillements ou exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone.

Dans l'ensemble de la zone A, à l'exception du secteur Ap :

- Les constructions nécessaires à l'exploitation agricole et forestière et compatibles avec le voisinage des habitations.
- Les aménagements légers et démontables nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières.
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt nécessaires à l'exploitation agricole et forestière et compatibles avec le voisinage des habitations.
- Les constructions destinées à la fonction de commerce nécessaires à la commercialisation directe des produits des exploitations agricoles.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou autorisation nécessaires à l'activité agricole ou aux équipements d'intérêt général.

Dans l'ensemble de la zone A, à l'exception des secteurs Aih et Ap :

- La création de surface de plancher d'habitation par changement de destination au sein des bâtiments expressément repérés sur les documents graphiques, sous réserve d'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers.
- Les bassins individuels et bâches nécessaires à l'exploitation agricole sous réserve de faire l'objet d'une intégration paysagère et que les éventuel talus et merlons soient enherbés.

Dans le secteur Ah :

- La création de surface de plancher destinée à l'habitation, en reconstruction du bâti ruiné ou dans l'emprise des dents-creuses expressément repérés dans les documents graphiques, ou dans l'enveloppe des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU sans extension.
- L'extension limitée à 30 m² de surface de plancher des habitations existantes à la date d'approbation du PLU.

Sous réserve d'être compatible avec le voisinage des habitations :

- La création de surface de plancher destinée à l'artisanat dans l'enveloppe des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU sans extension, en reconstruction du bâti ruiné ou dans l'emprise des dents-creuses.
- Les constructions nécessaires à l'exploitation agricole et forestière.

Dans le secteur Aih :

- Les constructions nécessaires à l'exploitation agricole et forestière et incompatibles avec le voisinage des habitations (élevage).

Dans le secteur Ap :

- Les ouvrages de rétention hydraulique ou de protection d'intérêt général indispensables à la régulation des crues, après étude hydraulique.
- Les ouvrages techniques de transport et de transmission des réseaux d'intérêt public.

Dans les emprises affectées par un risque d'inondation (AZI) et dans le périmètre de francs bords (10 m) de part et d'autre des cours d'eaux :

- L'entretien et le confortement des constructions existantes sous réserve de ne pas augmenter la vulnérabilité ni le risque inondation.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

> Article 3 : Accès et voirie

1) Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

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

Les caractéristiques des voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées, ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Notamment, aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques et les voies express.

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites si elles nécessitent la création d'accès directs sur les sections des routes départementales.

2) Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des aménagements ou des constructions qui y sont envisagés.

> Article 4 : Desserte par les réseaux

1) Eau potable

Toute construction à usage d'habitation doit être raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage, forage ou puits particulier pourra être exceptionnellement autorisée, conformément à la réglementation en vigueur. Lorsque le projet de forage, captage ou puits est situé dans un périmètre de protection d'une ressource destinée à l'alimentation en eau potable des collectivités publiques, le règlement associé à cette ressource s'impose au projet.

Dans le cas où cette adduction autonome ne serait plus réservée à l'usage personnel d'une famille (gîtes, chambres d'hôtes, autres activités, etc.), l'autorisation préfectorale pour utilisation d'eau destinée à la consommation humaine devra être préalablement obtenue.

2) Assainissement

Eaux usées

En secteur d'assainissement non collectif, le pétitionnaire devra proposer une filière d'assainissement autonome à mettre en œuvre pour tout projet neuf en tenant compte des contraintes du sol et du site.

Dans le cas de construction, de réhabilitation ou d'extension de bâtiments sur des terrains non desservis par le réseau public de collecte des eaux usées, l'installation d'Assainissement Non Collectif existante doit être conforme à la législation en vigueur et suffisamment dimensionnée pour permettre la réalisation du projet. Lorsque celle-ci n'est pas conforme et/ou insuffisante, le pétitionnaire devra proposer une filière d'assainissement non collectif à mettre en œuvre pour son projet en fonction des con-

traintes du sol et du site. En tout état de cause, l'ensemble des éléments de cette filière devra être conforme aux réglementations nationales et locales en vigueur.

Eaux non domestiques / Eaux d'exhaure et eaux de vidange

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel, conformément à la réglementation sanitaire en vigueur (qui soumet à autorisation du maire ou du président de la structure intercommunale compétente les rejets d'eaux usées non domestiques). Cette autorisation pourra donner lieu à la mise en place d'un pré-traitement spécifique.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent prendre les mesures nécessaires pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Ils doivent, le cas échéant, prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel, et en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

3) Electricité/Gaz/Télécoms

Tout raccordement en zone agricole doit obligatoirement être réalisé en souterrain. Aucun réseau aérien n'est autorisé à l'exception de l'alimentation Moyenne Tension des postes de transformation.

> Article 5 : Caractéristiques des terrains

Non règlementé.

> Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'au dessus du terrain naturel.

Les équipements et infrastructures d'intérêt général peuvent être implantés différemment suivant leur nature.

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies publiques existantes à élargir ou à créer ou en respectant un recul minimal de **5,00 mètres**.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises :

- Lorsque le projet jouxte une construction ou un ensemble de constructions existantes dans le but de former une unité architecturale ;
- Lorsqu'il s'agit de constructions groupées ;
- lorsque le projet porte sur la reconstruction de bâti ruiné, notamment s'il en reste la trace, révélant une implantation différente.

En dehors des agglomérations, une marge de recul minimale est à respecter pour l'implantation des constructions le long des voies départementales :

- Sur la RD 986 : **15,00 mètres** ;
- Sur les autres RD : **10,00 mètres**.

A l'exception des balcons, les saillies (toitures, parements architecturaux, soubassements, etc.) sont autorisées sur l'espace public à condition de ne présenter aucune entrave à la circulation et à la sécurité civile et routière.

> Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'au dessus du terrain naturel.

Les équipements et infrastructures d'intérêt général peuvent être implantés différemment suivant leur nature.

Dans l'ensemble de la zone A, à l'exception du secteur Ah :

Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimal de **5,00 mètres**.

Dans le secteur Ah :

Des implantations en mitoyenneté peuvent être autorisées, pour créer une continuité avec un ensemble bâti existant.

Quand le bâtiment ne jouxte pas la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 2,00 mètres ($L = H/3 > 2,00 \text{ m}$).

Des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises lorsque le projet porte sur la reconstruction de bâti ruiné, notamment s'il en reste la trace, révélant une implantation différente.

> Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

> Article 9 : Emprise au sol

Sauf disposition particulière définie dans les documents graphiques, l'emprise au sol est non règlementée.

> Article 10 : Hauteur maximum des constructions

1) Définition de la hauteur maximum des constructions

La « hauteur maximum » est mesurée verticalement à partir du sol naturel avant travaux en tout point de la construction ou de l'installation, cheminées, antennes et autres ouvrages techniques compris.

2) Hauteur maximum

Dans l'ensemble de la zone A à l'exception du secteur Ae

Sauf disposition particulière définie dans les documents graphiques, toute construction ou installation ne peut excéder **10,00 mètres** de hauteur.

En cas d'extension de bâtiments ayant une hauteur supérieure au maximum indiqué ci-dessus, la hauteur pourra atteindre celle de la construction existante.

Dans le secteur Ae

Sauf disposition particulière définie dans les documents graphiques, toute construction ou installation ne peut excéder **12,00 mètres** de hauteur.

Dans l'ensemble de la zone A

Les abris pour le bétail qui peuvent être autorisés (aménagements légers et démontables) ne doivent pas dépasser **3,00 mètres** de hauteur.

La hauteur de toute clôture ne doit pas excéder **1,80 mètre**.

> Article 11 : Aspect extérieur

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages urbains et avec la conservation des perspectives monumentales et naturelles.

L'architecture des constructions doit éviter les formes complexes présentant des ruptures de volumes afin de se rapprocher le plus possible du caractère traditionnel des bâtiments languedociens à usage agricole.

Notamment, pour les interventions sur le bâti agricole ancien (jusqu'au milieu du XXe siècle) en pierre, les travaux d'entretien, de rénovation ou de réhabilitation doivent être réalisés en préservant les formes, volumes, ouvertures et hauteurs existantes. En tout état de cause les travaux entrepris sur ces bâtiments doivent respecter et conserver les styles architecturaux d'origine desdites constructions.

A ce titre, l'autorisation des modes d'occupation des sols peut être refusée ou subordonnée à prescriptions spéciales.

Afin de garantir un caractère d'ensemble aux ensembles bâtis, les constructions doivent respecter les règles suivantes :

1) Façades / Percements

Dans l'ensemble de la zone A

Les façades en pierres existantes doivent être impérativement conservées et restaurées ; leurs baies anciennes doivent être conservées, éventuellement restituées, mais non obstruées ; les baies nouvelles peuvent être autorisées dans la mesure où elles s'insèrent dans l'ordonnement des baies anciennes (leurs proportions et traitement sont identiques à ceux des baies anciennes du bâtiment).

Quelles que soient les constructions, les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, murs pignon, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales sans distinction qualitative dans leur traitement.

Les détournements de matériaux de leur fonction initiale, les imitations et pastiches sont interdits.

Tous les matériaux destinés à être recouverts (agglomérés de béton, béton cellulaire, brique creuse, etc.) doivent l'être obligatoirement.

Lorsque des façades doivent recevoir un enduit, la finition est talochée fin, grattée ou écaillée. Les finitions d'aspect poli, frotté, projeté, sont interdites. L'emploi de baguettes d'angle apparentes est interdit.

Pour le revêtement des façades, les teintes des enduits doivent être de teinte sobre, dans le respect du nuancier ou similaires (cf. Annexe 1 – Nuancier pour enduits), le blanc étant exclu. Les teintes foncées sont à réserver aux soubassements.

A l'exception des commerces, les portes vitrées donnant sur l'espace public sont interdites.

Dans le secteur Ah :

Les façades sur rue doivent être, en règle générale, plus hautes que larges.

Lorsque les façades sont ordonnancées, les percements, y compris ceux du rez-de-chaussée (garages et commerces) doivent être organisés par travées. La restauration des façades doit s'attacher à restituer ces travées lorsque des percements modernes les ont perturbées.

Lorsque la référence à des baies anciennes n'a pas sa raison d'être, les baies créées sur voie publique doivent être de forme rectangulaire, plus hautes que larges (dans un rapport de 2 à 3 pour 1).

Toutes les baies doivent comporter un encadrement. Les encadrements de baies en pierres appareillées sont à restaurer.

A l'exception des commerces, les portes vitrées donnant sur l'espace public sont interdites.

Dans l'ensemble de la zone A à l'exception des secteurs Ae et Aih :

Tous les types de bardages métalliques ou sous formes de panneaux composites sont interdits.

Dans les secteurs Ae et Aih :

Les bardages bois ou sous formes de panneaux composites sont autorisés dans des teintes similaires aux bardages métalliques (cf. Annexe 1 – Nuancier pour panneaux composites et bardages métalliques) ou de bois naturel.

Les bardages métalliques à lames verticales sont interdits, tous les autres types de bardages métalliques sont autorisés, mais doivent obligatoirement respecter les teintes du nuancier ou similaires (cf. Annexe 1 – Nuancier pour panneaux composites et bardages métalliques).

Les autres éléments métalliques (structures techniques, clôtures, etc.) et les menuiseries extérieures doivent également respecter ce nuancier et s'harmoniser avec les teintes choisies pour les façades.

3) Menuiseries

Les menuiseries doivent être en accord avec le style ou l'époque de l'édifice.

Les menuiseries doivent être réalisées aux dimensions des ouvertures existantes.

Les contrevents ou volets doivent être soit repliables en tableau dans l'épaisseur du mur, soit rabattables en façade, à lames parallèles, à ais contrariés, ou à capucine.

Les stores ou volet roulants de couleur blanche sont interdits.

Les menuiseries sont peintes ou teintées dans la masse dans le respect des teintes du nuancier ou similaires (cf. Annexe 1 – Nuancier pour menuiseries et ferronneries). Les menuiseries blanches sont interdites.

4) Ferronneries

NB : l'emploi des ferronneries, non caractéristique de l'architecture locale, doit être autant que possible limité. Notamment, les garde-corps seront constitués en règle générale d'un mur plain maçonné en harmonie avec la façade.

Les rares ferronneries doivent être réalisées avec des fers de section carrée ou ronde, organisés dans un même plan. Les éléments dont les fers sont galbés ou en zigzags venant « en avant » ne sont pas autorisés.

Les ferronneries de portails doivent être composées, soit de barreaudages verticaux, soit de panneaux de tôles rapportés sur un cadre métallique.

Les ferronneries sont peintes ou teintées dans la masse dans le respect des teintes du nuancier ou similaires (cf. Annexe 1 – Nuancier pour menuiseries et ferronneries).

