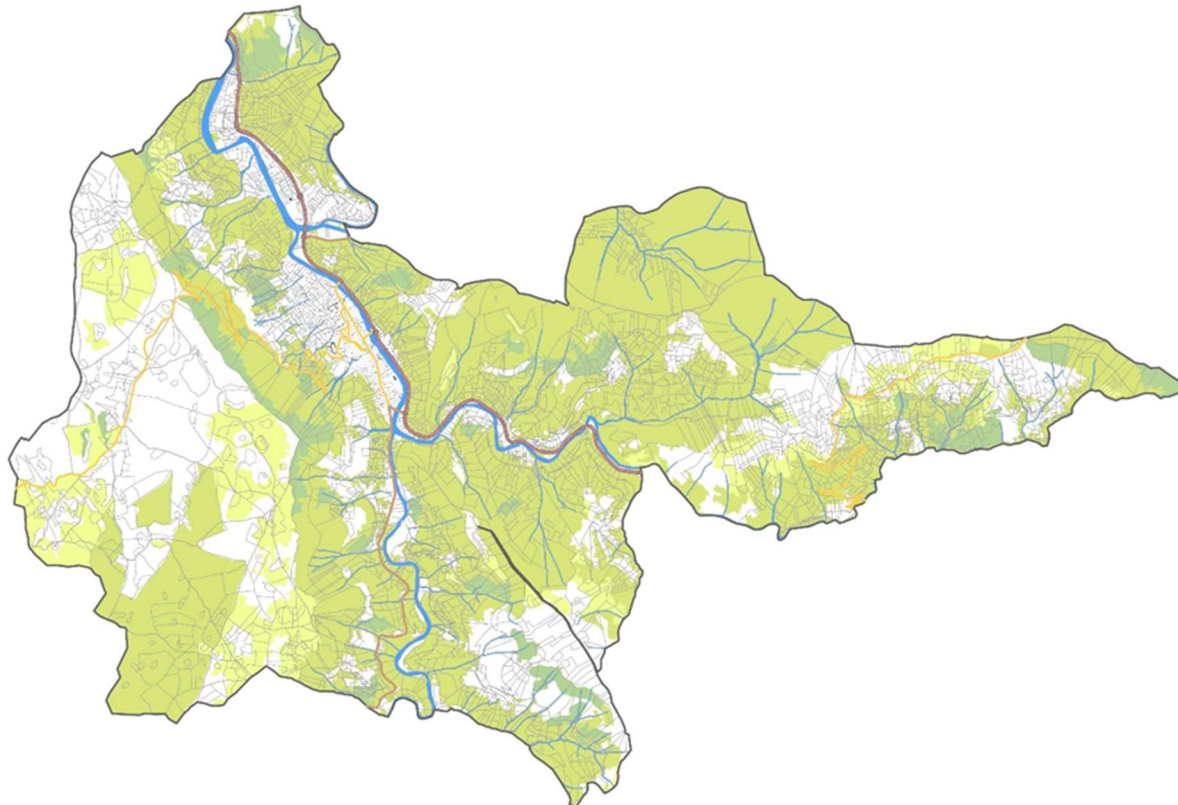




Règlement écrit

Envoyé en préfecture le 30/01/2026

Reçu en préfecture le 30/01/2026

Publié le 30/01/2026



ID : 048-200056927-20260122-2026_PLU10-AR

SOMMAIRE

SOMMAIRE

INTRODUCTION	4
<i>Rappel des intitulés des destinations et sous-destinations du PLU.....</i>	<i>6</i>
<i>Division du territoire en zones.....</i>	<i>7</i>
<i>Description des zones faisant l'objet du présent règlement et reportées au document graphique du PLU</i>	<i>8</i>
DISPOSITIONS GENERALES.....	11
<i>Ouvrages publics</i>	<i>12</i>
<i>Performances énergétiques et environnementales des constructions</i>	<i>12</i>
<i>Possibilités d'accorder des dérogations au règlement du PLU pour autoriser des travaux spécifiques</i>	<i>13</i>
<i>Constructions et installations autorisées dans les zones agricoles, naturelles et forestières</i>	<i>13</i>
<i>Règles relatives aux grands axes de circulation.....</i>	<i>14</i>
<i>Risques</i>	<i>15</i>
<i>Parc National des Cévennes</i>	<i>17</i>
<i>Divers.....</i>	<i>17</i>
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U	18
THEME 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES.....	19
<i>Article U.1 - Occupations et utilisations du sol interdites, autorisées ou soumises à des conditions particulières</i>	<i>19</i>
<i>Article U.2 – Mixite fonctionnelle et sociale.....</i>	<i>21</i>
THEME 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	22
<i>Article U.3 – Emprise au sol.....</i>	<i>22</i>
THEME 3. VOIRIES ET RESEAUX	32
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU	35
THEME 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES.....	36
<i>Article AU.1 - Occupations et utilisations du sol interdites, autorisées ou soumises à des conditions particulières</i>	<i>36</i>
<i>Article AU.2 – Mixite fonctionnelle et sociale</i>	<i>39</i>
THEME 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	40
<i>Article AU.3 – Emprise au sol</i>	<i>40</i>



<i>Article AU.4 – Hauteur des constructions</i>	<i>41</i>
<i>Article AU.5 - Implantation des constructions.....</i>	<i>42</i>
<i>Article AU.6 - Aspect extérieur</i>	<i>43</i>
<i>Article AU.6 - Aspect extérieur</i>	<i>44</i>
<i>Article AU.7 – Performances énergétiques et environnementales des constructions.....</i>	<i>45</i>
<i>Article AU.8 - Espaces libres et plantations.....</i>	<i>45</i>
<i>Article AU.9 - Stationnement</i>	<i>46</i>
THEME 3. VOIRIES ET RESEAUX	48
<i>Article AU.10 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées.....</i>	<i>48</i>
<i>Article AU.10 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées.....</i>	<i>49</i>
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....	51
THEME 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D’ACTIVITES.....	52
<i>Article A.1 - Occupations et utilisations du sol interdites, autorisées ou soumises à des conditions particulières.....</i>	<i>52</i>
<i>Article A.2 – Mixite fonctionnelle et sociale</i>	<i>55</i>
THEME 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	56
<i>Article A.3 – Emprise au sol.....</i>	<i>56</i>
<i>Article A.4 – Hauteur des constructions</i>	<i>56</i>
<i>Article A.5 - Implantation des constructions</i>	<i>57</i>
<i>Article A.6 - Aspect extérieur.....</i>	<i>58</i>
<i>Article A.7 – Performances énergétiques et environnementales des constructions.....</i>	<i>62</i>
<i>Article A.8 - Espaces libres et plantations</i>	<i>63</i>
<i>Article A.9 - Stationnement</i>	<i>63</i>
THEME 3. VOIRIES ET RESEAUX	64
<i>Article A.10 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées</i>	<i>64</i>
<i>Article A.11 – Conditions de desserte par les réseaux.....</i>	<i>65</i>
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	67
THEME 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D’ACTIVITES.....	68
<i>Article N.1 - Occupations et utilisations du sol interdites, autorisées ou soumises à des conditions particulières</i>	<i>68</i>
<i>Article N.2 – Mixite fonctionnelle et sociale.....</i>	<i>70</i>
THEME 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	71
<i>Article N.3 – Emprise au sol.....</i>	<i>71</i>

<i>Article N.4 – Hauteur des constructions.....</i>	<i>71</i>
<i>Article N.5 - Implantation des constructions.....</i>	<i>72</i>
<i>Article N.6 - Aspect extérieur</i>	<i>73</i>
<i>Article N.7 – Performances énergétiques et environnementales des constructions.....</i>	<i>75</i>
<i>Article N.8 - Espaces libres et plantations.....</i>	<i>75</i>
<i>Article N.9 - Stationnement.....</i>	<i>75</i>
THEME 3. VOIRIES ET RESEAUX	76
<i>Article N.10 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées</i>	<i>76</i>
<i>Article N.11 – Conditions de desserte par les réseaux</i>	<i>76</i>
AUTRES ELEMENTS REGLEMENTES	78
<i>Liste des emplacements réservés</i>	<i>79</i>
<i>Changements de destination autorisés au titre de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme.....</i>	<i>80</i>
<i>Eléments inventoriés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme</i>	<i>82</i>
<i>Eléments inventoriés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.....</i>	<i>83</i>
<i>Secteurs sujets à des risques au titre de l'article R.151-34 du Code de l'Urbanisme</i>	<i>84</i>
<i>Périmètre de sauvegarde du linéaire commercial au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme</i>	<i>85</i>
ANNEXES	86
<i>Lexique</i>	<i>87</i>
<i>Insertion paysagère des panneaux solaires</i>	<i>94</i>

INTRODUCTION

Le présent document est établi conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme (article L.101.1 et suivants) en vigueur à la date d'approbation du PLU.

Le règlement est régi par les articles L. 151-8 et suivants ainsi que R. 151-9 et suivants du Code de l'urbanisme.

L'article L. 151-8 du Code prévoit :

« Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L. 101-1 à L. 101-3 ».

L'article R. 151-9 du Code ajoute :

« Le règlement contient exclusivement les règles générales et servitudes d'utilisation des sols destinées à la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables, dans le respect de l'article L. 151-8, ainsi que la délimitation graphique des zones prévues à l'article L. 151-9 ».

Ce règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la **commune de Florac-Trois-Rivières**.

Rappel des intitulés des destinations et sous-destinations du PLU

id	Destination	id	Sous-destination
1	Exploitation agricole et forestière	a	Exploitation agricole
		b	Exploitation forestière
2	Habitation	a	Logement
		b	Hébergement
3	Commerce et activités de service	a	Artisanat et commerce de détail
		b	Restauration
		c	Commerce de gros
		d	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
		e	Hôtels
		f	Autres hébergements touristiques
		g	Cinéma
4	Équipements d'intérêt collectif et services publics	a	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
		b	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
		c	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
		d	Salles d'art et de spectacle
		e	Équipements sportifs
		f	Autres équipements recevant du public
5	Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	a	Industrie
		b	Entrepôt
		c	Bureau
		d	Centre de congrès et d'exposition
		e	Cuisine dédiée à la vente en ligne

Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières, éventuellement subdivisées en secteurs et sous-secteurs.

