

DÉPARTEMENT DE L'HÉRAULT
COMMUNE DE :

COURNIOU

Plan Local d'Urbanisme

Règlement
applicable aux zones figurées
sur le plan de zonage

4.1

HISTORIQUE	- MODIFICATIONS - RÉVISIONS -	VISA
POS approuvé le 24 novembre 1986 modifié le 11 avril 1989 révisé le 29 octobre 1999 révision simplifiée approuvée le 18 septembre 2008	PLU arrêté le 26 juin 2012 Approuvé le : Exécutoire le :	Date : Le Maire :

BUREAU D'ÉTUDE

Philippe BARJAUD, urbaniste OPQU
5, impasse St-Roch, 34460 CAZEDARNES
tél : 04.67.24.80.47
e-mail : barjaud.philippe@orange.fr

Dominique HUBERT, architecte DPLG
La Salessade, 81230 LACAUNE
tél : 05.63.37.02.38, fax 05.63.37.09.96
e-mail : hubert.architecte@free.fr

SOMMAIRE DU RÈGLEMENT

TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES	page 2
---	---------------

TITRE II - ZONES URBAINES

zone U d'habitat : secteurs Ua, Ub	page 6
zone UL d'activités touristiques et de loisirs	page 11
zone UX d'activité	page 14

TITRE III - ZONES A URBANISER

zones AU, AUg	page 17
zone AU0	page 20

TITRE IV - ZONES AGRICOLES

zone A	page 21
---------------------	----------------

TITRE V - ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

zone N, secteurs Ncd, Nh, Nj, Np	page 25
---	----------------

ANNEXE : DÉFINITIONS	page 32
-----------------------------------	----------------

TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Article 1

CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Conformément aux dispositions de l'article L.123-1 du Code de l'urbanisme, le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Commune de COURNIOU.

Article 2

DIVISIONS DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan local d'urbanisme est divisé en zones, conformément aux dispositions de l'article R.123-4 du Code de l'urbanisme. On distingue :

❖ **Les zones urbaines, soit urbanisées, soit équipées, désignées par la lettre U, et comprenant :**

- **la zone U à vocation d'habitat**, divisée en 2 secteurs :
 - **le secteur Ua**, de densité forte, correspondant aux secteurs anciens du bourg, d'urbanisation groupée autour de l'église et le long de la RD 612, ainsi qu'aux noyaux anciens des hameaux de Scio, Marthomis, Prouilhe, la Pressarié, Sabo, Gayraud, les Usclats, Bapech,
 - **le secteur Ub**, de densité moyenne ou faible, correspondant aux extensions récentes du bourg et des hameaux, en diffus ou sous forme de lotissement, et de qualité architecturale contemporaine,
- **la zone UL, destinée aux activités et équipements sportifs, de loisirs, et touristiques,**
- **la zone UX, destinée aux activités non compatibles avec le voisinage des zones habitées,**

❖ **Les zones à urbaniser, non équipées ou alors insuffisamment, désignées par la lettre AU, comprenant :**

- **la zone AU d'urbanisation prochaine** (dite « ouverte »), partiellement équipée, possédant des réseaux à proximité, constructible au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone,
- **la zone AU0 d'urbanisation future** (dite « fermée »), non encore équipée, l'ouverture étant subordonnée à une modification ou à une révision du PLU,

La zone AU comprend des **secteurs AUg**, destinée à une urbanisation sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble sur la totalité de la zone. En cas de surface importante, la zone peut être scindée en plusieurs secteurs AUg1, AUg2..., matérialisés sur le plan de zonage, chacun des secteurs pouvant faire l'objet d'une opération d'ensemble, indépendamment de l'autre.

❖ **Les zones agricoles, désignées par la lettre A,**

❖ **Les zones naturelles et forestières, désignées par la lettre N. Elles comprennent :**

- **la zone N**, « stricte » où la constructibilité est très limitée : uniquement l'adaptation et la réfection de l'existant, et le changement de destination pour créer une habitation,

et les secteurs suivants :

- **le secteur Ncd**, les écarts où ne sont autorisés que la réfection, l'extension limitée, les annexes, et le changement de destination des constructions existantes,
- **le secteur Nh**, où, en plus de ce qui est admis en secteur Ncd, sont autorisées quelques constructions nouvelles dans le respect du site et des contraintes d'équipement,
- **le secteur Nj**, inconstructible, d'intérêt paysager et socioéconomique, composé de jardins et vergers au cœur des hameaux,
- **le secteur Np**, utilisé comme parcs pour les troupeaux, où sont autorisés des aménagements pastoraux ou cynégétiques légers, sans impact fort sur les milieux et les paysages,

Article 3

ADAPTATIONS

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ainsi que les servitudes ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Article 4**DISPOSITIONS S'APPLIQUANT EN TOUTES ZONES**

Les dispositions qui suivent s'appliquent en toute zone et tout secteur, sauf explicitement spécifié dans le texte des articles spécifiques à la zone ou au secteur, par l'expression « Non réglementé ».

Le cas échéant, ces dispositions peuvent être complétées ou précisées par d'autres, dans le texte des articles spécifiques.

❖ **Conditions particulières d'occupation ou d'utilisation du sol (articles 2 du règlement des zones) :**

- Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone où il se trouve, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec lesdites règles, ou qui sont sans effet à leur égard.
- La reconstruction après sinistre est autorisée sous couvert que la reconstruction se fasse à l'identique, dans la mesure où elle sera compatible avec les dispositions du PLU applicables à la zone. La reconstruction pourra être interdite si l'origine de la destruction est susceptible de se reproduire avec fréquence (mouvements de terrain, inondation notamment), ou s'il a été construit illégalement.
- Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est susceptible, en raison de sa localisation, d'être exposé à des nuisances graves.

❖ **Conditions particulières de desserte des terrains (articles 3 et 4 du règlement des zones) :**

Le permis de construire peut être refusé s'il impose, par sa situation ou son importance, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics.

❖ **Orientations d'aménagement :** Le cas échéant, les conditions de desserte et d'aménagement se conformeront aux principes décrits dans les orientations d'aménagement.

❖ **Constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif :**

Elles ne sont pas soumises aux dispositions des articles 10 à 13 du règlement sous réserve que toutes les mesures soient prises pour limiter leur impact paysager sur le site et les perspectives paysagères. Elles peuvent être interdites ou soumises à des prescriptions particulières si elles forment un point particulier et gênant dans le paysage (notamment les pylônes).

Article 5**DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

- ❖ **Les démolitions** sont soumises à permis de démolir **dans la totalité du territoire de la commune**, conformément aux dispositions des articles L.421-3 et R.421-26 à R.421-29 du Code de l'urbanisme.
- ❖ **Éléments du paysage à protéger :** En application des dispositions de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'urbanisme, les documents graphiques du PLU identifient et localisent les éléments de paysage, et délimitent les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique.

Leur protection est assurée par les dispositions de l'article R.421-23 h) du Code de l'urbanisme, soumettant à déclaration préalable les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager. Ces éléments sont repérés sur les plans par une étoile numérotée qui renvoie à une liste descriptive en annexe.

Article 6**RAPPELS**

- ❖ **Les installations, travaux et aménagements divers** relèvent de la déclaration préalable dans les cas prévus par l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme, et du permis de démolir dans ceux prévus par l'article R.421-28 du Code de l'urbanisme ;
- ❖ **Certains articles du Code de l'urbanisme restent en vigueur :** En effet, l'article R.111-1 du Code de l'urbanisme prévoit que, dans les territoires dotés d'un plan d'urbanisme, les dispositions des articles de la partie réglementaire R.111-3, R.111-5 à 111-14, R.111-16 à R.111-20 et R.111-22 à R. 111-24 ne sont plus applicables. Par conséquent, **restent applicables les articles suivants :**
 - Article R111-2 : salubrité et sécurité publique
 - Article R111-4 : protection des vestiges archéologiques
 - Article R111-15 : protection de l'environnement
 - Article R111-21 : aspect extérieur et protection des sites

- ❖ **La protection des vestiges archéologiques** est assurée par les dispositions de l'article 14 de la loi du 27 septembre 1941, qui prévoit que toute découverte fortuite mobilière ou immobilière intéressant la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique, doit être signalée immédiatement à la Direction Régionale des Affaires Culturelles du Languedoc - Roussillon (Service régional de l'Archéologie). Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être aliénés ou détruits avant leur examen par un spécialiste mandaté par le Conservateur régional de l'Archéologie. Les contrevenants sont passibles des peines prévues par l'article 322.2 du nouveau Code pénal.