Les autres éléments métalliques (structures techniques, clôtures, etc.) et les menuiseries extérieures doivent également respecter ce nuancier et s'harmoniser avec les teintes choisies pour les façades.

5) Toitures

Les toitures en pente sont de volume simple, la pente est comprise entre **30% et 35%**. La pente des toitures doit être en harmonie avec celle des toits environnants. Lorsqu'une construction est accolée à un ou deux immeubles voisins, les versants de la toiture sont obligatoirement du même sens que ceux des constructions existantes, ou s'il y a deux voisins, de ceux dont la hauteur sous faîtage se rapproche le plus de la construction nouvelle.

Les couvertures sont réalisées en tuile-canal ou similaire dans le respect des coloris traditionnels (orangé, ocré, marron, etc.) en évitant les couleurs vives. (Les plaques dites de « sous-toitures » sont admises si recouvertes et invisibles en rives ou sous les débords de toit.)

Les débords de toit en pierre (corniches), en tuiles (génoises) et en bois, (forgets) sont conservés et restaurés.

Les cheminées doivent être maçonnées et enduites dans la même couleur que la façade.

Les toitures terrasses peuvent être admises, soit en tant qu'éléments de raccordement entre toits, soit en tant que toitures végétalisées ou terrasses accessibles de plain-pied.

Dans l'ensemble de la zone A à l'exception des secteurs Ae et Aih :

Les toitures en pente reçoivent obligatoirement une couverture de tuiles.

Les toitures terrasses peuvent être admises, soit en tant qu'éléments de raccordement entre toits, soit en tant que toitures végétalisées ou terrasses accessibles de plain-pied.

Dans les secteurs Ae et Aih :

Les toitures terrasses, accessibles ou non, végétalisées (de préférence) ou non, et les toitures à faible pente sont autorisées

Les toitures en pente ne reçoivent pas obligatoirement une couverture de tuiles : les couvertures métalliques sont autorisées, dans le respect du nuancier (cf. Annexe 1 – Nuancier pour panneaux composites et bardages métalliques).

6) Edicules techniques, blocs de climatisation, panneaux solaires, gaines, paraboles, etc.

Les compteurs sont placés de préférence à l'intérieur des constructions. Lorsqu'ils doivent être placés à l'extérieur, ils sont encastrés en façade ou dans les clôtures, regroupés dans un coffret traité en harmonie avec elles.

Les édicules techniques installés sur les constructions, notamment sur les éventuelles toitures terrasses, doivent être regroupés, dissimulés (acrotère ou grilles) et faire l'objet d'une intégration adaptée aux caractéristiques architecturales du bâtiment (dispositifs peints ou teints dans la masse).

Lorsqu'ils sont posés sur des toitures en pente, les panneaux solaires doivent être intégrés à la couverture et non en surépaisseur. La surface des panneaux solaires ne peut excéder 30% de la surface du pan de toiture qui les reçoit.

7) Clôtures

Lorsqu'elles ne sont pas constituées naturellement par des haies vives, les clôtures doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales et/ou avec les clôtures limitrophes de manière à constituer une continuité.

La hauteur de toute clôture ne doit pas excéder **1,80 mètre** de hauteur totale.

Le long des Routes Départementales, les clôtures doivent obligatoirement être constituées ou doublées d'une haie vive.

Les murs de pierres existants doivent être impérativement conservés et restaurés.

> Article 12 : Stationnement des véhicules

1) Prescriptions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors du domaine public.

Notamment, Toute installation ayant pour résultat d'obliger à effectuer des opérations de chargement et de déchargement sur la voie publique est interdite.

La demande de permis de construire devra montrer que le nombre de places de stationnement répond aux besoins engendrés par la nature, la fonction et la localisation des constructions, travaux et ouvrages réalisés.

Les dimensions à prendre en compte dans le cas de garages ou aires de stationnement sont au minimum de 5,00 mètres pour la longueur et de 2,50 mètres pour la largeur. Cette dernière dimension est portée à 3,30 mètres pour une aire de stationnement « handicapé », et à 2,00 mètres pour une place de stationnement longitudinal dont la longueur sera au minimum de 5,50 mètres.

Les exigences énumérées ci-dessous ne s'appliquent pas à l'entretien et à l'amélioration des bâtiments existants (lorsque le projet ne crée pas de surface de plancher supplémentaire).

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation il est exigé au minimum :

- 1 place de stationnement jusqu'à 50 m² de surface de plancher inclus ;
- 2 places de stationnement au-delà de 50 m² de surface plancher.

Pour les gîtes (à l'exception des gîtes d'étape) et les chambres d'hôtes il est exigé au minimum :

- 1 place par gîte / par chambre.

Dans le secteur Ah :

Lorsque le projet porte sur la création de gîtes ou de chambres d'hôtes ou sur la reconstruction de bâti ruiné expressément repéré sur les documents graphiques, il peut être dérogé à ces obligations si le bâtiment faisant l'objet du projet est situé à moins de 50 mètres d'une aire de stationnement mutualisé public repérée sur les documents graphiques.

Le revêtement de sol des aires de stationnement extérieur non couvert, représentant une surface de plus de 125 m², devra être perméable à l'eau de manière à assurer une infiltration naturelle des eaux de pluie (à l'exclusion des aires de stationnement « handicapé »).

Les aires de stationnement en surface doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement minimum.

2) Impossibilité de réaliser des aires de stationnement

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
- soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

> Article 13 : Espaces libres et plantations

Les éléments de paysage repérés aux plans de zonage (L151-19) sont à préserver. Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un espace identifié soumis à déclaration préalable.

En règle générale, les arbres de hautes tiges existants et les masses végétales significatives, doivent être maintenus, déplacés ou remplacés par un plant de même importance.

Tout projet doit comporter une végétation d'accompagnement, en particulier autour des aires de stockage ou de dépôt.

Les installations pour la récupération et le stockage des eaux pluviales doivent être intégrées dans le paysage environnant :

- les cuves doivent être intégrées aux bâtiments ou enterrées
- les bassins de rétention doivent être peu profonds, non grillagés et accessibles, traités en espaces verts paysagers.

Les essences plantées doivent de préférence appartenir à la palette végétale locale (cf. Annexe 2 – Palette végétale indicative), pour une meilleure adaptation aux conditions écologiques (adaptation au sol et au climat) et dans un souci d'intégration paysagère.