Les règles applicables aux différentes zones du PLU font l'objet des articles du présent document :

- **Les zones urbaines** sont dites "**zone U**", elles couvrent les parties du territoire déjà urbanisé, et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
- **Les zones à urbaniser** sont dites "**zones AU**", elles comprennent les secteurs de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.
- **Les zones agricoles** sont dites "**zones A**", elles concernent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres.
- **Les zones naturelles et forestières** sont dites "**zones N**", elles concernent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :
 - 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
 - 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
 - 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
 - 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
 - 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Description des zones faisant l'objet du présent règlement et reportées au document graphique du PLU

ZONE URBANISEE			
Zone	Typologie	Caractéristiques	Intentions
Ua	Tissus bâtis anciens accueillant de l'habitat et des activités et caractérisé par une forte densité. Le bâti est édifié, de façon générale, à l'alignement des voies et en ordre continu.	Forte valeur patrimoniale et/ ou identitaire de l'architecture et de l'urbanisme. Forte valeur de lien social et de cadre de vie.	Maintenir la forme urbaine et la qualité architecturale. Conforter la fonction résidentielle tout en préservant les objectifs de diversité fonctionnelle. Améliorer l'accessibilité.
Ub	Tissus bâtis anciens de type faubourg autour des centres-bourgs. Caractérisé par un alignement de bâtiments le long des axes principaux.	Forte valeur patrimoniale et/ ou identitaire de l'architecture et de l'urbanisme. Forte valeur de lien social et de cadre de vie.	Maintenir la forme urbaine et rechercher une densification raisonnée. Mélanger et améliorer les fonctions et les fonctionnements.
Uc	Secteur où le résidentiel domine sous forme d'habitat pavillonnaire plus ou moins dense.	Faible valeur patrimoniale.	Permettre la densification et une mixité de fonctions relative à l'accueil de fonction d'accompagnement ainsi que des activités non nuisantes, compatibles avec le caractère résidentiel
Ue	Zone d'équipements et de services publics ou d'intérêt collectif existante.	Valeur de service à la population et d'équipement.	Favoriser le maintien et le renforcement éventuel de cette zone.
Uf	Zone mixte destinée à accueillir des équipements publics, des commerces et des bâtiments artisanaux	Secteur mixte.	Créer un secteur mixte qualifiant l'entrée Sud du bourg de Florac.
Ut	Zone urbanisée à vocation d'accueil touristique	Hébergement touristique.	Accueil touristique qualitatif.
Ux	Zone d'activités économique existante.	Accueil d'activités économiques.	Favoriser la densification et le renouvellement.
Uj	Tissus urbains en bordure de Tarnon	Forte valeur paysagère.	Préserver les espaces maraîchers et potagers. Autoriser une urbanisation limitée.

ZONE A URBANISER			
Zone	Typologie	Caractéristiques	Intentions
1AU	Zone dont la capacité des réseaux à la périphérie immédiate est suffisante pour être ouverte à l'urbanisation pour l'habitat et les équipements moyennant des conditions d'aménagement urbain et de viabilisation constituant les bases d'un véritable maillage urbain.	Importance de la qualité d'accueil et du cadre de vie. Continuité formelle avec les tissus existants.	Assurer l'insertion paysagère et urbanistique. Maintenir des espaces de pleine terre.
1AUX	Zone dont la capacité des réseaux à la périphérie immédiate est suffisante pour être ouverte à l'urbanisation avec une vocation économique.	Forte valeur d'attractivité et d'accueil d'activités économiques.	Développer les zones d'activités économiques.
2AU	Zone dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la capacité suffisante des différents réseaux en périphérie immédiate.		

ZONE AGRICOLE			
Zone	Typologie	Caractéristiques	Intentions
A1	Espace agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres.	Valeur agronomique.	Protection du potentiel agricole. Constructions agricoles autorisées.
A2	Zone agricole s'implantant sur les coteaux ou en fond de vallée, sensible au niveau paysager et agronomique.	Valeur agronomique.	Protection du potentiel agricole. Constructions agricoles autorisées de façon limitée.
Ap	Espace agricole sensible (d'un point de vue agronomique et/ou paysager) à préserver de toute construction.	Forte valeur agronomique et paysagère.	Protection du potentiel agricole et préservation des qualités paysagères.

ZONE NATURELLE			
Zone	Typologie	Caractéristiques	Intentions
N	Zone comprenant les espaces naturels et boisés de la commune à protéger.	Forte valeur naturelle, forestière et/ou paysagère.	Préserver la qualité des sites, milieux, espaces à enjeux naturel, écologique, paysager, forestier. Encadrer les éventuelles constructions à usage agricole ou forestier, ou exceptionnellement les autres destinations
Nc	Zone naturelle correspondant à des carrières		Autoriser l'exploitation de carrières.
Nj	Jardins et espaces verts de villes et villages.	Forte valeur paysagère et identitaire dans les secteurs urbains.	Préserver des zones jardinées au sein des espaces urbanisés ou à leurs franges.
Nt	Zone naturelle d'accueil touristique, de sport ou de loisir, avec des équipements d'accueil et d'hébergement	Forte valeur d'insertion paysagère et environnementale.	Permettre des constructions et aménagements identifiés et limités tout en préservant les enjeux agricoles, naturels, forestiers et paysagers.

Autres éléments réglementés reportés au document graphique de zonage :

- Liste des emplacements réservés
- Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination inventoriés au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme
- Éléments d'intérêt patrimonial inventoriés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme
- Éléments d'intérêt écologique inventoriés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme
- Secteurs sujets à des risques au titre de l'article R.151-34 du Code de l'Urbanisme
- Périmètre de sauvegarde du linéaire commercial au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme

DISPOSITIONS GENERALES

Ouvrages publics

Les dispositions générales autorisent « *les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages* » (article L151-11 du code de l'urbanisme).

Afin de préciser et de cadrer les possibilités offertes par cette disposition, une liste exhaustive a été fixée :

- installations en lien avec les réseaux desservant la commune ou la traversant (réservoirs d'eau, station d'épuration, transformateur électrique...).
Les activités de production d'énergie impactantes sur le plan paysager comme les centrales photovoltaïques couvrant plus de 5ha d'emprise au sol sont, en revanche, interdites dans toutes les zones
- installations en lien avec la production et le transport d'énergie
- ouvrages destinés à la sécurité des personnes et des biens au regard des risques présents (bassins de rétention d'eau pluviale, murs de soutènement pour maintenir des terres...)

Performances énergétiques et environnementales des constructions

Les constructions respecteront la réglementation thermique en vigueur.

En application de l'article L.111-16 du Code de l'Urbanisme, nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret.

Toutefois, cette disposition n'est pas applicable dans un secteur sauvegardé et dans un périmètre délimité pour la protection du patrimoine bâti ou non bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.

Possibilités d'accorder des dérogations au règlement du PLU pour autoriser des travaux spécifiques

En application de l'article L.152-4 du Code de l'Urbanisme, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :

- La **reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle** survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées des constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;
- La **restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques**, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;
- Des **travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant**.

Constructions et installations autorisées dans les zones agricoles, naturelles et forestières

Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, en principe délimitées comme « non constructibles » dans le PLU, le règlement peut, au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme :

- **Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs** dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

Désigner les **bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination**, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Dans les zones agricoles ou forestières, **le règlement peut autoriser les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles**, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Sont autorisées les installations nécessaires à des fins de diversification des activités d'une exploitation agricole, sous réserve que ces activités de diversification soient strictement liées à l'accueil touristique en milieu rural (camping à la ferme, aires naturelles de camping, gîtes ruraux, chambres d'hôtes...) et restent accessoires par rapport aux activités agricoles de l'exploitation, qu'elles respectent les règles de réciprocité rappelées à l'article L.111-3 du code rural, qu'elles ne favorisent pas la dispersion de l'urbanisation et que les aménagements liés et nécessaires à ces activités de diversification soient intégrés à leur environnement.

Enfin, en application de l'article L.151-12, dans les zones agricoles, naturelles et forestières, **les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes**, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Règles relatives aux grands axes de circulation

Marges de recul par rapport aux axes routiers départementaux

Les marges de recul s'appliquent aux constructions nouvelles situées le long des routes départementales en dehors des limites d'agglomérations matérialisées conformément à l'article R110-2 du Code de la Route.

Ne sont pas concernées par les marges de recul, s'ils n'aggravent pas la sécurité et ne compromettent pas la stabilité et le fonctionnement de la route :

- Les extensions limitées de bâtiments existants
- Les annexes
- Les installations et ouvrages nécessaires aux services publics

Risques

Plan de prévention des risques d'inondation (PPRI)

Le règlement des PPRI (voir annexe) s'impose au PLU.

AZI (Atlas des Zones Inondables)

Une partie du territoire intercommunal est soumis à un risque repris par l'AZI.
Celui-ci est donné à titre informatif.

Ruissellement des eaux pluviales

Les rejets d'eaux pluviales d'origine urbaine dans les fossés des routes départementales doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'administration départementale accompagnée à minima d'une notice hydraulique justifiant la non aggravation du fonctionnement hydraulique du réseau d'assainissement routier en situation future.

Les effets du ruissellement seront à minimiser sur l'ensemble du tissu bâti avec des implantations bâties et des clôtures adaptées : transparence des clôtures, orientation des bâtiments, préservation du libre écoulement des eaux...
Des emprises de 20 mètres de part et d'autre de l'axe des cours d'eau, sauf exceptions (se référer au règlement graphique) et hors, PPRI, AZI et études hydrauliques spécifiques, ne sont pas constructibles.

Lutte contre l'imperméabilisation des sols

En toute zone, une compensation de 120 litres par m² nouvellement imperméabilisé sera prescrite.

Risque Incendie

Le risque feu de forêt impacte le territoire communal.

Les **Obligations légales de débroussaillage (OLD)** reprises en annexes devront être respectées.

Le Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI) le plus récent est pris en compte dans les projets.

La carte de l'aléa feu de forêt ainsi que la doctrine précisant les contraintes sont présentes en annexe.

La lutte contre les feux de forêt implique des servitudes en matière de défense contre les incendies (pistes, points d'eau) qui s'imposent au PLU.

Il est rappelé que les reconstructions de constructions sinistrées sont autorisées pendant 10 ans maximum après le sinistre (art. L.111-15 du code de l'urbanisme).

Mouvements de terrain et chutes de blocs

Des investigations ont été réalisées par différentes études en 1978, 2001, 2004 et 2014 afin de définir des zones de risques liées aux mouvements de terrain et chutes de blocs. Ainsi, l'étude de 1978 identifie des zones à la stabilité douteuse reprises dans les annexes. La constructibilité de ces zones, en fonction de leur classement dans le PLU, ne peut se faire qu'après la réalisation d'une étude géologique et géotechnique préalable à tout projet et la démonstration par cette étude de la faisabilité de celui-ci au regard du niveau de risque identifié.

Retrait Gonflement des argiles

Des études de sols préalables à toute construction sont obligatoires en présence de zones d'exposition moyenne ou forte au risque de retrait/gonflement des argiles. Une étude géotechnique est recommandée également dans le cas des zones d'exposition faible.

Lutte contre les plantes invasives

En application du règlement européen (n° 1143/2014) et de la réglementation nationale de 2018 (code de l'environnement L411-5 et suivants, décrets et arrêtés associés) sont établies des listes d'espèces, régulièrement mises à jour. La dernière version (2023) de la liste d'espèces préoccupantes pour l'Union européenne comporte 88 espèces (41 végétales et 47 animales). Les versions à jour devront être respectées tout au long de la validité du PLU : les plantes concernées sont à éviter.

Parc National des Cévennes

La commune de Florac Trois Rivières est comprise à la fois dans le cœur du Parc National des Cévennes sur une partie de son territoire, et dans l'aire d'adhésion pour le reste du territoire.

La Charte du PNC a été approuvée en conseil d'Etat par décret n°2013-995 du 8 novembre 2013.

En zone « cœur » du parc national la réglementation du décret et de la charte constitue une servitude de droit de l'urbanisme qui prime.

Divers

Dans les zones A et N, les constructions sinistrées (constructions régulièrement édifiées) peuvent être reconstruites à condition que ce soit à l'identique, pendant 10 ans maximum après le sinistre (L.111-15 du code de l'urbanisme), à condition que ce soit à l'identique.

Les arrêtés préfectoraux concernant la protection des forages devront être respectés (voir annexes).

Les schémas directeurs d'assainissement et d'alimentation en eau potable en vigueur sont d'application. Les projets nécessitant un assainissement autonome devront notamment se conformer à la carte d'aptitude des sols.

Les « constructions existantes à l'approbation du PLUi » sont considérées comme telles en fonction de leur caractère légal (autorisations d'urbanisme) ou de leur ancienneté (antérieures au 15-06-1943).

Les constructions doivent respecter les prescriptions en lien avec les risques identifiés sur la commune.