Article 7**INFORMATIONS UTILES**

En compléments des prescriptions du règlement du PLU, il est recommandé de consulter les guides et cahiers documentaires suivants :

- ❖ le **Guide de la restauration du patrimoine bâti**, réalisé par le Parc naturel régional du haut Languedoc,
- ❖ le livret « **Construire en pierre sèche**, 1^{ère} partie », également édité par le Parc,
- ❖ les deux cahiers réalisés par le Pays Haut Languedoc et Vignobles : **Cahier de préconisations architecturales, Cahier des devantures commerciales**,
- ❖ la plaquette « **Un toit pour les chauves-souris** », éditée par le CREN Midi-Pyrénées (Conservatoire régional des espaces naturels), téléchargeable sur son site internet : <http://www.cren-mp.org>

Le dossier de PLU comprend également en annexe un **Nuancier de couleur des enduits et menuiseries**, réalisé par le PACT ARIM, et consultable en Mairie, que les pétitionnaires sont incités à observer.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE « U » A VOCATION D'HABITAT

Caractère de la zone urbaine U

Cette zone urbaine comprend les **secteurs déjà urbanisés** et les secteurs où les **équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante** pour desservir les constructions à implanter.

Elle est principalement destinée aux constructions à usage d'habitation, de commerce et de service, ainsi qu'aux activités artisanales de faible nuisance, compatibles avec le voisinage des lieux habités.

La zone U à vocation d'habitat est divisée en 2 secteurs :

- ❖ **le secteur Ua :** les secteurs anciens du bourg, autour de l'église et le long de la RD 612, ainsi que les **noyaux des hameaux, présentant une forte densité** : Scio, Marthomis, Prouilhe, la Pressarié, Sabo, Gayraud, les Usclats, Bapech.

L'objectif, dans ce secteur, est de maintenir ou restaurer la morphologie du village languedocien traditionnel : habitat groupé, mitoyenneté des bâtiments, etc., ainsi que les alignements et la qualité des façades, très visibles depuis la route départementale

- ❖ **le secteur Ub :** l'urbanisation récente et diffuse du bourg et des hameaux.

L'objectif, dans ce secteur, est de renforcer la densité et l'aspect groupé général des hameaux, par le comblement des « dents creuses », terrains inoccupés enclavés entre les constructions, et la construction sur les terrains en périphérie immédiate, déjà équipés, dont le parcellaire permet une occupation économe d'espace.

Le règlement instaure des règles simples d'aspect, destinées à maintenir une certaine unité de caractère aux constructions, à encourager la maîtrise de l'énergie et limiter les risques naturels, et à favoriser l'intégration paysagère (clôtures, végétaux...).

Note importante : Lorsque la rédaction d'un article ne mentionne pas de secteur particulier, les règles s'appliquent à **l'ensemble des secteurs de la zone U**. Si les règles s'appliquent à un ou des secteurs particuliers, ceci est spécifié avant leur énoncé.

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

article U - 1

LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ❖ les constructions nouvelles ou changements de destination à usage :
 - d'exploitation agricole ou forestière,
 - d'industrie,
 - d'entrepôts.
- ❖ les installations classées pour la protection de l'environnement,
- ❖ les garages collectifs de caravanes,
- ❖ les parcs d'attraction et les aires de jeu,
- ❖ les parcs résidentiels de loisirs,
- ❖ les terrains de camping et de caravanning,
- ❖ les dépôts de véhicules d'au moins 10 unités,
- ❖ les carrières,
- ❖ les exhaussements et affouillements de sol.

article U - 2

LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises sous conditions particulières :

- ❖ sous réserve de ne pas créer ou aggraver une nuisance pour l'habitat avoisinant :
 - les constructions nouvelles et changements de destination à usage d'artisanat,
 - les aménagements, extensions et changements de destination des constructions existantes,
 - les aires de stationnement des véhicules,
 - les annexes aux constructions existantes,
- ❖ en secteur Ub, et sous réserve qu'il ne concerne que leur mise aux normes ou la réduction d'une nuisance pour l'habitat avoisinant :
 - les travaux d'adaptation des bâtiments agricoles existants.
- ❖ en secteur Ub, sous réserve d'être strictement utile à la vie du quartier ou du hameau, et dimensionné en rapport :
 - les parcs d'attraction et les aires de jeu.

SECTION 2 – CONDITIONS D'UTILISATION DU SOL

article U - 3

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES, ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées, dont les caractéristiques doivent répondre à leur destination, et satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, et de la Protection civile.

Si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès, un autre accès pourra être prescrit. 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.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

article U - 4

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

L'alimentation en eau potable, l'assainissement des eaux usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales, les raccordements aux autres réseaux et le stockage en attente de collecte des déchets doivent être assurés dans les conditions suivantes :

- **pour l'alimentation en eau potable**, lorsque l'installation le nécessite : par un raccordement par des canalisations souterraines au réseau public, de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.
- **pour l'assainissement des eaux usées**: L'épuration des eaux usées devra être réalisée conformément aux prescriptions du schéma directeur d'assainissement et du zonage d'assainissement opposable, annexé au PLU, qui définit les zones d'assainissement collectif et non-collectif.
- **pour les eaux pluviales** : dans les conditions suivantes, par ordre de priorité, si une impossibilité est établie :
 - par infiltration sur l'unité foncière,
 - par rétention et recyclage sur l'unité foncière,
 - par rejet dans le réseau communal séparatif,
 - par rejet dans le fossé pluvial.
- **pour les autres réseaux** : dans la mesure du possible, et obligatoirement lors des opérations d'aménagement d'ensemble, les raccordements, en terrain privé, aux lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique doivent être installés en techniques discrètes, par exemple en souterrain.
- **pour la collecte des ordures ménagères et des déchets recyclables** : les emplacements rendus nécessaires par leur stockage en attente de collecte devront être définis pour tout projet d'opération d'ensemble.

article U - 5

SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En cas d'assainissement individuel, la superficie minimale sera adaptée à la filière d'assainissement retenue.

article U - 6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En secteur Ua :

- Les constructions doivent être implantées à l'alignement des façades existantes.
- Si une construction mitoyenne est déjà en retrait, celle à édifier pourra s'aligner sur celle en retrait.
- Lorsque les constructions n'occupent pas la totalité de l'alignement de la voie, elles seront prolongées par un mur de clôture d'une hauteur comprise entre 1,50 et 1,80 mètre.

En secteur Ub :

- Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique ou privée, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Lorsqu'il existe une obligation de construire au retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement.
- Toutefois, une implantation de la construction à l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée.
- Toute construction nouvelle doit être implantée avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à la limite séparative du domaine public.
- Des dispositions différentes peuvent être acceptées :
 - pour l'extension des constructions existantes si le retrait initial n'est pas modifié,
 - dans les lotissements ou les groupes d'habitation.

article U - 7

**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS
PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

En secteur Ua :

- Les constructions doivent être implantées sur au moins l'une des limites séparatives.
- Lorsque la construction ne joint pas la limite séparative, elle sera implantée à une distance supérieure ou égale, en tout point, à la moitié de sa hauteur, avec un minimum de 3 mètres.