La plantation des espèces invasives suivantes est strictement interdite :

- Robinier (faux acacia),
- Oponces,
- Buddleia (arbre à Papillon),
- Mimosa.

Dans les emprises des zones non-aedificandi « interface incendie » :

La plantation de résineux est interdite. La plantation de pyracanthe, cyprès, genêts, ajoncs, épineux, eleagnus ebbingei, très inflammables, est également proscrite.

Les arbres et bouquets d'arbres, qui peuvent être tolérés ponctuellement (ombrage), doivent être espacés les uns des autres, des limites de zone et des constructions d'au moins 5,00 mètres.

Le débroussaillage est obligatoire dans les conditions rappelées dans les autres annexes informatives (Pièce Vc).

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

> Article 14 : Coefficient d'Occupation du Sol (COS)

Non réglementé

SECTION 4 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET DE COMMUNICATION

> Article 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performance énergétique et environnementale

Non réglementé

> Article 16 : Obligations imposées aux constructions, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé

Titre 4 – Dispositions applicables aux zones Naturelles (N)

Chapitre 1 – Dispositions applicables à la zone N

CARACTERE DE LA ZONE (RAPPEL DU RAPPORT DE PRESENTATION)	
> Description	
<p>La zone N recouvre des espaces de la commune équipés ou non, habités ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.</p> <p>La zone N comporte des emprises affectées par des risques d'inondation et d'incendie appelant une réglementation spécifique adaptée.</p> <p>La zone N est également comprise en partie dans les périmètres de protection du captage du Mazel et de la prise de Valbonnette, (servitudes AS1), appelant des dispositions spécifiques (respect des DUP des captages).</p> <p>La zone N comporte également trois secteurs :</p> <p><u>Secteur Nreq :</u></p> <p>Ce secteur correspond à des espaces naturels habités (hameaux) à requalifier.</p> <p><u>Secteur Np :</u></p> <p>Ce secteur appelle à être protégé plus fortement en raison de la richesse ou de la fragilité des milieux naturels, de la faune ou de la flore, du contexte paysager (abords des hameaux) ou des risques (inondation notamment) à considérer.</p> <p><u>Secteur Nt :</u></p> <p>Ce secteur appelle à recevoir des projets et équipements touristiques spécifiques, compatibles avec la préservation des milieux naturels.</p>	
> Localisation	
<p>Cette zone correspond dans l'ensemble aux versants de vallées du Reynus et de la Valniérette et aux sommets des reliefs, y compris des espaces habités sous forme de hameaux.</p> <p><u>Secteur Nreq :</u></p> <p>Ce secteur correspond au hameau à requalifier des Usclades.</p> <p><u>Secteur Np :</u></p> <p>Ce secteur correspond aux espaces naturels de la commune situés dans les périmètres des ZNIEFF de type 1, ou aux abords des sites d'inventaire Natura 2000, les espaces naturels de la commune affectés par un risque d'aléa moyen à élevé (inondation, incendie, etc.) ou situés aux abords des hameaux de caractères qui appellent à être protégés en raison des vues (Cabriès, Corbière, Favières, Ferret, La Bastide, Lalabel, Les Serrèdes, Mas Rieusset, Mourgues, Puech Sigal, Salançon, Ventilhac).</p> <p><u>Secteur Nt :</u></p> <p>Ce secteur correspond à deux sites localisés respectivement aux abords du hameau de Favières et au niveau du Col de l'Asclier, qui appellent à recevoir des projets à vocation touristique.</p>	

> Principaux objectifsDans l'ensemble de la zone N :

- Maintien/préservation du caractère naturel des sites.
- Préservation du patrimoine bâti rural de caractère.

Dans le secteur Nreq :

- Circonscription du développement de l'urbanisation et des capacités d'accueil.
- Requalification du tissu bâti des espaces habités (nuisances architecturales).

Dans le secteur Np :

- Protection des espaces naturels fragiles ou de grande valeur ;
- Protection vis à vis des risques identifiés ;
- Protection des vues de valeur sur les hameaux de caractère limitrophes.

Dans le secteur Nt :

- Accueil d'activités touristiques compatibles avec la préservation du caractère naturel de la zone

Dans les emprises affectées par un risque d'inondation ou d'incendie :

- Prise en compte du risque pour s'en protéger/pour ne pas l'aggraver.

> Principales traductions réglementairesDans l'ensemble de la zone N :

- Principe d'inconstructibilité ou de constructibilité limitée ;
- Règles architecturales précises concernant l'aspect extérieur (protection et mise en valeur du patrimoine bâti / requalification du tissu bâti et mesures correctives des nuisances architecturales) ;
- Interdiction des habitations nouvelles à l'exception des bâtiments existants expressément repérés comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination, dès lors ce changement ne compromet pas la vocation naturelle de la zone.

Dans le secteur Nreq :

- Interdiction des nouvelles constructions ;
- Règles favorisant le verdissement des interfaces espace public / espace privé (création de masques vis-à-vis des nuisances architecturales).

Dans le secteur Np :

- Règles strictes d'inconstructibilité.

Dans le secteur Nt :

- Principe d'inconstructibilité à l'exception des projets et équipements touristiques spécifiques.

Dans les emprises affectées par un risque d'inondation :

- Interdiction de toute nouvelle construction.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**> Article 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites**Dans l'ensemble de la zone N :

- Les constructions destinées à l'habitat autrement que dans les conditions prévues à l'article 2 suivant.

- Les annexes et extensions des habitations existantes.
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier.
- Les constructions destinées à l'artisanat.
- Les constructions destinées aux bureaux.
- Les constructions destinées aux commerces.
- Les constructions destinées à l'industrie.
- Les constructions nécessaires à l'exploitation agricole et forestière incompatibles avec le voisinage des habitations.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou autorisation.
- Les carrières.
- Les terrains de camping ou de caravaning.
- Le stationnement de caravanes isolées.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Les résidences mobiles de loisirs et les Habitations Légères de Loisirs.

Dans le secteur Nreq et Np :

- Les constructions nouvelles à l'exception des équipements publics.
- L'extension des bâtiments existants.

Dans le secteur Nt :

- Toute nouvelle construction autrement que dans les conditions prévues à l'article 2 suivant.

Dans les emprises affectées par un risque d'inondation (AZI), dans le périmètre de francs bords (10 m) de part et d'autre des cours d'eaux et dans les zones non aedificandi « Interface incendie » :

- Les constructions nouvelles.
- L'extension des constructions existantes.