Les démolitions sont soumises à Permis de Démolir.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U

THEME 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Article U.1 - Occupations et utilisations du sol interdites, autorisées ou soumises à des conditions particulières

Destination	Sous-destination	Zone Ua	Zone Ub	Zone Uc	Zone Ue	Zone Uf	Zone Ut	Zone Ux	Zone Uj
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Interdit							
	Exploitation forestière	Interdit							
Habitation	Logement	Autorisé			Interdit		Autorisé	Interdit	Autorisé sous conditions : emprise au sol limitée (voir infra), mais possibilité d’extensions limitées à 20% de la surface de plancher existante
	Hébergement	Autorisé			Interdit				
Commerce et activité de services	Artisanat et commerce de détail	Autorisé		Interdit	Interdit	Autorisé	Interdit	Autorisé	Interdit
	Restauration	Autorisé		Interdit	Autorisé		Autorisé		Interdit
	Commerce de gros	Interdit					Interdit	Autorisé	Interdit
	Activités de services où s’effectue l’accueil d’une clientèle	Autorisé		Interdit			Interdit	Autorisé	Interdit

Destination	Sous-destination	Zone Ua	Zone Ub	Zone Uc	Zone Ue	Zone Uf	Zone Ut	Zone Ux	Zone Uj
Commerce et activité de services	Hôtels	Autorisé		Interdit	Autorisé			Interdit	Autorisé sous conditions
	Autres hébergements touristiques	Autorisé		Interdit			Autorisé	Interdit	
	Cinéma	Autorisé		Interdit	Autorisé	Interdit	Interdit	Autorisé	
Equipements d'intérêt collectif et service publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques assimilés	Autorisé		Interdit	Autorisé		Interdit	Autorisé	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Interdit				Interdit	Interdit	Autorisé	
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action social	Autorisé							
	Salle d'art et de spectacle	Autorisé							
	Equipement sportifs	Autorisé							
	Autre équipement recevant du public	Autorisé					Interdit	Autorisé	
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Industrie	Interdit						Autorisé	
	Entrepôt	Interdit	Autorisé sous réserve d'une surface de plancher inférieure à 100m²		Interdit	Autorisé	Interdit	Autorisé	
	Bureau	Autorisé					Interdit	Autorisé	Interdit
	Centre de congrès et d'exposition	Interdit							
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Autorisé en l'absence de gênes ou nuisances pour le voisinage							

Les garages fermés et les carports ne peuvent pas être transformés. Ils doivent être conservés de façon à garantir le maintien de l'offre en stationnement.

Sont interdits dans tous les secteurs :

- . les campings et Habitations Légères de Loisirs (HLL), sauf dans la zone 1AUt
- . les abris d'animaux au-delà de 5m² d'emprise au sol
- . le stockage de voitures au-delà de 4 véhicules par logement
- . le stockage de caravanes
- . les décharges
- . les déblais / remblais supérieurs à 2m de hauteur

Est interdit dans le secteur Uf :

- . tout aménagement ou construction d'équipements publics utiles à la gestion de crise et/ou pouvant présenter des difficultés d'évacuation.

Article U.2 – Mixite fonctionnelle et sociale

A l'intérieur du périmètre de sauvegarde du linéaire commercial, le changement de destination des rez-de-chaussée en habitation est interdit.

THEME 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

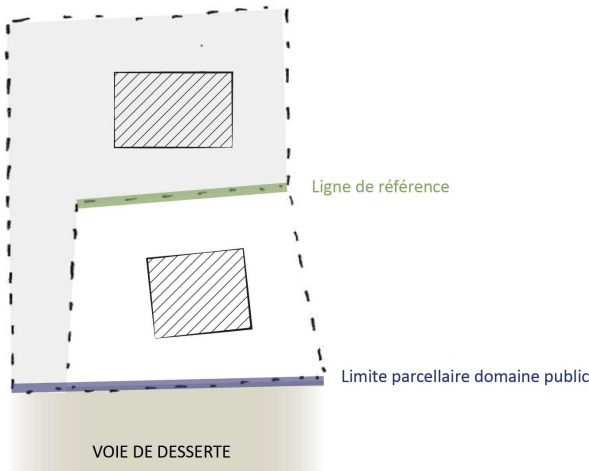
Article U.3 – Emprise au sol

Zone Ua	Zone Ub	Zone Uc	Zone Ue	Zone Uf	Zone Ut	Zone Ux	Zone Uj
Non réglementé.	L'emprise au sol ne pourra pas dépasser 60% de l'assiette du projet.	L'emprise au sol ne pourra pas dépasser 30% de l'assiette du projet.	L'emprise au sol ne pourra pas dépasser 50% de l'assiette du projet.	L'emprise au sol ne pourra pas dépasser 50% de l'assiette du projet.	L'emprise au sol ne pourra pas dépasser 20% de l'assiette du projet.	L'emprise au sol ne pourra pas dépasser 70% de l'assiette du projet.	L'emprise au sol ne pourra pas dépasser 20% de l'assiette du projet.

Article U.4 – Hauteur des constructions

Zone Ua	Zone Ub	Zone Uc	Zone Ue	Zone Uf	Zone Ut	Zone Ux	Zone Uj
La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux jusqu'à l'égout du toit ou au faîtage de la construction. La mesure de la hauteur maximale autorisée est prise au milieu du linéaire de la façade. Un dépassement de 1 mètre des hauteurs autorisées peut être accordé lorsque ces hauteurs ne permettent pas d'édifier un nombre entier d'étages droits, d'obtenir une continuité des lignes d'égouts des toits, d'articuler l'ordonnancement architectural de la construction.							
La hauteur des constructions doit respecter le gabarit existant. Pour les constructions nouvelles, la hauteur de l'égout du bâtiment ne peut dépasser celle du bâtiment limitrophe le plus haut ou le plus proche que sous réserve de se limiter à 1 mètre supplémentaire. En cas de reconstruction la hauteur existante pourra être conservée	La hauteur des constructions, ne peut excéder 12 mètres au faîtage ou 9 mètres à l'acrotère en cas de toiture plate.	La hauteur des constructions, ne peut excéder 12 mètres au faîtage ou 9 mètres à l'acrotère en cas de toiture plate.	La hauteur des constructions, ne peut excéder 12 mètres au faîtage ou 9 mètres à l'acrotère en cas de toiture plate.	La hauteur des constructions, ne peut excéder 12 mètres au faîtage ou 9 mètres à l'acrotère en cas de toiture plate.	La hauteur des constructions ne peut excéder 5 mètres au faîtage ou 3 mètres à l'acrotère en cas de toiture plate, à l'exception des équipements publics qui peuvent avoir une hauteur maximale de 8m.	La hauteur des constructions, ne peut excéder 12 mètres au faîtage ou 9 mètres à l'acrotère en cas de toiture plate. Ponctuellement, ces hauteurs peuvent être dépassées suivant des impératifs techniques liés à l'activité (silos, cages d'ascenseurs...).	Non réglementé.
La hauteur des annexes est limitée à 4 mètres en haut de versant et à 4 mètres à l'acrotère.							

Article U.5 - Implantation des constructions

Zone Ua	Zone Ub	Zone Uc	Zone Ue	Zone Uf	Zone Ut	Zone Ux	Zone Uj
Les prospects ne tiennent pas compte des débords de toiture jusqu’à 50cm.							
Par rapport aux voies et aux emprises publiques							
Les constructions principales doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer. Toutefois, les implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises si elles améliorent l’insertion paysagère dans le contexte bâti existant	Les constructions sont implantées : - soit à l’alignement - soit en recul de 5 mètres minimum avec un maximum de 10 mètres. En cas de découpage en drapeau ou de desserte par une allée privée, la limite parcellaire principale côté accès tient lieu de référence. Découpage en drapeau 	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé	L’implantation doit être adaptée à l’implantation des bâtiments voisins et respecter le caractère dominant du quartier	Non réglementé	

Article U.5 - Implantation des constructions

Zone Ua	Zone Ub	Zone Uc	Zone Ue	Zone Uf	Zone Ut	Zone Ux	Zone Uj
Par rapport aux limites séparatives							
Les constructions principales doivent s'implanter : • Soit en limite séparative ; • Soit en respectant un retrait égal à 2m		Les constructions principales doivent s'implanter : • Soit en limite séparative ; • Soit en respectant un retrait égal à la moitié de la hauteur de la construction sans que ce retrait puisse être inférieur à 3 mètres	Non réglementé.	Non réglementé.	Non réglementé.	Les constructions doivent s'implanter en respectant un retrait égal à la moitié de la hauteur de la construction sans que ce retrait puisse être inférieur à 3 mètres.	Non réglementé.
En cas de construction en limite séparative, la profondeur de la nouvelle construction ou de l'extension ne pourra pas excéder 12m, à moins que le bâtiment voisin sur cette même limite soit lui-même plus profond. Dans ce cas, la limite arrière de ce bâtiment voisin devient la limite de profondeur possible.							
L'implantation des annexes n'est pas réglementée.							
Les unes par rapport aux autres sur une même propriété							
Les annexes et bâtiments de faible importance sont accolés aux bâtiments existants. Si impossibilité, implantation en limite séparative en favorisant son intégration (clôture, haie, plantations...)							

Article U.6 - Aspect extérieur

Zone Ua	Zone Ub	Zone Uc	Zone Ue	Zone Uf	Zone Ut	Zone Ux	Zone Uj
Toitures							
L'agencement des nouvelles toitures doit respecter la logique d'organisation des toitures existantes. La pente des toitures doit se conformer à celle des constructions voisines. Lorsque les bâtiments sont mitoyens, les pentes des toitures doivent être identiques.			Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé	Toiture à pente, de préférence deux pans, panneaux solaires autorisés .	Non réglementé
Les couvertures proposeront des matériaux de type lauze ou ardoise ou d'apparence similaire.	Matériau de couverture de teinte grise et de préférence mate	Les pentes de toitures doivent être en rapport avec le contexte paysager local	Les pentes de toitures doivent être en rapport avec le contexte paysager local	Les pentes de toitures doivent être en rapport avec le contexte paysager local.	Les pentes de toitures doivent être en rapport avec le contexte paysager local.		Les pentes de toitures doivent être en rapport avec le contexte paysager local.
Les toitures plates ou toiture terrasses sont admises partiellement pour les extensions, annexes ou volumes de liaison pour des dimensions inférieures à 30m2.							
Façades							
Le traitement architectural des façades en particulier la nature des matériaux employés et leur couleur de même que l'ordonnancement des ouvertures (portes, porches, fenêtres etc.) doit être réalisé en harmonie avec les constructions existantes Pour toutes les constructions, les coffres de volets roulants doivent être intégrés à la façade. Il s'agira également de veiller à l'intégration des dispositifs et installations techniques dans la composition architecturale							
L'ordonnancement des façades existantes doit être respecté.		Les tonalités des façades doivent correspondre à la palette locale ou aller dans le sens d'une insertion paysagère limitant leur impact visuel	Les tonalités des façades doivent correspondre à la palette locale ou aller dans le sens d'une insertion paysagère limitant leur impact visuel			Les tonalités doivent respecter la palette locale. Les matériaux réfléchissants sur de grandes surfaces sont interdits	Les tonalités des façades doivent correspondre à la palette locale ou aller dans le sens d'une insertion paysagère limitant leur impact visuel.
Les maçonneries en pierre peuvent proposer une finition « à pierre vue ».							
Les tonalités des façades enduites doivent correspondre à la palette locale.							
Pour les extensions et annexes, les teintes doivent être en harmonie avec le contexte existant.							