En secteur Ub :

- Les constructions doivent être implantées soit sur la limite séparative, soit à une distance supérieure ou égale, en tout point, à la moitié de la hauteur du bâtiment, avec un minimum de 3 mètres.

article U - 8

**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS
LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Non réglementé.

article U - 9

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

article U- 10

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

En secteur Ua :

- Les hauteurs permettront un raccordement harmonieux avec le tissu urbain existant, en évitant les ruptures brutales de plus de 1,50 mètre environ dans la hauteur des volumes bâtis.
- De plus, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser :
 - soit la hauteur d'origine des bâtiments à remplacer ou aménager,
 - soit la hauteur de l'immeuble contiguë ou situé en vis-à-vis le plus élevé.
- Dans tous les cas, la hauteur maximale au-dessus du sol fini des bâtiments ne dépassera pas 4 niveaux (R+3).
- La hauteur des murs de clôture sera comprise entre 1,50 et 1,80 mètre.

En secteur Ub :

- La hauteur maximale au-dessus du sol fini des bâtiments, autres que les bâtiments publics, ne dépassera pas 2 niveaux (R+1).

article U - 11

ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

- Les constructions doivent s'intégrer, par leur échelle, la composition de leur volume, le choix et la mise en œuvre de leurs matériaux, à l'aspect général du site dans lequel elles sont implantées.
- A condition de s'intégrer dans le paysage urbain ou naturel environnant, tout projet significatif d'une recherche architecturale contemporaine, notamment dans le domaine des éco-matériaux et de la maîtrise de l'énergie, peut être autorisé.
- Les façades latérales et postérieures seront traitées comme la façade principale, avec le même soin et en harmonie avec elle. Il en sera de même pour les murs séparatifs et les constructions annexes.
- Toutes les maçonneries (façades, murs séparatifs) non bardées, et qui ne sont pas appareillées en pierre locale, doivent être crépies : enduit au mortier de chaux, dans un ton similaire à la pierre locale. Les enduits au ciment sont proscrits.
- Sont interdits : les pastiches de styles étrangers à la région, les imitations de matériaux telles que fausse coupe de pierre, faux appareillage de briques, incrustations de pierre, les enduits fantaisie (d'aspect non-traditionnel, c'est à dire ni taloché, ni gratté).
- Les teintes des enduits et menuiseries seront choisies parmi le Nuancier de couleur consultable en Mairie.

▪ **Toitures :**

A l'exception des toitures-terrasses végétalisées :

- les pentes de toit seront comprises entre 35 et 50 %, et semblables à celles des toitures voisines,
- les couvertures seront en tuiles de couleur rouge, ou un matériau similaire dans la forme, l'aspect et la couleur, sauf au hameau de Bapech, où elles pourront être en lauzes ou en ardoises (ou matériau similaire).

En outre, en secteur Ua :

- Les façades doivent être ordonnées, notamment par leur structure, leur aspect, le rythme et les proportions des ouvertures, la couleur des menuiseries, pour tenir compte du caractère dominant du bâti environnant.
- **Toitures :**
 - Les faîtages seront parallèles à l'alignement.
 - Lorsque la toiture originale ne respecte pas les règles précédentes, sauf singularité justifiée, la réfection à l'identique n'est pas autorisée ; le projet de réfection devra alors se conformer à la règle.
 - Les toitures terrasses, même partielles, même végétalisées, sont interdites.
- **Détails d'architecture et divers**
 - Les éléments d'architecture ancienne (corbeaux, modillons, corniches, linteaux, arcs et voûtes, portails, fenêtres géminées ou à meneaux...) doivent être conservés.
 - Les ouvertures à l'exception des portails, seront plus hautes que larges ($H \geq 1,4 L$ environ).
 - Les constructions annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec le caractère dominant (ancien) du bâti environnant
 - Les capteurs solaires seront intégrés à la couverture.
 - Toutes les menuiseries seront en bois (ou matériau similaire dans la forme, l'aspect et la couleur).
 - La couleur blanche est interdite pour toutes les menuiseries : portes, portails, fenêtres, vérandas...
 - Les vérandas doivent être intégrées aux volumes du bâti ou avoir la même pente de toit que celle du bâti existant.

article U - 12

AIRES DE STATIONNEMENT

En secteur Ua :

Non réglementé.

En secteur Ub :

Lorsque la configuration de la parcelle le permet, le stationnement des véhicules correspondants aux besoins des constructions et installations sera assuré sur la propriété.

article U - 13

ESPACES LIBRES, AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

La création ou l'extension d'installations ou de bâtiments à caractère industriel, ainsi que de constructions légères ou provisoires, peut être subordonnée à des prescriptions particulières, notamment à l'aménagement d'écrans de verdure ou à l'observation d'une marge de reculement.

En secteur Ua :

Non réglementé.

En secteur Ub :

- Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les essences feuillues locales sont préconisées.
- Les espaces, non aménagés et non affectés à la circulation et au stationnement, doivent être traités en espaces verts.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m² de terrain.

article U - 14

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE « UL » A VOCATION TOURISTIQUE ET DE LOISIRS

Caractère de la zone UL

Cette zone urbaine, équipée en totalité, est destinée exclusivement à des équipements touristiques, sportifs, et de loisirs.

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

article UL- 1

LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ❖ les constructions nouvelles ou changements de destination à usage :
 - d'exploitation agricole ou forestière,
 - d'artisanat,
 - d'industrie,
 - d'entrepôts,
- ❖ les installations classées pour la protection de l'environnement,
- ❖ les dépôts de véhicules d'au moins 10 unités,
- ❖ les carrières,
- ❖ les exhaussements et affouillements de sol.

article UL- 2

LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises sous conditions particulières :

- ❖ sous réserve d'être destinées au gardiennage ou à la gestion des établissements admis dans la zone :
 - les constructions à usage d'habitation et leurs annexes,
- ❖ en vue d'une occupation ou une utilisation du sol autorisée dans la zone :
 - les changements de destination des constructions existantes,
 - les annexes aux constructions existantes,

SECTION 2 – CONDITIONS D'UTILISATION DU SOL

article UL - 3

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES, ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées, dont les caractéristiques doivent répondre à leur destination, et satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, et de la Protection civile.

Si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès, un autre accès pourra être prescrit. 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.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

article UL - 4**CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS**

L'alimentation en eau potable, l'assainissement des eaux usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales, les raccordements aux autres réseaux et le stockage en attente de collecte des déchets doivent être assurés dans les conditions suivantes :

- **pour l'alimentation en eau potable**, lorsque l'installation le nécessite : par un raccordement par des canalisations souterraines au réseau public, de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

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

- la superficie du terrain soit suffisante pour assurer la protection du captage,
- la qualité de l'eau soit compatible avec la production d'eau potable.

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

- **pour l'assainissement des eaux usées** : L'épuration des eaux usées devra être réalisée conformément aux prescriptions du schéma directeur d'assainissement et du zonage d'assainissement opposable, annexé au PLU, qui définit les zones d'assainissement collectif et non-collectif.
- **pour les eaux pluviales** : dans les conditions suivantes, par ordre de priorité, si une impossibilité est établie :
 - par infiltration sur l'unité foncière,
 - par rétention et recyclage sur l'unité foncière,
 - par rejet dans le fossé pluvial,
 - par rejet dans le réseau communal séparatif.
- **pour les autres réseaux** : dans la mesure du possible, et obligatoirement lors des opérations d'aménagement d'ensemble, les raccordements, en terrain privé, aux lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique doivent être installés en techniques discrètes, par exemple en souterrain.
- **pour la collecte des ordures ménagères et des déchets recyclables** : les emplacements rendus nécessaires par leur stockage en attente de collecte devront être définis.

article UL - 5**SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

En cas d'assainissement individuel, la superficie minimale sera adaptée à la filière d'assainissement retenue.

article UL- 6**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS
PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimale de :
 - 10 mètres de l'axe des voies départementales,
 - 6 mètres de l'axe des autres voies.
- Néanmoins, les agrandissements sont autorisés à l'alignement du bâtiment existant, sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité de la circulation, et s'il n'y a pas d'autres possibilités d'extension.
- Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, qui ne constituent pas des bâtiments, ne sont pas soumis à la règle de recul.