Dans les emprises affectées par un risque d'inondation (AZI) et dans le périmètre de francs bords (10 m) de part et d'autre des cours d'eaux :

- Les clôtures ni aucune autre installation affectant le libre écoulement des eaux

Dans les périmètres de protection des captages :

- Les occupations et utilisations du sol ne respectant pas les DUP des captages, jointes à la liste des servitudes (Pièce Va2).

> Article 2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sous réserve de ne pas porter atteinte aux activités agricoles et forestières, ni à la vocation d'espace naturel de la zone, ni à la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, sont admis :

Dans l'ensemble de la zone N :

- Les affouillements ou exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone.

Dans l'ensemble de la zone N, à l'exception des secteurs Nreq, Np et Nt :

- Les bassins individuels et bâches nécessaires à l'exploitation agricole sous réserve de faire l'objet d'une intégration paysagère et que les éventuels talus et merlons soient enherbés.

Dans l'ensemble de la zone N, à l'exception des secteurs Nreq, Np :

- La création de surface de plancher d'habitation par changement de destination au sein des bâtiments expressément repérés sur les documents graphiques.

Dans le secteur Np :

- Les ouvrages de rétention hydraulique ou de protection d'intérêt général indispensables à la régulation des crues, après étude hydraulique.

- Les ouvrages techniques nécessaires au transport et à la transmission des réseaux d'intérêt public.
- Les équipements et infrastructures d'intérêt général nécessaires à la sécurité, à l'accessibilité des sites et à leur mise en valeur.

Dans le secteur Nt :

- Les équipements publics ou d'intérêt collectifs nécessaires à l'accueil et à l'encadrement du public et aux activités touristiques ou de loisirs.
- Les constructions et installations légères ou mobiles (HLL, mobile-homes) destinées à l'hébergement touristique, dans la limite maximale de 10 unités au total, et sous réserve d'être implantées dans les emprises définies sur les documents graphiques.

Dans les emprises affectées par un risque d'inondation (AZI) et dans le périmètre de francs bords (10 m) de part et d'autre des cours d'eaux :

- L'entretien et le confortement des constructions existantes sous réserve de ne pas augmenter la vulnérabilité ni le risque inondation.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

> Article 3 : Accès et voirie

1) Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

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

Les caractéristiques des voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées, ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Notamment, aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques et les voies express.

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites si elles nécessitent la création d'accès directs sur les sections des routes départementales.

2) Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des aménagements ou des constructions qui y sont envisagés.

> Article 4 : Desserte par les réseaux

1) Eau potable

Toute construction à usage d'habitation doit être raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage, forage ou puits particulier pourra être exceptionnellement autorisée, conformément à la réglementation en vigueur. Lorsque le projet de forage, captage ou puits est situé dans un périmètre de protection d'une ressource destinée à l'alimentation en eau potable des collectivités publiques, le règlement associé à cette ressource s'impose au projet.

Dans le cas où cette adduction autonome ne serait plus réservée à l'usage personnel d'une famille (gîtes, chambres d'hôtes, autres activités, etc.), l'autorisation préfectorale pour utilisation d'eau destinée à la consommation humaine devra être préalablement obtenue.

2) Assainissement

Eaux usées

En secteur d'assainissement non collectif, le pétitionnaire devra proposer une filière d'assainissement autonome à mettre en œuvre pour tout projet neuf en tenant compte des contraintes du sol et du site.

Dans le cas de construction, de réhabilitation ou d'extension de bâtiments sur des terrains non desservis par le réseau public de collecte des eaux usées, l'installation d'Assainissement Non Collectif existante doit être conforme à la législation en vigueur et suffisamment dimensionnée pour permettre la réalisation du projet. Lorsque celle-ci n'est pas conforme et/ou insuffisante, le pétitionnaire devra proposer une filière d'assainissement non collectif à mettre en œuvre pour son projet en fonction des contraintes du sol et du site. En tout état de cause, l'ensemble des éléments de cette filière devra être conforme aux réglementations nationales et locales en vigueur.

Eaux non domestiques / Eaux d'exhaure et eaux de vidange

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel, conformément à la réglementation sanitaire en vigueur (qui soumet à autorisation du maire ou du président de la structure intercommunale compétente les rejets d'eaux usées non domestiques). Cette autorisation pourra donner lieu à la mise en place d'un pré-traitement spécifique.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent prendre les mesures nécessaires pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Ils doivent, le cas échéant, prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel, et en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

3) Electricité/Gaz/Télécoms

Tout raccordement en zone agricole doit obligatoirement être réalisé en souterrain. Aucun réseau aérien n'est autorisé à l'exception de l'alimentation Moyenne Tension des postes de transformation.

> Article 5 : Caractéristiques des terrains

Non règlementé.

> Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'au dessus du terrain naturel.

Les équipements et infrastructures d'intérêt général peuvent être implantés différemment suivant leur nature.

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies publiques existantes à élargir ou à créer ou en respectant un recul minimal de **5,00 mètres**.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises lorsque le projet jouxte une construction ou un ensemble de constructions existantes dans le but de former une unité architecturale.

En dehors des agglomérations, une marge de recul minimale est à respecter pour l'implantation des constructions le long des voies départementales :

- Sur la RD 986 : **15,00 mètres** ;
- Sur les autres RD : **10,00 mètres**.

A l'exception des balcons, les saillies (toitures, parements architecturaux, soubassements, etc.) sont autorisées sur l'espace public à condition de ne présenter aucune entrave à la circulation et à la sécurité civile et routière.

> Article 7 : **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'au dessus du terrain naturel.

Les équipements et infrastructures d'intérêt général peuvent être implantés différemment suivant leur nature.

Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimal de **5,00 mètres**.

Des implantations en mitoyenneté peuvent être autorisées, pour créer une continuité avec un ensemble bâti existant.

> Article 8 : **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non règlementé.

> Article 9 : **Emprise au sol**

Sauf disposition particulière définie dans les documents graphiques, l'emprise au sol est non règlementée.

> Article 10 : **Hauteur maximum des constructions**

1) Définition de la hauteur maximum des constructions

La « hauteur maximum » est mesurée verticalement à partir du sol naturel avant travaux en tout point de la construction ou de l'installation, cheminées, antennes et autres ouvrages techniques compris.

2) Hauteur maximum

Sauf disposition particulière définie dans les documents graphiques, toute construction ou installation ne peut excéder **11,00 mètres** de hauteur.