Article U.6 - Aspect extérieur

Zone Ua	Zone Ub	Zone Uc	Zone Ue	Zone Uf	Zone Ut	Zone Ux	Zone Uj
Clôtures							
Tout mur de clôture doit être composé comme une partie intégrante de la construction, avec un aspect et une teinte en accord avec ceux des façades. Les murs enduits et clôtures ne devront pas dépasser 1,20 m de hauteur. Tout ajout est interdit. En limite de zone agricole, des haies bocagères antidérive comportant deux strates minimum (buissonnante et arborée) sont à mettre en place. Elles peuvent dépasser les hauteurs maximales indiquées ci-dessus. Il est recommandé de leur prévoir une largeur de 1 mètre minimum. Murs de soutènement : Les murs de soutènement doivent être conçus de manière à s’adapter à la configuration du terrain naturel. Les murs de soutènement apparents doivent être traités en pierres du pays dans l’esprit des restanques traditionnelles et limitées à 2 mètres de hauteur. L’espacement entre deux murs de soutènement ne doit pas être inférieur à 1m50. Les restanques existantes, composantes héritées du paysage local, sont à conserver et à restaurer. Les enrochements et les dispositifs modulaires à emboîtement sont interdits. Les clôtures devront être en harmonie avec l’existant.							
				Les clôtures doivent respecter un principe de transparence hydraulique obtenue : - Soit par l’absence de muret - Soit par la présence de barbacanes d’une section de 10cm de diamètre minimum et espacés de 2m maximum			
Divers							
<u>Sont interdits :</u> - L’emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d’être recouverts d’un parement ou d’un enduit tel que : carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment, ainsi que les imitations de matériaux tels que fausses briques et faux pans de bois. - Pour les constructions d’annexes, l’usage de matériaux n’ayant pas vocation à être utilisés en construction (matériaux de récupération, bâches en plastique...). - L’emploi du blanc brillant, de bois vernis, les matériaux brillants ou réfléchissants. Les appareillages de ventilation, de climatisation, les antennes de télévision et de téléphonie mobiles ainsi que les paraboles en façade sur rue, sauf impossibilité technique démontrée. Les appareillages visibles depuis le domaine public devront être traités de manière à limiter leur impact visuel.							

Article U.7 – Performances énergétiques et environnementales des constructions

Zone Ua	Zone Ub	Zone Uc	Zone Ue	Zone Uf	Zone Ut	Zone Ux	Zone Uj
Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, tels que panneaux photovoltaïques ou capteurs solaires, pourront être admis, à condition : - d'être intégrés avec une surépaisseur limitée par rapport au versant de toiture, de forme simple et adaptée à la toiture, - d'être de teinte sombre, - d'être positionnés préférentiellement en partie basse du pan de toiture, - d'être en accord avec l'ordonnancement des façades (voir en annexe les recommandations du PNC)							

Article U.8 - Espaces libres et plantations

Zone Ua	Zone Ub	Zone Uc	Zone Ue	Zone Uf	Zone Ut	Zone Ux	Uj
Non réglementé	Un coefficient de pleine terre de 30% minimum est à respecter	Un coefficient de pleine terre de 30% minimum est à respecter	Un coefficient de pleine terre de 30% minimum est à respecter	Un coefficient de pleine terre de 30% minimum est à respecter	Un coefficient de pleine terre de 70% minimum est à respecter	Un coefficient de pleine terre de 10% minimum est à respecter	Un coefficient de pleine terre de 70% minimum est à respecter
Les arbres de haute tige existants doivent être conservés ou remplacés par des plantations équivalentes. Le choix des plantations et essences arbustives utilisées pour les espaces verts et les clôtures devra être réalisé prioritairement dans la flore régionale (voir palette végétale en annexe du règlement) et être peu consommateurs d'eau. Ils seront proportionnés à la taille des terrains qui les supportent en fonction de leur plein développement.							
Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'1 arbre de haute tige minimum pour 4 places de stationnement, sauf si elles sont couvertes d'ombrières photovoltaïques.							
Les haies seront à planter à 50cm minimum des limites de propriété et ne devront pas gêner la circulation automobile.							
Hors impératif technique, il est interdit de supprimer des fossés existants. Ils ne peuvent être que busés ponctuellement avec des sections adaptées pour permettre ou faciliter certaines connexions.							

Pourcentage de pleine terre : exemple de calcul

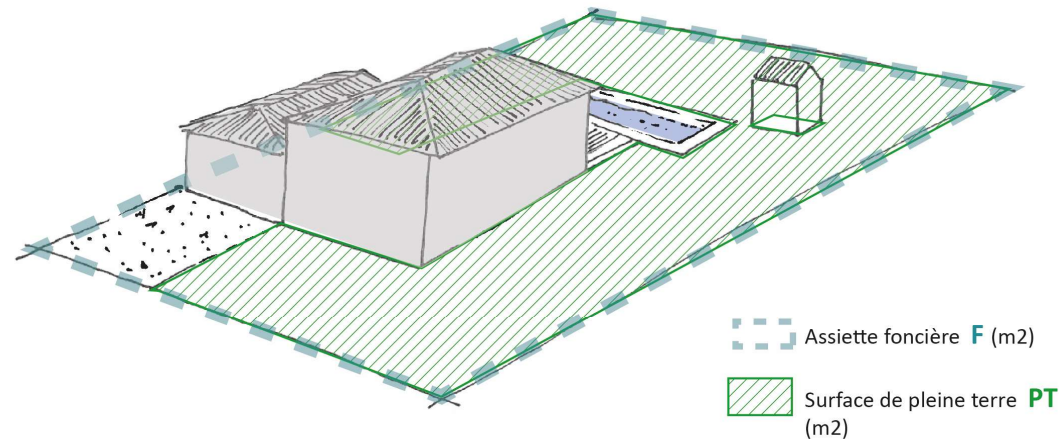
La comptabilisation des espaces de pleine terre exclut tout ce qui n'est pas végétalisé. Ainsi, pour une parcelle de 450m², où l'on trouve :

- 90m² d'emprise au sol d'habitation
- 50m² d'emprise au sol de garage
- 40m² d'espace en gravier devant le garage
- 20m² de terrasse carrelée
- 35m² de piscine
- 5m² de cabane de jardin

... soit 240m² d'emprise.

L'espace de pleine terre résultant est de 450-240=210m², soit environ 47%.

$$\text{Pourcentage de pleine terre (\%)} = \frac{PT}{F} \times 100$$



Coefficient de ruissellement

Exemples de matériaux



Pleine terre
(Ir = 0,15)



Pavés perméables
(Ir = 0,4)



Sable stabilisé mécaniquement
(Ir = 0,5)



Béton désactivé
(Ir = 0,9)

La valeur maximale du coefficient de ruissellement est de 1 et correspond à un matériau complètement imperméable.

Le PLU retient la valeur de 0,5 comme correspondant à un coefficient indicateur d'une perméabilité « suffisante ».

Le sable stabilisé, les pavés dits perméables ou un sol naturel vérifient ce critère, à la différence du béton désactivé.

Article U.9 - Stationnement

Zone Ua	Zone Ub	Zone Uc	Zone Ue	Zone Uf	Zone Ut	Zone Ux	Zone Uj
Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et sur le terrain d'assiette du projet. Les places de parking ne devront pas avoir des dimensions inférieures à : - en stationnement perpendiculaire : une largeur de 2,5 mètres et une longueur de 5 mètres - en stationnement longitudinal : une largeur de 2,3 mètres et une longueur de 6 mètres - pour le stationnement en épi : une largeur de 2,5 mètres et une longueur de 5,5 mètres Les obligations pour les PMR sont à respecter.							
Non réglementé		Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et sur le terrain d'assiette du projet. Il sera prévu les obligations ci-dessous en fonction de la création des établissements projetés suivants ou assimilables : 1. Pour les logements Il sera réalisé un minimum de : • 2 places de stationnement par logement individuel (logement social : 1 place) à l'intérieur des parcelles privatives directement accessibles depuis la voie d'accès • 2 places de stationnement par logement collectif (logement social : 1 place) à l'intérieur des parcelles privatives • 0,5 place visiteur par logement dans les espaces communs Pour les nouveaux immeubles de logements d'au moins deux unités, il sera réalisé un minimum de 1 emplacement vélo par logement. Le nombre de places sera toujours arrondi à l'unité supérieure. 2. Pour les hébergements Le nombre de stationnement pour les hébergements sera proportionné aux besoins spécifiques de chaque établissement en fonction du public accueilli. Il sera réalisé un minimum de : • 1 place de stationnement véhicule par emploi ; • 1 place de stationnement véhicule pour 4 personnes hébergées. 3. Pour les bureaux Il sera réalisé un minimum de :					Non réglementé

	• 1 place de stationnement véhicule par tranche de 50 m2 de surface de plancher ; 4. Pour les hôtels et autres hébergements touristiques Il sera réalisé un minimum de : • 1 place de stationnement véhicule par emploi, toujours arrondi à l'unité supérieure • 1 place de stationnement véhicule par unité d'hébergement. 5. Pour l'artisanat, le commerce de détail, la restauration et les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle Il sera réalisé un minimum de : • 1 place de stationnement véhicule par tranche de 50 m2 de surface de plancher. 6. Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics Le nombre de places de stationnement sera proportionné aux besoins des constructions. Dans tous les cas, une part minimale de 1 place de stationnement par emploi sera créé. 7. Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires Il sera réalisé un minimum de : • 1 place de stationnement véhicule par tranche de 75 m2 de surface de plancher.	
Les places de stationnement seront traitées avec des matériaux perméables (coefficient de ruissellement pour les places de stationnement inférieur ou égal à 0,5, hors places pour PMR), sauf en cas de chaussée-réservoir.		
Il est toléré l'usage de matériaux imperméables sur des pentes supérieures à 5%.		
Le stationnement pour les vélos n'est pas réglementé		

THEME 3. VOIRIES ET RESEAUX

Article U.10 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Zone Ua	Zone Ub	Zone Uc	Zone Ue	Zone Uf	Zone Ut	Zone Ux	Zone Uj
Accès							
Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte au regard de la sécurité et de la défense incendie (voir annexe). Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui pourrait présenter une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. L'aménagement des accès devra respecter l'intégrité des plantations présentes sur le domaine public. Dans le cas de l'impossibilité de respecter cette règle, l'équivalent des plantations détruites devra être replanté. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée en application de l'article 682 du Code Civil. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit. Déjà noté plus haut. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à permettre l'accès des véhicules de secours.							
Voirie							
Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de secours et de lutte contre l'incendie. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques, des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. La largeur minimale d'emprise des voies et emprises publiques doit être définie en fonction de la nature du projet, avec un minimum de 3, 5 mètres de largeur de chaussée pour une voie à sens unique et de 4,5 mètres de chaussée pour une voie à double sens de circulation. Des dispositions différentes peuvent être admises dans le cadre d'une opération d'ensemble, mais aussi pour les cheminements piétons et les pistes cyclables.							