article UL- 7**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS
PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Non réglementé.

article UL- 8**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS
LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Non réglementé.

article UL- 9**EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

article UL- 10**HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions, au-dessus du sol fini, est fixée à 10 mètres au faîtage.

article UL- 11**ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS**

- Les constructions doivent s'intégrer, par leur échelle, la composition de leur volume, le choix et la mise en œuvre de leurs matériaux, à l'aspect général du site dans lequel elles sont implantées.
- Sont interdits : les pastiches de styles étrangers à la région, les imitations de matériaux telles que fausse coupe de pierre, faux appareillage de briques, incrustations de pierre, les enduits fantaisie (d'aspect non-traditionnel, c'est à dire ni taloché, ni gratté).
- Les façades latérales et postérieures seront traitées comme la façade principale, avec le même soin et en harmonie avec elle. Il en sera de même pour les murs séparatifs et les constructions annexes.
- Pour les habitations légères de loisirs (HLL) et les résidences mobiles de loisirs (RML), les matériaux de couleur claire sont interdits.

article UL- 12**AIRES DE STATIONNEMENT**

Lorsque la configuration de la parcelle le permet, le stationnement des véhicules correspondants aux besoins des constructions et installations sera assuré sur la propriété.

En outre, doivent être aménagées sur la propriété:

- pour les constructions à usage d'hôtel ou de restaurant, une place de stationnement par chambre, ainsi que par 4 mètres carrés de surface de salle de restaurant,
- pour tous les autres établissements recevant du public, une place pour trois personnes, en se basant sur l'effectif théorique ou déclaré par le maître d'ouvrage.

article UL- 13**ESPACES LIBRES, AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS**

- Les espaces, non aménagés et non affectés à la circulation et au stationnement, doivent être traités en espaces verts.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m² de terrain.
- Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les essences feuillues locales sont préconisées.
- Les haies vives, les clôtures lithiques, les béal d'irrigation, seront systématiquement préservés.
- Les plates formes nécessitant des mouvements de sol importants sont à éviter. Lorsque des raisons fonctionnelles et techniques imposent leur réalisation, les remblais et déblais seront traités de manière à s'intégrer au paysage environnant, par végétalisation.
- La création ou l'extension d'installations ou de bâtiments à caractère industriel, ainsi que de constructions légères ou provisoires, peut être subordonnée à des prescriptions particulières, notamment à l'aménagement d'écrans de verdure ou à l'observation d'une marge de reculement.

article UL- 14**COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE « Ux » A VOCATION D'ACTIVITÉ ARTISANALE ET INDUSTRIELLE

Caractère de la zone Ux

Cette zone urbaine, équipée en totalité, est **destinée exclusivement aux activités économiques de type artisanal ou industriel**.

Afin de ne pas causer d'entrave au fonctionnement et au développement des entreprises, ainsi qu'à l'évolution des normes réglementaires, les constructions à usage d'habitation ne sont pas autorisées, même liées aux activités (gardiennage, direction...).

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

article Ux - 1

LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ❖ les constructions nouvelles ou changements de destination à usage :
 - d'habitation,
 - d'hôtellerie,
 - de commerce,
 - d'exploitation agricole ou forestière,
- ❖ l'extension des constructions existantes à usage d'habitation.
- ❖ les aires de stationnement des véhicules,
- ❖ les garages collectifs de caravanes,
- ❖ les parcs d'attraction et les aires de jeu,
- ❖ les parcs résidentiels de loisirs,
- ❖ les terrains de camping et de caravaning,
- ❖ les carrières.

article Ux - 2

LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises sous conditions particulières :

- ❖ sous réserve d'être liées aux activités autorisées dans la zone :
 - les constructions à usage de bureaux et services,
 - les aménagements, extensions et changements de destination des constructions existantes,
 - les annexes aux constructions existantes,

SECTION 2 – CONDITIONS D'UTILISATION DU SOL

article Ux - 3

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES, ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées, dont les caractéristiques doivent répondre à leur destination, et satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, et de la Protection civile.

Si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès, un autre accès pourra être prescrit. 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.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

article Ux - 4**CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS**

L'alimentation en eau potable, l'assainissement des eaux usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales, les raccordements aux autres réseaux et le stockage en attente de collecte des déchets doivent être assurés dans les conditions suivantes :

- **pour l'alimentation en eau potable**, lorsque l'installation le nécessite : par un raccordement par des canalisations souterraines au réseau public, de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.
- **pour l'assainissement des eaux usées** : L'épuration des eaux usées devra être réalisée conformément aux prescriptions du schéma directeur d'assainissement et du zonage d'assainissement opposable, annexé au PLU, qui définit les zones d'assainissement collectif et non-collectif.
- **pour les eaux pluviales** : dans les conditions suivantes, par ordre de priorité, si une impossibilité est établie :
 - par infiltration sur l'unité foncière,
 - par rétention et recyclage sur l'unité foncière,
 - par rejet dans le fossé pluvial.
 - par rejet dans le réseau communal séparatif,
- **pour les autres réseaux** : dans la mesure du possible, et obligatoirement lors des opérations d'aménagement d'ensemble, les raccordements, en terrain privé, aux lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique doivent être installés en techniques discrètes, par exemple en souterrain.
- **pour la collecte des ordures ménagères et des déchets recyclables** : les emplacements rendus nécessaires par leur stockage en attente de collecte devront être définis.

article Ux - 5**SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

En cas d'assainissement individuel, la superficie minimale sera adaptée à la filière d'assainissement retenue.

article Ux - 6**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS
PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimale de :
 - 10 mètres de l'axe des voies départementales,
 - 6 mètres de l'axe des autres voies.
- Néanmoins, les agrandissements sont autorisés à l'alignement du bâtiment existant, sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité de la circulation, et s'il n'y a pas d'autres possibilités d'extension.
- Des contraintes supplémentaires particulières peuvent être imposées pour les installations classées pour la protection de l'environnement, au titre de leur réglementation spécifique.
- Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, qui ne constituent pas des bâtiments, ne sont pas soumis à la règle de recul.

article Ux - 7**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS
PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

- Les constructions doivent être implantées soit sur la limite séparative, soit à une distance supérieure ou égale, en tout point, à la moitié de la hauteur du bâtiment, avec un minimum de 4 mètres.
- Néanmoins, les agrandissements sont autorisés à l'alignement du bâtiment existant.

article Ux - 8**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS
LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Non réglementé.

article Ux - 9**EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

article Ux - 10**HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres au faîtage, sauf contrainte technique imposant une hauteur supérieure.

article Ux - 11**ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS**

- Les constructions doivent s'intégrer, par leur échelle, la composition de leur volume, le choix et la mise en œuvre de leurs matériaux, à l'aspect général du site dans lequel elles sont implantées.
- Sont interdits : les pastiches de styles étrangers à la région, les imitations de matériaux telles que fausse coupe de pierre, faux appareillage de briques, incrustations de pierre, les enduits fantaisie (d'aspect non-traditionnel, c'est à dire ni taloché, ni gratté).
- Les façades latérales et postérieures seront traitées comme la façade principale, avec le même soin et en harmonie avec elle. Il en sera de même pour les murs séparatifs et les constructions annexes.

article Ux - 12**AIRES DE STATIONNEMENT**

Lorsque la configuration de la parcelle le permet, le stationnement des véhicules correspondants aux besoins des constructions et installations sera assuré sur la propriété.

article Ux - 13**ESPACES LIBRES, AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS**

- Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les essences feuillues locales sont préconisées.
- Les espaces, non aménagés et non affectés à la circulation et au stationnement, doivent être traités en espaces verts.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m² de terrain.
- La création ou l'extension d'installations ou de bâtiments à caractère industriel, ainsi que de constructions légères ou provisoires, peut être subordonnée à des prescriptions particulières, notamment à l'aménagement d'écrans de verdure ou à l'observation d'une marge de reculement.

article Ux- 14**COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE À URBANISER « AU » A VOCATION D'HABITAT

Caractère de la zone AU

Cette zone naturelle non équipée, **destinée à être urbanisée à court terme**, compte tenu de son équipement partiel et de la proximité des réseaux publics. L'urbanisation ne pourra être réalisée qu'au fur et à mesure de l'avancement de la réalisation des travaux d'équipement.