En cas d'extension de bâtiments ayant une hauteur supérieure au maximum indiqué ci-dessus, la hauteur pourra atteindre celle de la construction existante.

Les abris pour le bétail qui peuvent être autorisés (aménagements légers et démontables) ne doivent pas dépasser **3,00 mètres** de hauteur.

La hauteur de toute clôture ne doit pas excéder **1,80 mètre**.

> Article 11 : **Aspect extérieur**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages urbains et avec la conservation des perspectives monumentales et naturelles.

A ce titre, l'autorisation des modes d'occupation des sols peut être refusée ou subordonnée à prescriptions spéciales.

Afin de garantir un caractère d'ensemble aux ensembles bâtis, les constructions doivent respecter les règles suivantes :

1) Façades / Percements

Les façades en pierres existantes doivent être impérativement conservées et restaurées ; leurs baies anciennes doivent être conservées, éventuellement restituées, mais non obscurcies ; les baies nouvelles peuvent être autorisées dans la mesure où elles s'insèrent dans l'ordonnement des baies anciennes (leurs proportions et traitement sont identiques à ceux des baies anciennes du bâtiment).

2) Enduits / Parements

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs pignon, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales sans distinction qualitative dans leur traitement.

Les détournements de matériaux de leur fonction initiale, les imitations et pastiches sont interdits.

Tous les matériaux destinés à être recouverts (agglomérés de béton, béton cellulaire, brique creuse, etc.) doivent l'être obligatoirement.

Lorsque des façades doivent recevoir un enduit, la finition est talochée fin, grattée ou écrasée. Les finitions d'aspect poli, frotté, projeté, sont interdites. L'emploi de baguettes d'angle apparentes est interdit.

Les enduits beurrés (à pierre-vue) peuvent être tolérés.

Pour le revêtement des façades, les teintes des enduits doivent être de teinte sobre, dans le respect du nuancier ou similaires (cf. Annexe 1 – Nuancier pour enduits), le blanc étant exclu. Les teintes foncées sont à réserver aux soubassements.

Les emmarchements doivent être réalisés avec des éléments massifs ; les marches et seuils ne doivent pas être recouverts (carrelage, etc.).

3) Menuiseries

Dans l'ensemble de la zone N :

Les menuiseries doivent être en accord avec le style ou l'époque de l'édifice.

Les menuiseries doivent être réalisées aux dimensions des ouvertures existantes.

Les menuiseries sont peintes ou teintées dans la masse dans le respect des teintes du nuancier ou similaires (cf. Annexe 1 – Nuancier pour menuiseries et ferronneries). Les menuiseries blanches sont interdites.

Dans le secteur Nreq :

Les contrevents ou volets doivent être soit repliables en tableau dans l'épaisseur du mur, soit rabattables en façade, à lames parallèles, à ais contrariés, ou à capucine.

Les stores ou volet roulants de couleur blanche sont interdits.

Les portes anciennes sont conservées et restaurées chaque fois que leur état le permet.

Les portes de garages sont obligatoirement à deux vantaux rabattables ou repliables et peintes dans le respect des teintes du nuancier ou similaires (Les portes coulissantes ou basculantes sont interdites).

4) Ferronneries

NB : l'emploi des ferronneries, non caractéristique de l'architecture locale, doit être autant que possible limité. Notamment, les garde-corps seront constitués en règle générale d'un mur plain maçonné en harmonie avec la façade.

Les rares ferronneries doivent être réalisées avec des fers de section carrée ou ronde, organisés dans un même plan. Les éléments dont les fers sont galbés ou en zigzags venant « en avant » ne sont pas autorisés.

Les ferronneries de portails doivent être composées, soit de barreaudages verticaux, soit de panneaux de tôles rapportés sur un cadre métallique.

Les ferronneries sont peintes ou teintées dans la masse dans le respect des teintes du nuancier ou similaires (cf. Annexe 1 – Nuancier pour menuiseries et ferronneries).

Les autres éléments métalliques (structures techniques, clôtures, etc.) et les menuiseries extérieures doivent également respecter ce nuancier et s'harmoniser avec les teintes choisies pour les façades.

5) Toitures

Les toitures en pente sont de volume simple, la pente est comprise entre **30% et 35%**. La pente des toitures doit être en harmonie avec celle des toits environnants. Lorsqu'une construction est accolée à un ou deux immeubles voisins, les versants de la toiture sont obligatoirement du même sens que ceux des constructions existantes, ou s'il y a deux versants, de ceux dont la hauteur sous faîtage se rapproche le plus de la construction nouvelle.

Les couvertures sont réalisées en tuile-canal ou similaire dans le respect des coloris traditionnels (orangé, ocré, marron, etc.) en évitant les couleurs vives. (Les plaques dites de « sous-toitures » sont admises si recouvertes et invisibles en rives ou sous les débords de toit.)

Les débords de toit en pierre (corniches), en tuiles (génoises) et en bois, (forgets) sont conservés et restaurés.

Les cheminées doivent être maçonnées et enduites dans la même couleur que la façade.

Les toitures terrasses peuvent être admises, soit en tant qu'éléments de raccordement entre toits, soit en tant que toitures végétalisées ou terrasses accessibles de plain-pied.

6) Edicules techniques, blocs de climatisation, panneaux solaires, gaines, paraboles, etc.

Dans l'ensemble de la zone N :

Les compteurs sont placés de préférence à l'intérieur des constructions. Lorsqu'ils doivent être placés à l'extérieur, ils sont encastrés en façade ou dans les clôtures, regroupés dans un coffret traité en harmonie avec elles.

Les édicules techniques installés sur les constructions, notamment sur les éventuelles toitures terrasses, doivent être regroupés, dissimulés (acrotère ou grilles) et faire l'objet d'une intégration adaptée aux caractéristiques architecturales du bâtiment (dispositifs peints ou teintés dans la masse).

Lorsqu'ils sont posés sur des toitures en pente, les panneaux solaires doivent être intégrés à la couverture et non en surépaisseur. La surface des panneaux solaires ne peut excéder 30% de la surface du pan de toiture qui les reçoit.

Dans le secteur Nreq :

Les réseaux autres que les descentes d'eau pluviale ne doivent pas être apparents en façade.

La hauteur des édicules techniques installés sur les constructions, ne doit pas dépasser **0,50 mètres**.

Les climatiseurs sont placés en combles ou encastrés et cachés par une grille. L'installation d'appareils de climatisation visibles en façade (sur console par exemple) est strictement interdite.