Article U.11 – Conditions de desserte par les réseaux

Zone Ua	Zone Ub	Zone Uc	Zone Ue	Zone Uf	Zone Ut	Zone Ux	Zone Uj
Eau							
Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur. Cette obligation ne s'applique pas aux annexes ne nécessitant pas d'AEP.							
Assainissement eaux usées							
Tout terrain sur lequel une occupation ou utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux usées doit être raccordé au réseau public d'assainissement. Si ce n'est pas possible, l'assainissement doit être en conformité avec le schéma d'assainissement. L'assainissement autonome devra être conforme aux prescriptions en vigueur.							
Assainissement eaux pluviales							
Dans tous les secteurs, il est demandé de gérer à la parcelle les eaux de pluie, avec des dispositifs adaptés de rétention, infiltration ou stockage, correspondant aux demandes de la MISE (soit 120 litres par m2 imperméabilisé) et de n'autoriser le raccordement au réseau d'eaux pluviales qu'en cas d'impossibilité d'infiltration démontrée. L'aménageur doit alors réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement, tout en évitant des atteintes aux fonds voisins. La vitesse de ces eaux en cas de fortes pluies doit être prise en compte de manière à ne pas canaliser les écoulements vers les points inférieurs. Les fossés existants ne peuvent pas être comblés. Les rejets devront être conformes à la législation de la loi sur l'eau. Les bassins de rétention doivent être enherbés, et équipés d'échappatoires pour la sécurité de la faune.							
Eaux de piscines							
Les eaux de lavage des filtres sont considérées comme des eaux usées ; compte tenu de leur charge organique, elles doivent être épurées par les filières habituelles. Les eaux de vidange des bassins doivent être éliminées comme des eaux pluviales, elles sont donc interdites dans les systèmes de collecte des eaux usées. En l'absence de réseau pluvial, elles peuvent être rejetées au milieu naturel après neutralisation du chlore.							

Article U.11 – Conditions de desserte par les réseaux

Zone Ua	Zone Ub	Zone Uc	Zone Ue	Zone Uf	Zone Ut	Zone Ux	Zone Uj
Assainissement eaux claires							
Les rejets d'eaux claires (drainages, eaux de ruissellement des cours et des terrasses, eaux pluviales et cuves ou rejets de pompe à chaleur ...) de quelque nature ou provenance que ce soit ne doivent en aucun cas rejoindre le réseau des eaux usées. L'évacuation des eaux de vidanges des piscines sur la voie publique est interdite. Sont également prohibés, les rejets d'hydrocarbures, de substances chimiques, corrosives, ou effluents en provenance de fosses.							
	Il est imposé la mise en place d'une citerne de récupération des eaux pluviales d'un minimum de 2000 l pour les projets de construction d'habitations individuelles inférieurs à 120 m² d'emprise au sol et d'un minimum de 3500 L pour les projets de construction d'habitations individuelles supérieurs à 120 m² d'emprise au sol. Les logements collectifs ne sont pas soumis à ces obligations.						
Électricité - téléphone - télédistribution							
Les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunications, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être installées en souterrain, en torsadé, ou de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux. Les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être raccordés aux réseaux publics correspondants. Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de construction nouvelle adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation électrique et téléphonique pourra être réalisée avec des câbles posés sur la façade ; ces derniers doivent emprunter un tracé unique et s'insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports.							

Note : il est rappelé que :

- l'ensemble des réseaux de desserte et d'évacuation doit figurer sur les demandes de permis de construire, y compris ceux concernant les piscines
- l'intégration des réseaux dans le domaine communal n'est pas automatique et se trouve conditionné notamment par la qualité des travaux exécutés

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

THEME 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Article AU.1 - Occupations et utilisations du sol interdites, autorisées ou soumises à des conditions particulières

Destination	Sous-destination	Zone 1AUa	Zone 1AUb	Zone 1AUc	Zone 1AUd	Zone 1AUe	Zone 1AUf	Zone 1AUg	Zone 1AUX	Zone 2AU
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Interdit								Interdit
	Exploitation forestière	Interdit								
Habitation	Logement	Autorisé							Interdit	
	Hébergement	Autorisé							Interdit	
Commerce et activité de services	Artisanat et commerce de détail	Interdit sauf mention spécifique							Autorisé	
	Restauration	Interdit sauf spécification dans les dispositions réglementaires sectorielles							Autorisé	
	Commerce de gros	Interdit							Autorisé	
	Activités de services où s’effectue l’accueil d’une clientèle	Interdit							Autorisé	
	Hôtels	Interdit							Autorisé	
	Autres hébergements touristiques	Interdit							Autorisé	
	Cinéma	Interdit							Autorisé	

Destination	Sous-destination	Zone 1AUa	Zone 1AUb	Zone 1AUc	Zone 1AUd	Zone 1AUe	Zone 1AUf	Zone 1AUg	Zone 1AUX	Zone 2AU
Equipements d'intérêt collectif et service publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques assimilés	Autorisé								Interdit
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisé								
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action social	Interdit							Autorisé	
	Salle d'art et de spectacle	Interdit							Autorisé	
	Equipement sportifs	Interdit							Autorisé	
	Autre équipement recevant du public	Interdit							Autorisé	
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Industrie	Interdit							Autorisé	
	Entrepôt	Interdit							Autorisé	
	Bureau	Interdit			Sous condition	Sous condition	Sous condition	Interdit	Autorisé	
	Centre de congrès et d'exposition	Interdit								
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Autorisé en l'absence de gênes ou nuisances pour le voisinage							Autorisé	

Sont interdits dans tous les secteurs :

- . les campings et Habitations Légères de Loisirs (HLL), sauf dans la zone 1AUt
- . les abris d'animaux au-delà de 5m² d'emprise au sol
- . le stockage de voitures au-delà de 4 véhicules par logement
- . le stockage de caravanes
- . les décharges
- . les déblais / remblais supérieurs à 2 mètres de hauteur

Les garages fermés et les carports ne peuvent pas être transformés. Ils doivent être conservés de façon à garantir le maintien de l'offre en stationnement.

Les zones 2AU ne pourront être ouvertes à l'urbanisation que suite à une modification de droit commun qui démontrera :

- **la suffisance de la ressource en eau (adéquation besoin-ressource à produire)**
- **un rendement du réseau d'alimentation en eau potable répondant aux obligations**
- **s'il doit y avoir raccordement à une station d'épuration, la capacité en quantité comme en qualité de cette station à traiter les effluents des ménages attendus**
- **la présence des réseaux nécessaires au droit des parcelles à urbaniser**

Article AU.2 – Mixite fonctionnelle et sociale

Zone 1AUa	Zone 1AUb	Zone 1AUc	Zone 1AUd	Zone 1AUe	Zone 1AUf	Zone 1AUg	Zone 1AUX	Zone 2AU
Non réglementé	Minimum 40% de logements aidés	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé	Minimum 50% de logements aidés	Non réglementé	Non réglementé	Sans objet

THEME 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article AU.3 – Emprise au sol

Zone 1AUa	Zone 1AUb	Zone 1AUc	Zone 1AUd	Zone 1AUe	Zone 1AUf	Zone 1AUg	Zone 1AUX	Zone 2AU
L'emprise au sol des constructions est limitée à 40% de l'assiette foncière sur laquelle elles sont édifiées.	L'emprise au sol des constructions est limitée à 40% de l'assiette foncière sur laquelle elles sont édifiées.	L'emprise au sol des constructions est limitée à 40% de l'assiette foncière sur laquelle elles sont édifiées.	L'emprise au sol des constructions est limitée à 40% de l'assiette foncière sur laquelle elles sont édifiées.	L'emprise au sol des constructions est limitée à 40% de l'assiette foncière sur laquelle elles sont édifiées.	L'emprise au sol des constructions est limitée à 40% de l'assiette foncière sur laquelle elles sont édifiées.	L'emprise au sol des constructions est limitée à 40% de l'assiette foncière sur laquelle elles sont édifiées.	Non réglementé	Sans objet

Pour rappel :

Sont compris dans l'emprise au sol des constructions :

- toute construction, enterrée ou non, épaisseur des murs et des isolants extérieurs incluse ;
- les terrasses, auvents, avancées de toiture, etc. soutenues par un poteau ou continu à un escalier ancré dans le terrain naturel ;
- les bassins de piscine et leur couverture éventuelle ;
- les bassins de rétention imperméables ;
- les débords de toiture et constructions en surplomb de plus de 2 mètres par rapport à la façade principale.

Article AU.4 – Hauteur des constructions

Zone 1AUa	Zone 1AUb	Zone1 AUc	Zone 1AUd	Zone 1AUe	Zone 1AUf	Zone 1AUg	Zone 1AUX	Zone 2AU
La hauteur maximale des constructions sera de 6 mètres au faîtage et de 3m à l'acrotère.	La hauteur maximale des constructions sera de 12 mètres au faîtage et de 9m à l'acrotère.	La hauteur maximale des constructions sera de 9 mètres au faîtage et de 6m à l'acrotère.	La hauteur maximale des constructions sera de 9 mètres au faîtage et de 6m à l'acrotère.	La hauteur maximale des constructions sera de 9 mètres au faîtage et de 6m à l'acrotère.	La hauteur maximale des constructions sera de 12 mètres au faîtage et de 9m à l'acrotère.	La hauteur maximale des constructions sera de 9 mètres au faîtage et de 6m à l'acrotère.	La hauteur maximale des constructions sera de 12 mètres au faîtage ou 9 mètres à l'acrotère pour les toitures plates. Ponctuellement, ces hauteurs peuvent être dépassées suivant des impératifs techniques liés à l'activité (silos, cages d'ascenseurs...).	Sans objet
Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et équipements publics ou d'intérêt collectif sous réserve de démontrer une bonne insertion paysagère des bâtiments.								
La hauteur des annexes est limitée à 4 mètres en haut de versant et à 4 mètres à l'acrotère.								

Article AU.5 - Implantation des constructions

Zone 1AUa	Zone 1AUb	Zone 1AUc	Zone 1AUd	Zone 1AUe	Zone 1AUf	Zone 1AUG	Zone 1AUX	Zone 2AU
Les prospects ne tiennent pas compte des débords de toiture jusqu’à 50cm.								
Par rapport aux voies et aux emprises publiques								
L’implantation des bâtiments respectera l’orientation d’aménagement et de programmation du projet.							Sans objet	
Les constructions principales sont implantées soit à l’alignement, soit avec un recul d’alignement compris entre 5 et 10 mètres par rapport à l’emprise de la voie d’accès.					Les constructions sont implantées soit à l’alignement, soit en recul d’alignement de maximum 10 mètres.			
L’implantation des annexes n’est pas réglementée.								
Par rapport aux limites séparatives								
L’implantation des bâtiments respectera l’orientation d’aménagement et de programmation du projet.							Sans objet	
L’implantation des constructions principales doit respecter au moins une des conditions suivantes : • Soit sur au moins une limite séparative latérale • Soit à une distance comprise entre 3 et 5m d’une limite séparative latérale					Les constructions principales doivent s’implanter : • Soit en limite séparative ; • Soit en respectant un retrait égal à la moitié de la hauteur totale de construction sans que ce retrait puisse être inférieur à 3 mètres			
L’implantation des annexes n’est pas réglementée.								
Les unes par rapport aux autres sur une même propriété								
Les constructions d’une même assiette foncière ne peuvent se situer à moins de 3m les unes des autres.						Non réglementé		Sans objet