Elle est destinée aux constructions à usage d'habitation, de commerce et de service, ainsi qu'aux activités artisanales de faible nuisance, compatibles avec le voisinage des lieux habités.

La zone AU comprend des secteurs AUg, à urbaniser de façon groupée, dans lequel, pour assurer un aménagement cohérent, ne pourront être réalisées que des **opérations d'aménagement d'ensemble** sur la totalité de la zone. Afin de permettre des opérations d'aménagement d'ensemble distinctes sur une même zone, celle-ci pourra être divisée en plusieurs zones dénommées AUg1, AUg2, etc.

L'objectif, dans cette zone, est de renforcer l'aspect groupé général des hameaux, par un aménagement rationnel et économe d'espace. Le règlement instaure des règles simples d'aspect, destinées à maintenir une certaine unité de caractère aux constructions, à encourager la maîtrise de l'énergie et limiter les risques naturels, et à favoriser l'intégration paysagère (clôtures, végétaux...).

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

article AU - 1
LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ❖ les constructions nouvelles ou changements de destination à usage :
 - d'exploitation agricole ou forestière, d'industrie, d'entrepôts.
- ❖ les installations classées pour la protection de l'environnement,
- ❖ les garages collectifs de caravanes,
- ❖ les parcs d'attraction et les aires de jeu,
- ❖ les parcs résidentiels de loisirs,
- ❖ les terrains de camping et de caravanning,
- ❖ les dépôts de véhicules d'au moins 10 unités,
- ❖ les carrières,
- ❖ les exhaussements et affouillements de sol.

En outre, est interdite en secteur AUg :

- ❖ toute construction nouvelle en dehors d'une opération d'aménagement d'ensemble sur la totalité de la zone.

article AU - 2
**LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL
SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont admises sous conditions particulières :

- ❖ sous réserve de ne pas créer ou aggraver une nuisance pour l'habitat avoisinant :
 - les constructions nouvelles et changements de destination à usage d'artisanat,

- les aménagements, extensions et changements de destination des constructions existantes,
 - les aires de stationnement des véhicules,
 - les annexes aux constructions existantes,
- ❖ sous réserve d'être strictement utile à la vie du quartier ou du hameau, et dimensionné en rapport de la population desservie :
- les parcs d'attraction et les aires de jeu.
- ❖ En outre, est autorisée en secteur AUg :
- la construction de bâtiments à usage d'habitation, commerce, bureaux et services, ou artisanat, dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble sur la totalité de la zone.

SECTION 2 – CONDITIONS D'UTILISATION DU SOL

article AU - 3

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES, ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées, dont les caractéristiques doivent répondre à leur destination, et satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, et de la Protection civile.

Si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès, un autre accès pourra être prescrit. 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.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

En outre, dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les voies internes à la zone seront traversantes, de manière à déboucher des deux côtés de la zone. En cas d'impossibilité dictée par l'environnement et la topographie de la zone, les voies en impasse doivent comporter à leur extrémité une placette de retournement.

article AU - 4

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

L'alimentation en eau potable, l'assainissement des eaux usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales, les raccordements aux autres réseaux et le stockage en attente de collecte des déchets doivent être assurés dans les conditions suivantes :

- **pour l'alimentation en eau potable**, lorsque l'installation le nécessite : par un raccordement par des canalisations souterraines au réseau public, de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.
- **pour l'assainissement des eaux usées** : L'épuration des eaux usées devra être réalisée conformément aux prescriptions du schéma directeur d'assainissement et du zonage d'assainissement opposable, annexé au PLU, qui définit les zones d'assainissement collectif et non-collectif.
- **pour les eaux pluviales** : dans les conditions suivantes, par ordre de priorité, si une impossibilité est établie :
 - par infiltration sur l'unité foncière,
 - par rétention et recyclage sur l'unité foncière,
 - par rejet dans le réseau communal séparatif,
 - par rejet dans le fossé pluvial.
- **pour les autres réseaux** : dans la mesure du possible, et obligatoirement lors des opérations d'aménagement d'ensemble, les raccordements, en terrain privé, aux lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique doivent être installés en techniques discrètes, par exemple en souterrain.
- **pour la collecte des ordures ménagères et des déchets recyclables** : les emplacements rendus nécessaires par leur stockage en attente de collecte devront être définis pour tout projet d'opération d'ensemble.

article AU - 5

SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En cas d'assainissement individuel, la superficie minimale sera adaptée à la filière d'assainissement retenue.

article AU - 6

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

- Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique ou privée, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Lorsqu'il existe une obligation de construire au retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement.
- Toutefois, une implantation de la construction à l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée.
- Toute construction nouvelle doit être implantée avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à la limite séparative du domaine public.
- Des dispositions différentes peuvent être acceptées :
 - pour l'extension des constructions existantes si l'il n'y a pas d'autres possibilités,
 - dans les lotissements ou les groupes d'habitation.
- Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, qui ne constituent pas des bâtiments, ne sont pas soumis à cette règle de recul. Il en est de même des installations liées directement au trafic automobile (station de distribution de carburant...).

article AU - 7

**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS
PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

- Les constructions doivent être implantées soit sur la limite séparative, soit à une distance supérieure ou égale, en tout point, à la moitié de la hauteur du bâtiment, avec un minimum de 3 mètres.

article AU - 8

**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS
LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Non réglementé.

article AU - 9

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

article AU- 10

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale au-dessus du sol fini des bâtiments, autres que les bâtiments publics, ne dépassera pas 2 niveaux (R+1).

article AU - 11

ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

- Les constructions doivent s'intégrer, par leur échelle, la composition de leur volume, le choix et la mise en œuvre de leurs matériaux, à l'aspect général du site dans lequel elles sont implantées.
- A condition de s'intégrer dans le paysage urbain ou naturel environnant, tout projet significatif d'une recherche architecturale contemporaine, notamment dans le domaine des éco-matériaux et de la maîtrise de l'énergie, peut être autorisé.
- Toutes les maçonneries (façades, murs séparatifs) non bardées, et qui ne sont pas appareillées en pierre locale, doivent être crépies : enduit au mortier de chaux dans un ton similaire à la pierre locale. Les enduits au ciment sont proscrits.
- Les murs séparatifs, les constructions annexes, doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.
- Sont interdits : les pastiches de styles étrangers à la région, les imitations de matériaux telles que fausse coupe de pierre, faux appareillage de briques, incrustations de pierre, les enduits fantaisie (d'aspect non-traditionnel, c'est à dire ni taloché, ni gratté).
- **Toitures :**
 - A l'exception des toitures-terrasses végétalisées :
 - les pentes de toit seront comprises entre 35 et 50 %, et semblables à celles des toitures voisines,
 - les couvertures seront en tuiles de couleur rouge, ou un matériau similaire dans la forme, l'aspect et la couleur, sauf au hameau de Bapech, où elles pourront être en lauzes ou en ardoises (ou matériau similaire).

article AU - 12

AIRES DE STATIONNEMENT

Lorsque la configuration de la parcelle le permet, le stationnement des véhicules correspondants aux besoins des constructions et installations sera assuré sur la propriété.

article AU - 13

ESPACES LIBRES, AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

- Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les essences feuillues locales sont préconisées.
- Les espaces, non aménagés et non affectés à la circulation et au stationnement, doivent être traités en espaces verts.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m² de terrain.

article AU - 14

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE À URBANISER « AU0 »

Caractère de la zone AU0

Cette zone naturelle non équipée, est **destinée à être urbanisée à moyen terme**. L'ouverture à l'urbanisation ne pourra être réalisée que dans le cadre d'une modification ou d'une révision du plan local d'urbanisme, ou dans celui d'une zone d'aménagement concerté.