Les paraboles ne doivent jamais être placées en façade. Elles peuvent être placées en toiture sous réserve de faire l'objet d'une intégration architecturale.

7) Clôtures

Les murs de pierres existants doivent être impérativement conservés et restaurés.

Les tuiles disposées en sommet de clôture sont interdites.

Dans l'ensemble de la zone N, à l'exception du secteur Nreq :

Lorsqu'elles ne sont pas constituées naturellement par des haies vives, les clôtures doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales et/ou avec les clôtures limitrophes de manière à constituer une continuité.

La hauteur de toute clôture ne doit pas excéder **1,80 mètre** de hauteur totale.

Le long des Routes Départementales, les clôtures doivent obligatoirement être constituées ou doublées d'une haie vive.

Dans le secteur Nreq :

Trois types de clôtures principalement sont autorisés :

- Les clôtures maçonnées couronnées par un glacis maçonné.
- Les clôtures maçonnées couronnées par des blocs de pierres de taille.
- Les murs-bahuts maçonnés, éventuellement surmontés de fers droits verticaux.
- Les clôtures 100% végétales.

Les panneaux grillagés rigides sont interdits, à l'exception des clôtures en limites séparatives où ils peuvent être tolérés sous réserve d'être doublés d'une haie végétale.

A l'exception des pierres, les éléments maçonnés des clôtures doivent être enduits, finition talochée, dans des teintes respectant le nuancier des façades ou similaires.

Les enduits beurrés (à pierre-vue) peuvent être tolérés.

Toute nouvelle clôture ne peut excéder **2,00 mètres** de hauteur totale.

Les portails de clôture sont obligatoirement réalisés en bois ou en ferronnerie (cf. paragraphe 4), sauf s'ils sont inscrits sous un porche ou une arche, auquel cas ils sont réalisés conformément aux prescriptions relatives aux portes de garage à deux vantaux.

8) Etablissements Recevant du Public

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux Etablissements Recevant du Public lorsqu'elles sont en contradiction avec les règles de sécurité et d'accessibilité des constructions.

> Article 12 : Stationnement des véhicules

1) Prescriptions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors du domaine public.

Notamment, Toute installation ayant pour résultat d'obliger à effectuer des opérations de chargement et de déchargement sur la voie publique est interdite.

La demande de permis de construire devra montrer que le nombre de places de stationnement répond aux besoins engendrés par la nature, la fonction et la localisation des constructions, travaux et ouvrages réalisés.

Les dimensions à prendre en compte dans le cas de garages ou aires de stationnement sont au minimum de 5,00 mètres pour la longueur et de 2,50 mètres pour la largeur. Cette dernière dimension est portée à 3,30 mètres pour une aire de stationnement « handicapé », et à 2,00 mètres pour une place de stationnement longitudinal dont la longueur sera au minimum de 5,50 mètres.

Les exigences énumérées ci-dessous ne s'appliquent pas à l'entretien et à l'amélioration des bâtiments existants (lorsque le projet ne crée pas de surface de plancher supplémentaire).

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation il est exigé au minimum :

- 1 place de stationnement jusqu'à 50 m² de surface de plancher inclus ;
- 2 places de stationnement au-delà de 50 m² de surface plancher.

Pour les gîtes (à l'exception des gîtes d'étape) et les chambres d'hôtes il est exigé au minimum :

- 1 place par gîte / par chambre.

Lorsque le projet porte sur la création de gîtes ou de chambres d'hôtes, il peut être dérogé à ces obligations lorsque le bâtiment faisant l'objet du projet est situé à moins de 50 mètres d'une aire de stationnement mutualisé public repérée sur les documents graphiques.

Le revêtement de sol des aires de stationnement extérieur non couvert, représentant une surface de plus de 125 m², devra être perméable à l'eau de manière à assurer une infiltration naturelle des eaux de pluie (à l'exclusion des aires de stationnement « handicapé »).

Les aires de stationnement en surface doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement minimum.

2) Impossibilité de réaliser des aires de stationnement

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
- soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

> Article 13 : Espaces libres et plantations

Dans l'ensemble de la zone N :

Les éléments de paysage repérés aux plans de zonage (L151-19) sont à préserver. Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un espace identifié soumis à déclaration préalable.

En règle générale, les arbres de hautes tiges existants et les masses végétales significatives, doivent être maintenus, déplacés ou remplacés par un plant de même importance.

Tout projet doit comporter une végétation d'accompagnement, en particulier autour des aires de stockage ou de dépôt.

Les installations pour la récupération et le stockage des eaux pluviales doivent être intégrées dans le paysage environnant :

- les cuves doivent être intégrées aux bâtiments ou enterrées
- les bassins de rétention doivent être peu profonds, non grillagés et accessibles, traités en espaces verts paysagers.

Les essences plantées doivent de préférence appartenir à la palette végétale locale (cf. Annexe 2 – Palette végétale indicative), pour une meilleure adaptation aux conditions écologiques (adaptation au sol et au climat) et dans un souci d'intégration paysagère.

La plantation des espèces invasives suivantes est strictement interdite :

- Robinier (faux acacia),
- Oponces,
- Buddleia (arbre à Papillon),
- Mimosa.

Dans le secteur Nreq :

Les espaces libres situés dans marges de recul vis-à-vis des voies et emprises publiques doivent être obligatoirement plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 50m² d'espace libre minimum.

Dans les emprises des zones non-aedificandi « interface incendie » :

La plantation de résineux est interdite. La plantation de pyracanthe, cyprès, genêts, ajoncs, épineux, eleagnus ebbingei, très inflammables, est également proscrite.

Les arbres et bouquets d'arbres, qui peuvent être tolérés ponctuellement (ombrage), doivent être espacés les uns des autres, des limites de zone et des constructions d'au moins 5,00 mètres.

Le débroussaillage est obligatoire dans les conditions rappelées dans les autres annexes informatives (Pièce Vc).

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

> Article 14 : Coefficient d'Occupation du Sol (COS)

Non réglementé.