Article AU.6 - Aspect extérieur

Zone 1AUa	Zone 1AUb	Zone 1AUc	Zone 1AUd	Zone 1AUe	Zone 1AUf	Zone 1AUg	Zone 1AUX	Zone 2AU
Toitures								
Constructions neuves principales - Les toitures doivent être de forme simple à deux versants symétriques, avec faitage parallèle à la rue, exceptionnellement perpendiculaire à la voie, en tous cas toujours dans le sens de la plus grande dimension du bâtiment. Les pentes de toiture sont comprises entre 60 et 80%. Chaque immeuble possède sa propre toiture, les niveaux d'égout et de faitage variant d'un immeuble à l'autre. Il est souhaitable, à l'occasion d'une surélévation d'immeuble, de conserver ce décalage et de ne pas aligner les égouts. Exception pourra être faite à cette règle en appentis, à une pente, pour les annexes et les petits volumes souvent accolés à un immeuble plus important. <u>Couvertures</u> Le matériau de couverture devra, par sa texture, son aspect, son coloris, s'apparenter au mieux aux matériaux traditionnels que sont la lauze de schiste et l'ardoise épaisse. Les matériaux de type bardeaux bois pourront être tolérés. ▪ Pour les constructions neuves et extensions, des matériaux de type zinc, cuivre... pourront être acceptés. <u>Fenêtres de toits</u> Elles devront être de petites dimensions de préférence, d'un modèle encastré. <u>Antennes et paraboles</u> Les antennes et les paraboles doivent être, dans la mesure du possible, communes pour un même bâtiment et placées à l'intérieur des constructions, ou de façon à ne pas faire saillie du volume bâti. Le cas échéant, elles doivent être intégrées par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics, par exemple en observant un recul par rapport aux bords des toitures. Annexes non réglementées							Les toitures seront symétriques, avec des pentes comprises entre 20 et 33%, ou plates. Les toitures plates seront végétalisées ou couvertes de panneaux photovoltaïques. Annexes non réglementées	Sans objet
Façades								
Les tonalités des façades enduites doivent correspondre à la palette locale. Pour les extensions et annexes, les teintes doivent être en harmonie avec le contexte existant.								Sans objet

Article AU.6 - Aspect extérieur

Zone 1AUa	Zone 1AUb	Zone 1AUc	Zone 1AUd	Zone 1AUe	Zone 1AUf	Zone 1AUg	Zone 1AUX	Zone 2AU
Clôtures								
Les murs et clôtures ne devront pas dépasser 1,60 mètre de hauteur. Les haies peuvent atteindre 1,80 mètre de hauteur maximum. Les clôtures doivent respecter un principe de transparence hydraulique obtenue : - Soit par l'absence de muret - Soit par la présence de barbacanes d'une section de 10cm de diamètre minimum et espacés de 2ml maximum En limite de zone agricole, des haies bocagères antidérive de deux strates minimum (buissonnante et arborée) sont à mettre en place. Elles peuvent dépasser les hauteurs maximales indiquées ci-dessus. Il est recommandé de leur prévoir une largeur de 1 mètre minimum. Les opérations d'ensemble doivent tenir compte d'un principe de cohérence des différentes clôtures. Murs de soutènement : Les murs de soutènement doivent être conçus de manière à s'adapter à la configuration du terrain naturel. Les murs de soutènement apparents doivent être traités en pierres du pays dans l'esprit des restanques traditionnelles et limitées à 2 mètres de hauteur. L'espacement entre deux murs de soutènement ne doit pas être inférieur à 1m50. Les restanques existantes, composantes héritées du paysage local, sont à conserver et à restaurer. Les enrochements et les dispositifs modulaires à emboîtement sont interdits. Ordures ménagères : Les locaux et/ou les aires nécessaires au stockage de conteneurs normalisés et à la collecte sélective des déchets ménagers doivent être définis dans l'opération, en termes de surface et de matériaux, de façon à ce que leur intégration soit la plus discrète possible.								Sans objet
Divers								
<u>Sont interdits :</u> L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tel que : carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment, ainsi que les imitations de matériaux tels que fausses briques et faux pans de bois. Pour les constructions d'annexes, l'usage de matériaux n'ayant pas la vocation d'être utilisés en construction (matériaux de récupération, bâches en plastique...). L'emploi du blanc brillant, de bois vernis, les matériaux brillants ou réfléchissants. Les appareillages de ventilation, de climatisation, les antennes de télévision et de téléphonie mobiles ainsi que les paraboles en façade sur rue, sauf impossibilité technique démontrée. Les appareillages visibles depuis le domaine public devront être traités de manière à limiter leur impact visuel.								Sans objet

Article AU.7 – Performances énergétiques et environnementales des constructions

Zone 1AUa	Zone 1AUb	Zone 1AUc	Zone 1AUd	Zone 1AUe	Zone 1AUf	Zone 1AUg	Zone 1AUX	Zone 2AU
Non réglementé								Sans objet

Article AU.8 - Espaces libres et plantations

Zone 1AUa	Zone 1AUb	Zone 1AUc	Zone 1AUd	Zone 1AUe	Zone 1AUf	Zone 1AUg	Zone 1AUX	Zone 2AU
Coefficient de pleine terre sur parcelles privatives								
40%	30%	60%	20%	30%	40%	30%	10%	Sans objet
Pourcentage d'espace vert commun par rapport à la surface complète de la zone AU								
Non réglementé	30%	5%	40%	30%	30%	10%	5%	Sans objet
Plantations d'arbres								
Non réglementé	1 arbre / 200m2 d'espace vert	Non réglementé	1 arbre / 200m2 d'espace vert	1 arbre / 200m2 d'espace vert	1 arbre / 200m2 d'espace vert	1 arbre / 200m2 d'espace vert	Non réglementé	Sans objet

Article AU.9 - Stationnement

Zone 1AUa	Zone 1AUb	Zone 1AUc	Zone 1AUd	Zone 1AUe	Zone 1AUf	Zone 1AUg	Zone 1AUX	Zone 2AU
Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et sur le terrain d'assiette du projet. Les places de parking ne devront pas avoir des dimensions inférieures à : - en stationnement perpendiculaire : une largeur de 2,5 mètres et une longueur de 5 mètres - en stationnement longitudinal : une largeur de 2,3 mètres et une longueur de 6 mètres - pour le stationnement en épi : une largeur de 2,5 mètres et une longueur de 5,5 mètres Les obligations pour les PMR sont à respecter.								Sans objet
Les places de stationnement seront traitées avec des matériaux perméables (sauf en cas de chaussée-réservoir). Le coefficient de ruissellement des places de stationnement ne pourra être supérieur à 0,5 (hors places pour les PMR). Il est toléré l'usage de matériaux imperméables sur les pentes supérieures à 5%.							Non réglementé	Sans objet
Nombre de places de stationnement pour véhicule								
Il sera prévu les obligations ci-dessous en fonction de la création des établissements projetés suivants ou assimilables : 1. Pour les logements Il sera réalisé un minimum de : • 2 places de stationnement par logement individuel (logement social : 1 place) à l'intérieur des parcelles privatives directement accessibles depuis la voie d'accès • 2 places de stationnement par logement collectif (logement social : 1 place) à l'intérieur des parcelles privatives • 0,5 place visiteur par logement dans les espaces communs Pour les nouveaux immeubles de logements d'au moins deux unités, il sera réalisé un minimum de 1 emplacement vélo par logement. Le nombre de places sera toujours arrondi à l'unité supérieure. 2. Pour les hébergements Le nombre de stationnement pour les hébergements sera proportionné aux besoins spécifiques de chaque établissement en fonction du public accueilli. Il sera réalisé un minimum de : • 1 place de stationnement véhicule par emploi ; • 1 place de stationnement véhicule pour 4 personnes hébergées. 3. Pour les bureaux Il sera réalisé un minimum de : • 1 place de stationnement véhicule par tranche de 50 m2 de surface de plancher ;								Sans objet

4. Pour les hôtels et autres hébergements touristiques

Il sera réalisé un minimum de :

- 1 place de stationnement véhicule par emploi, toujours arrondi à l'unité supérieure
- 1 place de stationnement véhicule par unité d'hébergement.

5. Pour l'artisanat, le commerce de détail, la restauration et les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle

Il sera réalisé un minimum de :

- 1 place de stationnement véhicule par tranche de 50 m2 de surface de plancher.

6. Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics

Le nombre de places de stationnement sera proportionné aux besoins des constructions. Dans tous les cas, une part minimale de 1 place de stationnement par emploi sera créé.

Développement de modes de transport alternatifs et moins polluant

Chaque opération de plus de 10 logements devra comporter du stationnement pour les cycles : 5 emplacements par tranche de 10 logements.

Non réglementé

Afin d'assurer les besoins en recharge électrique pour les véhicules, il est exigé au minimum 1 borne de recharge électrique à partir de et par tranche de 10 logements.

Chaque secteur de la zone 1AUX sera doté d'au moins 1 borne de recharge électrique.

Sans objet

THEME 3. VOIRIES ET RESEAUX

Article AU.10 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Zone 1AUa	Zone 1AUb	Zone 1AUc	Zone 1AUd	Zone 1AUe	Zone 1AUf	Zone 1AUg	Zone 1AUX	Zone 2AU
Accès								
Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte au regard de la sécurité et de la défense incendie (voir annexe). Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui pourrait présenter une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. L'aménagement des accès devra respecter l'intégrité des plantations présentes sur le domaine public. Dans le cas de l'impossibilité de respecter cette règle, l'équivalent des plantations détruites devra être replanté.								Sans objet
Voirie								
Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de secours et de lutte contre l'incendie. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques, des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. La largeur minimale d'emprise des voies et emprises publiques doit être définie en fonction de la nature du projet, avec un minimum de 3,5m de largeur. Des dispositions différentes peuvent être admises dans le cadre d'une opération d'ensemble, mais aussi pour les cheminements piétons et les pistes cyclables.								Sans objet

Article AU.10 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Zone 1AUa	Zone 1AUb	Zone 1AUc	Zone 1AUd	Zone 1AUe	Zone 1AUf	Zone 1AUg	Zone 1AUX	Zone 2AU
Eau								
Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur. Cette obligation ne s'applique pas aux annexes ne nécessitant pas d'AEP.								Sans objet
Assainissement eaux usées								
Tout terrain sur lequel une occupation ou utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux usées doit être raccordé au réseau public d'assainissement. Si ce n'est pas possible, l'assainissement doit être en conformité avec le schéma d'assainissement. L'assainissement autonome devra être conforme aux prescriptions en vigueur.								Sans objet
Assainissement eaux pluviales								
L'aménageur doit alors réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement, tout en évitant des atteintes aux fonds voisins. La vitesse de ces eaux en cas de fortes pluies doit être prise en compte de manière à ne pas canaliser les écoulements vers les points inférieurs. Les fossés existants ne peuvent pas être comblés. Les rejets devront être conformes à la législation de la loi sur l'eau. Les bassins de rétention doivent être enherbés, et équipés d'échappatoires pour la sécurité de la faune. Un traitement paysager des systèmes de rétention des eaux de pluie contribuera à la gestion du pluvial (noues, fossés, plantations, circulations piétonnes non bitumées...) Les espaces dédiés aux cheminements assurent une perméabilité hydraulique et sont dotés d'un revêtement approprié à leur usage.								Sans objet
Récupération eaux pluviales								
Il est imposé la mise en place d'une citerne de récupération des eaux pluviales d'un minimum de 2000 l pour les projets de construction d'habitations individuelles inférieurs à 120 m ² d'emprise au sol et d'un minimum de 3500 l pour les projets de construction d'habitations individuelles supérieurs à 120 m ² d'emprise au sol. Les logements collectifs ne sont pas soumis à ces obligations.								Sans objet
Assainissement eaux claires								
Les rejets d'eaux claires (drainages, eaux de ruissellement des cours et des terrasses, eaux pluviales et cuves ou rejets de pompe à chaleur ...) de quelque nature ou provenance que ce soit ne doivent en aucun cas rejoindre le réseau des eaux usées. L'évacuation des eaux de vidanges des piscines sur la voie publique est interdite. Sont également prohibés, les rejets d'hydrocarbures, de substances chimiques, corrosives, ou effluents en provenance de fosses.								Sans objet
Eaux de piscine								
Les eaux de lavage des filtres sont considérées comme des eaux usées ; compte tenu de leur charge organique, elles doivent être épurées par les filières habituelles. Les eaux de vidange des bassins doivent être éliminées comme des eaux pluviales, elles sont donc interdites dans les systèmes de collecte des eaux usées. En l'absence de réseau pluvial, elles peuvent être rejetées au milieu naturel après neutralisation du chlore.								Sans objet

Électricité - téléphone - télédistribution

Les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunications, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être installées en souterrain, en torsadé, ou de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux.