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

article AU0 - 1

LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles énumérées en AU0-2.

article AU0 - 2

LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous conditions particulières :

- ❖ les affouillements et exhaussements du sol liés aux équipements d'infrastructure,

SECTION 2 – CONDITIONS D'UTILISATION DU SOL

articles AU0 - 3 à 14

TOUS ARTICLES

Non réglementés.

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE « A » DE RICHESSE AGRICOLE

Caractère de la zone A

Sont classés en zone agricole A, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et à l'exploitation agricole, sont seules autorisées en zone A.

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

article A - 1

LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ❖ les constructions nouvelles ou changements de destination à usage :
 - de bureaux ou services,
 - d'artisanat,
 - d'industrie,
 - d'entrepôts.
- ❖ les garages collectifs de caravanes,
- ❖ les parcs d'attraction et les aires de jeu,
- ❖ les parcs résidentiels de loisirs,
- ❖ les dépôts de véhicules d'au moins 10 unités,
- ❖ les carrières,
- ❖ les aires de stationnement des véhicules,

article A - 2

LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises sous conditions particulières :

- ❖ sous réserve d'être liées et nécessaires à l'exploitation agricole :
 - les constructions :
 - à usage d'habitation et leurs annexes,
 - nécessaires au stockage du matériel, des récoltes ou du bétail
 - à usage d'exploitation forestière,
 - à usage d'activités agritouristiques et d'accueil et de vente à la ferme,
 - les installations classées pour la protection de l'environnement,
 - les terrains de camping et de caravaning,
 - les aménagements et extensions des constructions existantes,
 - les annexes aux constructions existantes.
- ❖ sous réserve de ne pas dépasser une hauteur totale en bout de de 35 mètres, et d'être destinées exclusivement à l'autoconsommation de l'énergie électrique produite :
 - les éoliennes

SECTION 2 – CONDITIONS D'UTILISATION DU SOL

article A - 3

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES, ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées, dont les caractéristiques doivent répondre à leur destination, et satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, et de la Protection civile.

Si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès, un autre accès pourra être prescrit. 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.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Conformément au règlement de voirie départementale, toute création nouvelle d'accès sur une route départementale est soumise à autorisation à solliciter auprès de l'administration départementale

article A - 4

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

L'alimentation en eau potable, l'assainissement des eaux usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales, les raccordements aux autres réseaux et le stockage en attente de collecte des déchets doivent être assurés dans les conditions suivantes :

- **pour l'alimentation en eau potable**, lorsque l'installation le nécessite : Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution existant. En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage ou forage particulier pourra être exceptionnellement autorisée conformément à la réglementation en vigueur, sous réserve que :
 - la superficie du terrain soit suffisante pour assurer la protection du captage,
 - la qualité de l'eau soit compatible avec la production d'eau potable.
 Dans le cas où cette adduction autonome ne serait pas réservée à l'usage personnel d'une famille, une autorisation préfectorale pour l'utilisation d'eau destinée à la consommation humaine devra être préalablement obtenue.
- **pour l'assainissement des eaux usées** : L'épuration des eaux usées devra être réalisée conformément aux prescriptions du schéma directeur d'assainissement et du zonage d'assainissement opposable, annexé au PLU, qui définit les zones d'assainissement collectif et non-collectif.
- **pour les eaux pluviales** : dans les conditions suivantes, par ordre de priorité, si une impossibilité est établie :
 - par infiltration sur l'unité foncière,
 - par rétention et recyclage sur l'unité foncière,
 - par rejet dans le fossé pluvial.
- **pour les autres réseaux** : dans la mesure du possible, et obligatoirement lors des opérations d'aménagement d'ensemble, les raccordements, en terrain privé, aux lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique doivent être installés en techniques discrètes, par exemple en souterrain.

article A - 5

SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En cas d'assainissement individuel, la superficie minimale sera adaptée à la filière d'assainissement retenue.

article A - 6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimale de :
 - 10 mètres de l'axe des voies départementales, pour les habitations,
 - 20 mètres de l'axe des voies départementales, pour les autres constructions,
 - 6 mètres de l'axe des autres voies.
- Néanmoins, les agrandissements sont autorisés à l'alignement du bâtiment existant, sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité de la circulation, et s'il n'y a pas d'autres possibilités d'extension.
- Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, qui ne constituent pas des bâtiments, ne sont pas soumis à la règle de recul.

article A - 7**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS
PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

- Par rapport aux limites séparatives, les constructions doivent être implantées à une distance supérieure ou égale, en tout point, à la moitié de la hauteur du bâtiment, avec un minimum de 5 mètres.
- Néanmoins, les agrandissements sont autorisés à l'alignement du bâtiment existant.

article A - 8**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS
LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Non réglementé.

article A - 9**EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

article A- 10**HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- Les constructions à usage d'habitation ont une hauteur maximale de 2 niveaux (R + 1).
- Pour des raisons techniques, il n'est pas imposé de hauteur maximale aux bâtiments agricoles.
- Les éoliennes ne dépasseront pas une hauteur totale en bout de pale de 35 mètres

article A - 11**ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS**

- Les constructions doivent s'intégrer, par leur échelle, la composition de leur volume, le choix et la mise en œuvre de leurs matériaux, à l'aspect général du site dans lequel elles sont implantées.
- A condition de s'intégrer dans le paysage urbain ou naturel environnant, tout projet significatif d'une recherche architecturale contemporaine, notamment dans le domaine des éco-matériaux et de la maîtrise de l'énergie, peut être autorisé.
- Les façades latérales et postérieures seront traitées comme la façade principale, avec le même soin et en harmonie avec elle. Il en sera de même pour les murs séparatifs et les constructions annexes.

En outre, les maisons d'habitation devront respecter les conditions suivantes :

- Sont interdits : les pastiches de styles étrangers à la région, les imitations de matériaux, les enduits fantaisie (d'aspect non-traditionnel, c'est à dire ni taloché, ni gratté).
- Toutes les maçonneries (façades, murs séparatifs) non bardées, et qui ne sont pas appareillées en pierre locale, doivent être crépies : enduit au mortier de chaux, d'un ton similaire à celui de la pierre locale. Les enduits au ciment sont proscrits.
- A l'exception des toitures végétalisées :
 - les pentes de toit seront comprises entre 35 et 50 %, et semblables à celles des toitures voisines,
 - les couvertures seront en tuiles de couleur rouge, ou un matériau similaire dans la forme, l'aspect et la couleur, sauf sur le plateau du Somail, où elles pourront être en lauzes ou en ardoises (ou matériau similaire).

En outre, les bâtiments d'exploitation devront respecter les conditions suivantes :

- Sauf pour les abris-tunnels et les serres, les couleurs s'harmoniseront avec celles de l'environnement du bâtiment (vert ou brun foncé) ; la couleur blanche est interdite.

article A - 12**AIRES DE STATIONNEMENT**

Lorsque la configuration de la parcelle le permet, le stationnement des véhicules correspondants aux besoins des constructions et installations sera assuré sur la propriété.

article A - 13

ESPACES LIBRES, AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

- Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les essences feuillues locales sont préconisées.
- Les haies vives, les clôtures lithiques, les béal d'irrigation, seront systématiquement préservés.
- Les plates formes nécessitant des mouvements de sol importants sont à éviter. Lorsque des raisons fonctionnelles et techniques imposent leur réalisation, les remblais et déblais seront traités de manière à s'intégrer au paysage environnant, par végétalisation.
- La création ou l'extension d'installations ou de bâtiments à caractère industriel, ainsi que de constructions légères ou provisoires, peut être subordonnée à des prescriptions particulières, notamment à l'aménagement d'écrans de verdure ou à l'observation d'une marge de reculement.