SECTION 4 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET DE COMMUNICATION

> Article 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performance énergétique et environnementale

Non réglementé

> Article 16 : Obligations imposées aux constructions, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé

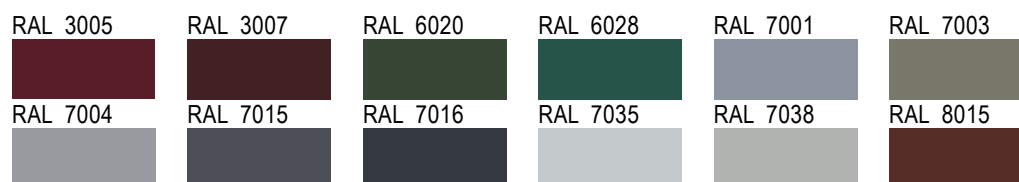
Annexe 1 – Nuanciers

NUANCIER POUR ENDUITS

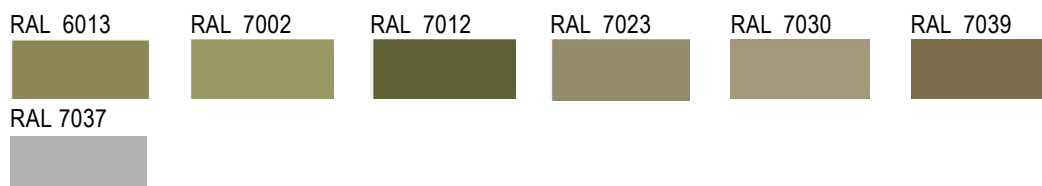


Les références ci-dessus sont issues du nuancier « PAREX-LANKO ». Le règlement n'impose aucune « marque » particulière de produit, mais les teintes employées devront être similaires aux références ci-dessus.

NUANCIER POUR MENUISERIES



NUANCIER POUR PANNEAUX COMPOSITES ET BARDAGES METALLIQUES (ZONES A & N)



Annexe 2 – Palette végétale indicative (source : caue34 / photos E. Dubois et O. Filippi)



Chêne vert
Quercus ilex : hauteur 6 m et ø 4 m • croissance lente • sol rocaillieux et calcaire • rustique • feuillage dense persistant • supporte une taille architecturée • alignement en réseau secondaire et tertiaire

Erable de Montpellier
Acer monspessulanum : h. 5 m et ø 4 m • croissance lente • sols calcaires et secs • très résistant à la sécheresse • petites feuilles couleur or en automne • alignement en réseau tertiaire et jardin • caduc

Micocoulier
Celtis australis : h. 15 m et ø 8 m • arbre symbolique du Languedoc • croissance lente • sols pas trop argileux • résistant à la sécheresse • enracinement profond • en réseau primaire et larges avenues • caduc

Mûrier blanc
Morus alba : h. 5 m et ø 5 m • croissance lente • tous sols • rustique • bel ombrage avec grandes feuilles découpées • supporte la taille mais avec un rythme régulier • alignement en bord de route • caduc

Autres essences : **Chêne blanc** (*Quercus pubescens*) : parcs - **Pin d'Alep** (*Pinus halepensis*) : jardin en garrigue - **Arbre de Judée** (*Cercis siliquastrum*) : alignement en réseau tertiaire et jardin - **Erable à feuilles d'obier** (*Acer opalus*) : alignement en réseau tertiaire et jardins pour les plateaux - **Olivier** (*Olea europea*) - **Laurier-sauce** (*Laurus nobilis*)

Arbres



Ciste
Cistus x purpureus : h. 1,50 m • croissance rapide • tous sols calcaires et caillouteux • feuillage persistant vert mat • grandes fleurs rose violacé en avril/mai • très résistant à la sécheresse

Coronille
Coronilla glauca : h. 1,50 m • croissance rapide • tous sols calcaires • feuillage persistant vert bleuté • fleurs parfumées jaunes du début février à fin mars • résistant à la sécheresse • soleil à mi-ombre

Grenadier à fleurs
Punica granatum : h. 3/4 m • croissance lente • tous sols calcaires et caillouteux • feuillage caduc coloré en automne • fleurs rouge orangé de mai à août donnant des fruits en automne

Laurier tin
Viburnum tinus : h. 2/3 m • croissance moyenne • tous sols • feuillage persistant vert sombre • fleurs blanches en corymbes en hiver • très résistant • peut être taillé • soleil à ombre

Sauge arbustive
Salvia gregii x microphylla : h. 1 m • croissance rapide • tous sols • feuillage persistant vert foncé • floraison pourpre abondante au printemps et en automne • nombreuses espèces

Sauge de Jérusalem
Phlomis fruticosa : h. 1/2 m • croissance rapide • tous sols calcaires • feuillage persistant gris vert à port arrondi • grandes fleurs jaune vif en avril/mai • nombreuses espèces

Autres essences : **Buplèvre** (*Bupleurum fruticosum*) - **Myrte** (*Myrtus communis*) - **Cistes** (*Cistus x shanbergii* - *Cistus x pulverulentus* - *Cistus albidus* - *Cistus monspeliensis*) - **Filaire** (*Phyllirea latifolia* et *angustifolia*) - **Leucophyllum frutescens** - **Pistachier** (*Pistachia terebinthus*)

Arbustes



Gaura lindheimeri
h. 1 m et ø 0,60 m • croissance très rapide • masse légère de fleurs blanc rosé du printemps envahissant à l'automne sur feuillage linéaire vert pourpre • 1 à 2 tailles par an • 3/m²

Œnothère à fleurs roses - *Œnothera speciosa* : h. 0,30 m et ø 1 m • croissance très rapide • feuillage semi-persistantes avec fleurs violet clair tout linéaire vert pourpre • 1 à 2 tailles par an • 3/m²

Perovskia atriplicifolia «Blue Spire»
h. 1 m et ø 0,80 m • croissance rapide • feuillage gris découpé avec épis dressés • taille courte • 2/m²

Teucrium x lucidrys
h. 0,40 m et ø 0,50 m • croissance moyenne • coussin de feuilles persistantes vert sombre avec floraison rose foncé en été • couvre-sol • soleil à ombre • 4/m²

Valériane
Centranthus ruber : h. 0,60 m et ø 0,50 m • croissance rapide • sol caillouteux • feuilles semi-persistantes vertes avec fleurs roses au printemps et remontantes • talus • 4/m²

Verveine
Verbena venosa (ou *rigida*) : h. 0,30 m et ø 0,80 m • croissance rapide • touffe drageonnante de feuilles dentées à fleurs violet intense en été • couvre-sol • 3/m²

Autres essences : **Helichrysum** - **Lavendula** - **Artemisia** - **Rosmarinus** et **Thymus** (nombreuses espèces et variétés), **Verveine rampante** (*Verbena tenuisecta*), **Verveine de Buenos Aires** (*Verbena bonariensis*)

Plantes vivaces