Les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être raccordés aux réseaux publics correspondants.

Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de construction nouvelle adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation électrique et téléphonique pourra être réalisée avec des câbles posés sur la façade ; ces derniers doivent emprunter un tracé unique et s'insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports.

Sans objet

Note : il est rappelé que :

- l'ensemble des réseaux de desserte et d'évacuation doit figurer sur les demandes de permis de construire, y compris ceux concernant les piscines
- l'intégration des réseaux dans le domaine communal n'est pas automatique et se trouve conditionné notamment par la qualité des travaux exécutés



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

THEME 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Article A.1 - Occupations et utilisations du sol interdites, autorisées ou soumises à des conditions particulières

Destination	Sous-destination	Zone A1	Zone A2	Zone Ap
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Sont autorisés : - Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, de même que leurs extensions, y compris les constructions légères démontables à usage agricole. - Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. <i>L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels agricoles et forestiers</i> » (article L.151-11 du Code de l'urbanisme) et qu'elles n'occasionnent pas de gênes conséquentes envers les riverains tant dans leur fonctionnement propre que dans les usages induits (flux de véhicules engendré notamment). - Un logement par exploitation agricole à destination du chef d'exploitation sous réserve qu'il soit nécessaire à l'exploitation agricole. Le demandeur doit justifier de la nécessité d'une présence permanente et rapprochée de son bâtiment d'exploitation. Le logement aura une surface de plancher de 150m² maximum, y compris ses annexes. Aucune extension n'est autorisée au-delà de cette limite.		Interdit
	Exploitation forestière	La construction du logement ne peut être envisagée qu'après ou en même temps que la réalisation du bâtiment d'exploitation et en continuité avec celui-ci à l'exception d'habitation en marge d'une exploitation RSD ou ICPE. Dans ce cas, une distance maximale de 50m est autorisée.		

Destination	Sous-destination	Zone A1	Zone A2	Zone Ap
Habitation	Logement	Pour les logements ne concernant pas les agriculteurs : interdits, sauf : - extensions dans la limite de 30% de surface de plancher et 30m² de surface de plancher - annexes d'une surface maximale de 40m² de surface de plancher		Interdit
	Hébergement	Est autorisée la reconstruction à l'identique (sans changement de destination) des constructions sinistrées sur preuve du sinistre et de l'aspect antérieur au sinistre (gabarit, tonalités...). En cas de risque persistant, la reconstruction devra en tenir compte (mise en sécurité des biens et des personnes).		Interdit
Commerce et activité de services	Artisanat et commerce de détail	Interdit		
	Restauration	Interdit		
	Commerce de gros	Interdit		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Interdit		
	Hôtels	Interdit		
	Autres hébergements touristiques	Interdit		
	Cinéma	Interdit		

Destination	Sous-destination	Zone A1	Zone A2	Zone Ap
Equipements d'intérêt collectif et service publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques assimilés	Interdit		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sont autorisées, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.		
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action social	Interdit		
	Salle d'art et de spectacle	Interdit		
	Equipement sportifs	Interdit		
	Autre équipement recevant du public	Interdit		
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Industrie	Interdit		
	Entrepôt	Interdit		
	Bureau	Interdit		
	Centre de congrès et d'exposition	Interdit		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Interdit		

Conformément à l'article R111-2 du code de l'urbanisme, tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Le changement de destination des constructions identifiées au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme est autorisé.

Sont interdits dans tous les secteurs :

- . les Habitations Légères de Loisirs (HLL)
- . le stockage de voitures au-delà de 4 véhicules par logement
- . le stockage de caravanes
- . les décharges
- . les déblais / remblais supérieurs à 2 mètres de hauteur

Les garages fermés et les carports ne peuvent pas être transformés. Ils doivent être conservés de façon à garantir le maintien de l'offre en stationnement.

Article A.2 – Mixite fonctionnelle et sociale

Sans objet.

THEME 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article A.3 – Emprise au sol

Bâtiments à usage d'exploitation agricole et forestière			Bâtiments d'habitation et leurs annexes		
Zone A1	Zone A2	Zone Ap	Zone A1	Zone A2	Zone Ap
	L'emprise au sol est limitée à 300m ² .		Voir article A1		

Article A.4 – Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est comptée en tout point du bâtiment par rapport au niveau naturel du sol.

Bâtiments à usage d'exploitation agricole et forestière			Bâtiments d'habitation et leurs annexes		
Les dépassements de hauteur peuvent être admis dans les cas suivants :					
• Pour des éléments de construction de faible emprise (cheminées, cages d'escalier...) dans la mesure où ces ouvrages font l'objet d'un traitement architectural en harmonie avec le bâtiment • Dans le cadre de reconstructions après sinistre • Dans le cadre de constructions ou installations d'intérêt général					
S'ils sont liés à des contraintes techniques et/ou fonctionnelles de l'activité agricole/forestière					
Zone A1	Zone A2	Zone Ap	Zone A1	Zone A2	Zone Ap
La hauteur maximale des bâtiments destinés à la remise et au stockage de matériels à vocation d'activité économique agricole est fixée à 9 m mesurée à l'égout de toiture et 12m au faîtage.	La hauteur maximale des bâtiments destinés à la remise et au stockage de matériels à vocation d'activité économique agricole est fixée à 6 m mesurée à l'égout de toiture et 9 m au faîtage.	Sans objet	La hauteur maximale pour les constructions d'habitation est fixée à 6m à l'égout de toiture et à 8 m au faîtage.		Sans objet

Article A.5 - Implantation des constructions

Bâtiments à usage d'exploitation agricole et forestière			Bâtiments d'habitation et leurs annexes		
Zone A1	Zone A2	Zone Ap	Zone A1	Zone A2	Zone Ap
Les prospects ne tiennent pas compte des débords de toiture jusqu'à 50cm.					
Par rapport aux voies et aux emprises publiques					
Les constructions principales sont implantées soit à l'alignement, soit en recul d'alignement de minimum 5m.	Sans objet		Les constructions principales sont implantées soit à l'alignement, soit en recul d'alignement de minimum 5m. L'implantation des annexes n'est pas réglementée.	Sans objet	
Par rapport aux limites séparatives					
Les constructions principales doivent respecter au moins une des conditions suivantes : Soit sur une limite séparative latérale Soit à une distance supérieure à 3m d'une limite séparative latérale.	Sans objet		Les constructions principales doivent respecter au moins une des conditions suivantes : Soit sur une limite séparative latérale Soit à une distance supérieure à 3m d'une limite séparative latérale. L'implantation des annexes n'est pas réglementée.	Sans objet	
Les unes par rapport aux autres sur une même propriété					
Les constructions d'une même assiette foncière ne peuvent se situer à moins de 3m les unes des autres.	Sans objet		Les constructions d'une même assiette foncière ne peuvent se situer à moins de 3m les unes des autres. Les annexes ne peuvent pas se situer à une distance supérieure à 10 mètres de la construction principale de référence.	Sans objet	

Pour les extensions des constructions à destination d'habitation et les annexes autorisées, les volumes les plus simples et compacts sont favorisés afin d'offrir le minimum de linéaires de façade en contact avec l'extérieur.

Article A.6 - Aspect extérieur

Conformément à l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés *“au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales”*.

D'une façon générale, les constructions doivent être conçues afin de permettre la meilleure intégration possible dans leur site d'accueil et dans leur environnement bâti.

L'autorisation de construire peut-être refusée pour des constructions ou installations ne présentant pas de cohérence dans le jeu des volumes, dans l'emploi des matériaux, le rythme et les proportions des percements, la modénature ou la coloration des parements des façades et si la composition de ces façades ne tient pas compte des modules du bâti existant et de leurs proportions.

Bâtiments à usage d'exploitation agricole et forestière

Bâtiments d'habitation et leurs annexes

Zone A1

Zone A2

Zone Ap

Zone A1

Zone A2

Zone Ap

Implantation par rapport au terrain naturel

L'implantation et l'adaptation au sol consistera à minimiser les modifications du profil naturel des terrains (implantation parallèle aux courbes de niveau, décalage de plates-formes, etc.) et à limiter les mouvements du terrain.
Les éventuels ouvrages de terrassements rendus nécessaires à l'implantation des bâtiments ou des installations sont obligatoirement traités en pente douce de manière à atténuer leur impact visuel. La hauteur des murs de soutènement à édifier sur le terrain et en limite de propriété devra se limiter au minimum nécessaire. La configuration et l'aspect de ces murs devront être adaptés aux éléments auxquels ils se raccrochent.
Le bâtiment à construire ne doit pas s'opposer aux directions dominantes du bâti existant.

Non réglementé.

Volumétrie

Les constructions présenteront un aspect compatible avec la vocation de la zone. Tous les dispositifs et installations techniques, telles que cuves et chaufferies, devront être enterrées ou entièrement intégrées dans les bâtiments et faire partie de la composition architecturale.
Les silos extérieurs doivent être implantés de manière à être le moins perceptible possible.

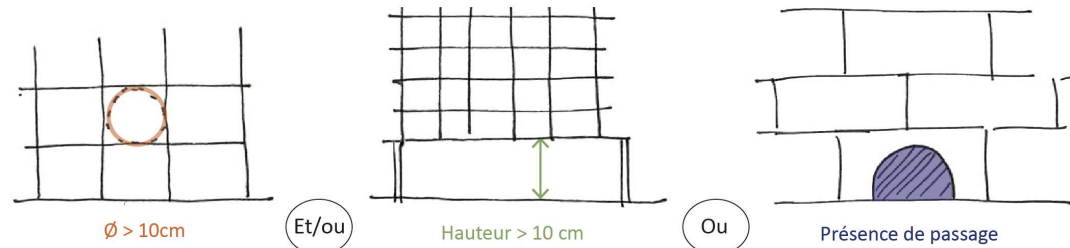
Non réglementé.