Continuités écologiques :

Doivent être préservés les arbres isolés, les boisements linéaires, les haies ou réseaux de haies, les plantations d'alignements, les mares et zones humides.

article A - 14

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE « N » DE RICHESSE NATURELLE ET FORESTIÈRE

Caractère de la zone N

Sont classés en zone N, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,
- soit de l'existence d'une exploitation forestière,
- soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N comprend, en son sein, **5 secteurs**. On distingue :

- ❖ **la zone N dite « stricte »**, où la constructibilité est très limitée (sauf l'adaptation de l'existant, sans changement de destination, ou alors pour créer une habitation, et les installations nécessaires à l'activité forestière et aux services publics ou d'intérêt collectif), et qui comprend la majeure partie :
 - des forêts relevant du régime forestier, et celles des Groupements forestiers,
 - du site classé Devèze - Lauzinas, à l'exception du site aménagé en secteur urbain,
 - du SIC Natura 2000 de la Grotte de la Rivière Morte,
 - de la ZNIEFF de type I du Versant nord des Usclats.
- ❖ **2 secteurs à vocation d'habitat, de taille et capacité d'accueil limitées :**
 - **le secteur Ncd**, constitués par des écarts n'ayant pas de vocation agricole, et où il est prévu de ne permettre que l'adaptation, la réfection, l'extension limitée, le changement de destination des constructions existantes, ainsi que les annexes,
 - **le secteur Nh**, constructible de manière encadrée, afin de préserver le caractère naturel et paysager.
- ❖ **2 secteurs naturels spécialisés :**
 - **le secteur Np**, constitué de landes et boisements naturels utilisés comme parcs pour les troupeaux par les éleveurs, où sont admis des aménagements pastoraux légers (contention de troupeau, stockage de fourrage...) ou cynégétiques, sans impact fort sur les milieux et les paysages.
 - **le secteur Nj**, d'intérêt paysager, composé de jardins et vergers au cœur du hameau de Marthomis, où la constructibilité est très limitée (abris de jardins).

Note importante : Lorsque la rédaction d'un article ne mentionne pas de secteur particulier, les règles s'appliquent à **l'ensemble des secteurs des zones N**. Si les règles s'appliquent à un ou des secteurs particuliers, ceci est spécifié avant leur énoncé.

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

article N - 1

LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans la zone N « stricte », et les secteurs Ncd, Np et Nj, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ❖ les constructions nouvelles à usage :
 - d'habitation,
 - d'hôtellerie,
 - de commerce,
 - de bureaux ou services,
 - d'artisanat,
 - d'industrie,
 - d'entrepôts.
- ❖ les terrains de camping et de caravanning,
- ❖ les garages collectifs de caravanes,
- ❖ les dépôts de véhicules d'au moins 10 unités,
- ❖ les parcs résidentiels de loisirs,

Dans les secteurs Ncd, Nh et Nj, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ❖ les constructions nouvelles à usage d'exploitation agricole ou forestière,
- ❖ les parcs d'attraction et les aires de jeu,
- ❖ les carrières.

En outre, sont interdits :

dans la zone N « stricte » :

- ❖ les constructions nouvelles à usage d'exploitation agricole,

dans le secteur Nh :

- ❖ les constructions nouvelles à usage d'industrie et d'entrepôts,
- ❖ les installations classées pour la protection de l'environnement,
- ❖ les carrières,
- ❖ les terrains de camping et de caravanning,
- ❖ les parcs résidentiels de loisirs,
- ❖ les garages collectifs de caravanes,
- ❖ les dépôts de véhicules d'au moins 10 unités,
- ❖ les exhaussements et affouillements de sol.

dans le secteur Np :

- ❖ les aires de stationnement des véhicules,
- ❖ les parcs d'attraction et les aires de jeu,
- ❖ les carrières.

article N - 2

**LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL
SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont admises sous conditions particulières :

- ❖ ~~en zone N « stricte », uniquement en vue de créer une habitation (ou dépendant d'une habitation, pour les annexes) :~~
 - ~~▪ les extensions et changements de destination des constructions existantes de plus de 40 m² d'emprise au sol et présentant un caractère patrimonial indiscutable,~~
 - ~~▪ les annexes aux constructions existantes,~~
- ❖ **en zone N « stricte », sous réserve d'être liés à la découverte de l'environnement et à la pratique des sports de pleine nature :**
 - les aires de stationnement des véhicules,
 - les parcs d'attraction et les aires de jeu,
- ❖ **en zone N « stricte » :**
 - l'extension des constructions existantes à usage d'habitation, limitée à 30% de la surface de plancher initiale,
- ❖ **en zone N « stricte », sous réserve du respect de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement et du schéma départemental des carrières :**
 - les carrières, et leurs annexes techniques.
- ❖ **en zone N « stricte » et en secteur Np, sous réserve de ne pas dépasser une hauteur totale en bout de de 35 mètres, et d'être destinées exclusivement à l'autoconsommation de l'énergie électrique produite :**
 - les éoliennes
- ❖ **en secteurs Ncd et Nh, sous réserve de ne pas créer ou aggraver une nuisance pour l'habitat avoisinant :**
 - l'extension des constructions existantes, limitée à 30 % de la surface de plancher initiale,
 - le changement de destination des constructions existantes, à usage d'habitation, d'hôtellerie, de commerce, de bureaux ou services, d'artisanat,
 - les annexes aux constructions existantes,
- ❖ **en secteur Nh, sous réserve de ne pas créer ou aggraver une nuisance pour l'habitat avoisinant :**
 - les constructions nouvelles à usage d'habitation, d'hôtellerie, de commerce, de bureaux ou services, d'artisanat,
- ❖ **en secteur Np, sous réserve d'être liées à l'exploitation agricole:**
 - les constructions à usage d'exploitation forestière,
- ❖ **en secteur Np, en vue de constituer des aménagements de faible emprise liés au pastoralisme (contention de troupeau, stockage de fourrage...), sans impact négatif sur le milieu et le paysage :**
 - les constructions nouvelles, les extensions et les changements de destination des constructions existantes à usage agricole, d'une surface de plancher maximale de 40 mètres carrés,
 - les annexes aux constructions existantes,
- ❖ **en secteur Nj, en vue de constituer des abris de jardin de moins de 5 m² de surface de plancher et 2,5 m de hauteur :**
 - les aménagements, extensions et changements de destination des constructions existantes,
 - les annexes aux constructions existantes,

SECTION 2 – CONDITIONS D'UTILISATION DU SOL

article N - 3

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES, ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées, dont les caractéristiques doivent répondre à leur destination, et satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, et de la Protection civile.

Si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès, un autre accès pourra être prescrit. 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.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Conformément au règlement de voirie départementale, toute création nouvelle d'accès sur une route départementale est soumise à autorisation à solliciter auprès de l'administration départementale

article N - 4

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

L'alimentation en eau potable, l'assainissement des eaux usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales, les raccordements aux autres réseaux et le stockage en attente de collecte des déchets doivent être assurés dans les conditions suivantes :

- **pour l'alimentation en eau potable** : Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution existant. En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage ou forage particulier pourra être exceptionnellement autorisée conformément à la réglementation en vigueur, sous réserve que :
 - la superficie du terrain soit suffisante pour assurer la protection du captage,
 - la qualité de l'eau soit compatible avec la production d'eau potable.
 Dans le cas où cette adduction autonome ne serait pas réservée à l'usage personnel d'une famille, une autorisation préfectorale pour l'utilisation d'eau destinée à la consommation humaine devra être préalablement obtenue.
- **pour l'assainissement des eaux usées** : L'épuration des eaux usées devra être réalisée conformément aux prescriptions du schéma directeur d'assainissement et du zonage d'assainissement opposable, annexé au PLU, qui définit les zones d'assainissement collectif et non-collectif.
- **pour les eaux pluviales** : dans les conditions suivantes, par ordre de priorité, si une impossibilité est établie :
 - par infiltration sur l'unité foncière,
 - par rétention et recyclage sur l'unité foncière,
 - par rejet dans le fossé pluvial.
 - par rejet dans le réseau communal séparatif,
- **pour les autres réseaux** : dans la mesure du possible, et obligatoirement lors des opérations d'aménagement d'ensemble, les raccordements, en terrain privé, aux lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique doivent être installés en techniques discrètes, par exemple en souterrain.
- **pour la collecte des ordures ménagères et des déchets recyclables** : les emplacements rendus nécessaires par leur stockage en attente de collecte devront être définis.

article N - 5

SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En cas d'assainissement individuel, la superficie minimale sera adaptée à la filière d'assainissement retenue.

article N - 6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimale de :
 - 10 mètres de l'axe des voies départementales, pour les habitations,
 - 20 mètres de l'axe des voies départementales, pour les autres constructions,
 - 6 mètres de l'axe des autres voies.

- Néanmoins, les agrandissements sont autorisés à l'alignement du bâtiment existant, sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité de la circulation, et s'il n'y a pas d'autres possibilités d'extension.
- Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, qui ne constituent pas des bâtiments, ne sont pas soumis à la règle de recul.

article N - 7

**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS
PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

- Par rapport aux limites séparatives, les constructions doivent être implantées à une distance supérieure ou égale, en tout point, à la moitié de la hauteur du bâtiment, avec un minimum de 5 mètres.
- Néanmoins, les agrandissements sont autorisés à l'alignement du bâtiment existant.

article N - 8

**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS
LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Non réglementé.

article N - 9

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En secteurs Ncd et Nh :

Les constructions nouvelles devront respecter une emprise au sol maximale de 30 %.

article N- 10

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Les constructions à usage d'habitation ont une hauteur maximale de 2 niveaux (R + 1).
- Les bâtiments agricoles pastoraux ont une hauteur maximale de 6 mètres au faîtage.
- Les éoliennes ne dépasseront pas une hauteur totale en bout de pale de 35 mètres
- Pour des raisons techniques, il n'est pas imposé de hauteur maximale aux bâtiments d'exploitation forestière ou d'exploitation des carrières.

article N - 11

ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

- Les constructions doivent s'intégrer, par leur échelle, la composition de leur volume, le choix et la mise en œuvre de leurs matériaux, à l'aspect général du site dans lequel elles sont implantées.
- A condition de s'intégrer dans le paysage urbain ou naturel environnant, tout projet significatif d'une recherche architecturale contemporaine, notamment dans le domaine des éco-matériaux et de la maîtrise de l'énergie, peut être autorisé.
- Les façades latérales et postérieures seront traitées comme la façade principale, avec le même soin et en harmonie avec elle. Il en sera de même pour les murs séparatifs et les constructions annexes.

En outre, les maisons d'habitation devront respecter les conditions suivantes :

- Sont interdits : les pastiches de styles étrangers à la région, les imitations de matériaux, les enduits fantaisie (d'aspect non-traditionnel, c'est à dire ni taloché, ni gratté).
- Toutes les maçonneries (façades, murs séparatifs) non bardées, et qui ne sont pas appareillées en pierre locale, doivent être crépies : enduit au mortier de chaux, dans un ton similaire à celui de la pierre locale. Les enduits au ciment sont proscrits.
- A l'exception des toitures végétalisées :
 - les pentes de toit seront comprises entre 35 et 50 %, et semblables à celles des toitures voisines,
 - les couvertures seront en tuiles de couleur rouge, ou un matériau similaire dans la forme, l'aspect et la couleur, sauf sur le plateau du Somail, où elles pourront être en lauzes ou en ardoises (ou matériau similaire).
- Toutes les menuiseries seront en bois (ou matériau similaire dans la forme, l'aspect et la couleur).
- Les teintes des enduits et menuiseries seront choisies parmi le Nuancier de couleur consultable en Mairie.

En outre, les bâtiments agricoles pastoraux, d'exploitation forestière ou d'exploitation des carrières devront respecter les conditions suivantes :

- Les couleurs s'harmoniseront avec celles de l'environnement du bâtiment (vert ou brun foncé) ; la couleur blanche est interdite.

En outre, dans le secteur Nj :

- Les abris de jardins préfabriqués en métal ou matière plastique, ainsi que ceux construits avec des matériaux de fortune, sont interdits.
- Les constructions auront des volumes simples ; elles devront s'intégrer par le choix et la mise en œuvre de leurs matériaux, à l'aspect général du site dans lequel elles sont implantées.

article N - 12**AIRES DE STATIONNEMENT**

Lorsque la configuration de la parcelle le permet, le stationnement des véhicules correspondants aux besoins des constructions et installations sera assuré sur la propriété.

article N - 13**ESPACES LIBRES, AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS**

- Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les essences feuillues locales sont préconisées.
- Les haies vives, les clôtures lithiques, les bésals d'irrigation, seront systématiquement préservés.
- Les plates formes nécessitant des mouvements de sol importants sont à éviter. Lorsque des raisons fonctionnelles et techniques imposent leur réalisation, les remblais et déblais seront traités de manière à s'intégrer au paysage environnant, par végétalisation.
- La création ou l'extension d'installations ou de bâtiments à caractère industriel, ainsi que de constructions légères ou provisoires, peut être subordonnée à des prescriptions particulières, notamment à l'aménagement d'écrans de verdure ou à l'observation d'une marge de reculement.

Continuités écologiques :

Doivent être préservés les arbres isolés, les boisements linéaires, les haies ou réseaux de haies, les plantations d'alignements, les mares et zones humides.

article N - 14**COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

ANNEXE : DÉFINITIONS

Abri de jardin	Bâtiment strictement réservé au stockage du matériel de jardinage. Ce bâtiment n'assure pas le stockage de production ou d'autres matériels.
Alignement	Par défaut, l'alignement est la limite entre le domaine public et une parcelle privée.
	L'alignement des façades existantes est représenté par une ligne qui longe les façades des constructions existantes le long d'une voie publique et les relie entre elles.
	L'alignement de la voie est la limite de l'emprise de la voie (publique ou privée).
Annexe	Construction détachée de la construction principale, par exemple : abri de jardin, remise, garage...
Béal	Petit canal destiné à l'irrigation des jardins ou des prés, dérivant l'eau à partir d'un cours d'eau.
Extension	Construction accolée à la construction principale.
Emprise au sol	Surface couverte par projection au sol de l'ensemble des constructions édifiées sur une unité foncière (y compris les auvents, balcons, débords de toitures, annexes...). L'emprise au sol s'exprime en pourcentage de cette surface, par rapport à celle de l'unité foncière.
Emprise de la voie	Largeur de l'espace public, calculé perpendiculairement à l'axe de la voirie entre deux espaces privés.
Enduit fantaisie	Enduit fantaisie d'aspect non-traditionnel, c'est à dire ni taloché, ni gratté.
Hauteur	La hauteur maximale d'une construction est la hauteur au-dessus du terrain fini, après aménagement, qui ne peut être dépassée en aucun des points de la construction. Les ouvrages de faible emprise et de faible hauteur, tels que souches de cheminées, n'entrent pas en ligne de compte pour le calcul de la hauteur maximale.
Matériaux de fortune	Planches, tôles et tout autre matériau dont l'usage d'origine est détourné en vue de permettre l'édification des constructions inesthétiques.
Niveaux	Sur un terrain en pente, le nombre maximum de niveaux d'une construction est compté sur la façade donnant sur la voie d'accès principale, sauf indications contraires.
Surface des constructions	La surface de plancher d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculées à partir du nu intérieur des façades après déduction : 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ; 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ; 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ; 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ; 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ; 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ; 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ; 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. »
Terrain naturel	Le terrain n'ayant pas subi, dans les 5 ans précédant la construction, de transformations (affouillements ou exhaussements) ayant pour objet de modifier le niveau du sol par rapport aux terrains avoisinants.
Unité foncière	Ensemble des parcelles attenantes détenues par un même ayant droit.