Toitures	
Les constructions privilégieront une teinte sombre pour la toiture.	Le matériau de couverture devra, par sa texture, son aspect, son coloris, s'apparenter au mieux aux matériaux traditionnels que sont la lauze de schiste et l'ardoise épaisse, voire le bardage bois. La pente de toiture doit correspondre à la pente exigée par la nature et la mise en œuvre du matériau utilisé.
Textures et couleurs	
Les teintes des enduits, bardages et revêtements de toiture devront être adaptées à l'environnement, à l'architecture du bâtiment, aux teintes avoisinantes. Tout appareillage de briques ou de parpaings doit être enduit ou revêtu de bardage. Dans la mesure du possible, le matériau préconisé pour le bardage aura de préférence l'aspect du bois. L'ensemble des façades doit être traité avec le même soin. Les caractéristiques architecturales des bâtiments, les matériaux et les couleurs à employer devront s'inspirer des constructions traditionnelles.	Aucune couleur pure (blanc, jaune, bleu, cyan, orange, ...) ou vive (violet, rose, ...) ne peut être envisagée. Les éléments ponctuels (volets, encadrements, menuiseries, ferronneries, etc.) devront être en cohérence. Les annexes et garages devront être traités au même titre que le bâtiment principal. Une palette des coloris admissibles sur la commune est disponible en mairie (enduits de façade, menuiseries).
Encastrement des coffrets	
Les coffrets et câbles extérieurs nécessaires à la distribution et au fonctionnement des réseaux doivent être soit encastrés, soit intégrés en harmonie avec la façade du bâtiment ou du mur de clôture.	Les coffrets et câbles extérieurs nécessaires à la distribution et au fonctionnement des réseaux doivent être soit encastrés, soit intégrés en harmonie avec la façade du bâtiment ou du mur de clôture.
Dépôts et stockages	
Les dépôts et stockages aériens sont réalisés à proximité des bâtiments agricoles. Des dispositifs végétaux d'occultation visuelle (bosquets, haies vives, etc.) protégeront les vues depuis les voies de circulation sur les aires de dépôts et de stockages.	
Antennes et paraboles	



	Les antennes et les paraboles doivent être, dans la mesure du possible, communes pour un même bâtiment et placées à l'intérieur de la propriété, ou de façon à ne pas faire saillie du volume bâti. Le cas échéant, elles doivent être intégrées par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics, par exemple en observant un recul par rapport aux bords des toitures.
Clôtures	
Les nouvelles clôtures sont limitées à 1m80 de hauteur et constituées d'une haie végétale d'essences locales éventuellement doublée d'un grillage. Les clôtures doivent rester perméables au niveau hydraulique.	
Les clôtures non liées à l'activité agricole et pastorale : La hauteur maximale des clôtures ne doit pas excéder 1,80 mètres. Les bâches et claustras de type « plastique, tissus... » sont interdits. Seules les clôtures suivantes sont autorisées : - Les brises vues d'aspect naturel - Les murs de pierres sèches - Les grillages végétalisés - Les haies bocagères Les clôtures doivent être hydrauliquement et écologiquement transparentes. Les clôtures comportent des passages pour la petite faune régulièrement installée : maillage de diamètre supérieur à 10 cm et/ou hauteur entre le sol et le grillage supérieure à 10 cm, et/ou présence de passage.	

Règle de création d'une clôture pour le passage de la petite faune



Les clôtures peuvent être doublées de haies vives constituées de plusieurs essences végétales.

Les clôtures en bordure des voies ouvertes à la circulation publique doivent être réalisées de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation.

Elles sont interdites dans une bande de 5 mètres de part et d'autre des cours d'eau, à partir du sommet des berges ou du bord des canaux

Les clôtures liées à l'activité agricole et pastorale :

La hauteur maximale des clôtures ne doit pas excéder 1,80 mètre. Les bâches et claustras de type « plastique, tissus » sont interdits. Elles doivent être hydrauliquement transparentes.

Murs de soutènement :

Les murs de soutènement doivent être conçus de manière à s'adapter à la configuration du terrain naturel. Les murs de soutènement apparents doivent être traités en pierres du pays dans l'esprit des restanques traditionnelles et limitées à 2 mètres de hauteur. L'espacement entre deux murs de soutènement ne doit pas être inférieur à 1m50. Les restanques existantes, composantes héritées du paysage local, sont à conserver et à restaurer. Les enrochements et les dispositifs modulaires à emboîtement sont interdits.

Les clôtures devront être en harmonie avec l'existant.

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

Sont soumis à déclaration préalable ou à permis de démolir, tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément du patrimoine identifié sur le règlement graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Les haies, éléments végétaux isolés ou talus bocagers seront maintenus et entretenus en tant que de besoin. Ils pourront cependant être modifiés ou déplacés à condition d'être remplacés dans des conditions similaires (hauteur de talus, longueur, types d'espèces végétales...) ou replacés en retrait dans le cas de bordure de voirie.

Divers

Sont interdits :

L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tel que : carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment, ainsi que les imitations de matériaux tels que fausses briques et faux pans de bois.

Pour les constructions d'annexes, l'usage de matériaux n'ayant pas la vocation d'être utilisés en construction (matériaux de récupération, bâches en plastique...).

L'emploi du blanc brillant, de bois vernis, les façades en PVC, les matériaux brillants ou réfléchissants.

Les appareillages de ventilation, de climatisation, les antennes de télévision et de téléphonie mobiles ainsi que les paraboles en façade sur rue, sauf impossibilité technique démontrée. Les appareillages visibles depuis le domaine public devront être traités de manière à limiter leur impact visuel.

Article A.7 – Performances énergétiques et environnementales des constructions

Zone A1	Zone A2	Zone Ap
La limitation de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée. Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou d’extension de constructions existantes.		Sans objet
Installations nécessaires à la production d’électricité photovoltaïque :		
Sur les bâtiments agricoles : Les installations nécessaires à la production et à l’utilisation d’énergies solaires, sous réserve qu’elles soient intégrées en toiture des bâtiments agricoles existants ou à construire. L’activité engendrée par ces constructions et installations, lorsqu’elle génère des revenus complémentaires à l’activité agricole, ne devra pas toutefois venir en concurrence des activités agricoles produites sur l’exploitation. Leurs équipements et accessoires de raccordement et de distribution doivent être intégrés dans la construction ou masqués. Sur les bâtiments à destination d’habitation, les installations nécessaires à la production d’électricité photovoltaïque ou solaire sont autorisées, sous réserve qu’elles soient intégrées dans l’architecture (volets solaires, toitures). Les panneaux doivent présenter des proportions et dimensions harmonieuses. Leurs équipements et accessoires de raccordement et de distribution doivent être intégrés dans la construction ou masqués (voir en annexe les recommandations du PNC).		

Article A.8 - Espaces libres et plantations

Zone A1	Zone A2	Zone Ap
Les constructions, quelle qu'en soit leur destination, et les terrains doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés. Il est nécessaire, pour les abords des constructions, de prévoir des aménagements végétaux correspondant à l'objectif d'harmonisation. Des espaces « tampons », tels que des haies anti dérive ou clôtures végétalisées de type bocagères, doivent être aménagés par le pétitionnaire pour toutes nouvelles constructions à destination d'habitation, extensions d'habitation et créations d'annexes, voisines d'une parcelle agricole ou d'une parcelle cultivée. Ces espaces tampons sont implantées en limites séparatives et fonds de parcelle. Les espèces végétales plantées doivent être arborescentes ou arbustives, d'origine locale régionale (voir palette végétale en annexe du règlement), et adaptées au climat et au sol. Les espèces végétales exotiques envahissantes sont proscrites.		Sans objet

Article A.9 - Stationnement

Zone A1	Zone A2	Zone Ap
Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Les aires de stationnement sont traitées avec des matériaux perméables. Il est toléré l'usage de matériaux imperméables au-delà de pentes de 5%.		Sans objet
L'offre en stationnement de vélos n'est pas réglementée.		Sans objet

THEME 3. VOIRIES ET RESEAUX

Article A.10 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Zone A1	Zone A2	Zone Ap
Accès		
Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte au regard de la sécurité et de la défense incendie (voir annexe). Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui pourrait présenter une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. L'aménagement des accès devra respecter l'intégrité des plantations présentes sur le domaine public.		
Voirie		
Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de secours et de lutte contre l'incendie. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques, des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.		

Article A.11 – Conditions de desserte par les réseaux

Zone A1	Zone A2	Zone Ap
Eau Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un réseau aux caractéristiques suffisantes, sauf impossibilité technique de raccordement (longueur, topographie...). 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. Dans ce cas, il convient de conditionner la constructibilité des terrains concernés à la possibilité de protéger le captage conformément aux articles R111-10 et R111-11 du code de l'urbanisme, afin de respecter notamment les principes suivants : - Un seul point d'eau situé sur l'assiette foncière du projet, - Une grande superficie des parcelles permettant d'assurer une protection sanitaire du captage, - Une eau respectant les exigences de qualité fixées par le Code de la Santé Publique Dans le cas où cette adduction autonome n'est 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.		
Défense incendie La distance maximale autorisée entre le point d'eau incendie et l'entrée principale de toute nouvelle construction à usage agricole (stockage de matériel et fourrage à usage d'élevage) est de 400 mètres. La distance doit être mesurée par un cheminement praticable par les moyens des sapeurs-pompiers. Le point d'eau incendie doit bénéficier d'une capacité maximum de 60m³/h pendant 1h.		
Assainissement eaux usées Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe. En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public, l'assainissement non collectif est autorisé conformément à la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite. Le réseau public d'assainissement ayant pour vocation exclusive la collecte des eaux usées domestiques, les rejets d'effluents non domestiques doivent faire l'objet d'une autorisation particulière auprès du service d'assainissement comme le prévoit l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique. Les constructions n'ayant pas besoin d'assainissement pour les eaux usées ne sont pas concernées par ces obligations.		
Assainissement eaux pluviales L'aménageur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales		

vers un exutoire désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement, tout en évitant des atteintes aux fonds voisins. La vitesse de ces eaux en cas de fortes pluies doit être prise en compte de manière à ne pas canaliser les écoulements vers les points inférieurs.

En cas d'absence d'exutoire ou de manque de capacité de ce dernier, il est exigé à l'aménageur un dispositif de rétention, voire d'infiltration sur la parcelle concernée. Les fossés existants ne peuvent pas être comblés. Les rejets devront être conformes à la législation de la loi sur l'eau. Les bassins de rétention doivent être enherbés, et équipés d'échappatoires pour la sécurité de la faune.

Un traitement paysager des systèmes de rétention des eaux de pluies contribuera à la gestion du pluvial (noues, fossés, plantations, circulations piétonnes non bitumées...).

Les espaces dédiés aux cheminements assurent une perméabilité hydraulique et sont dotés d'un revêtement approprié à leur usage.

Les constructions n'ayant pas besoin d'assainissement pour les eaux pluviales ne sont pas concernées par ces obligations.

Assainissement eaux claires

Les rejets d'eaux claires (drainages, eaux de ruissellement des cours et des terrasses, eaux pluviales et cuves ou rejets de pompe à chaleur ...) de quelque nature ou provenance que ce soit ne doivent en aucun cas rejoindre le réseau des eaux usées.

L'évacuation des eaux de vidanges des piscines sur la voie publique est interdite.

Sont également prohibés, les rejets d'hydrocarbures, de substances chimiques, corrosives, ou effluents en provenance de fosses.

Eaux de piscine

Les eaux de lavage des filtres sont considérées comme des eaux usées ; compte tenu de leur charge organique, elles doivent être épurées par les filières habituelles. Les eaux de vidange des bassins doivent être éliminées comme des eaux pluviales, elles sont donc interdites dans les systèmes de collecte des eaux usées. En l'absence de réseau pluvial, elles peuvent être rejetées au milieu naturel après neutralisation du chlore.

Électricité - téléphone - télédistribution

Les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être raccordés aux réseaux publics correspondants.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

THEME 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Article N.1 - Occupations et utilisations du sol interdites, autorisées ou soumises à des conditions particulières

Destination	Sous-destination	Zone N	Zone Nc	Zone Nj	Zone Nt
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Interdit			
	Exploitation forestière	Interdit			
Habitation	Logement	Interdit sauf extensions dans la limite de 30% de surface de plancher et 30m ² de surface de plancher et annexes d'une surface maximale de 40m ²			
	Hébergement	Reconstruction à l'identique (sans changement de destination) des constructions sinistrées sur preuve du sinistre et de l'aspect antérieur au sinistre (gabarit, tonalités...). En cas de risque persistant, la reconstruction devra en tenir compte (mise en sécurité des biens et des personnes).			
Commerce et activité de services	Artisanat et commerce de détail	Interdit			
	Restauration	Interdit			
	Commerce de gros	Interdit			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Interdit			
	Hôtels	Interdit			
	Autres hébergements touristiques	Interdit			Autorisé
	Cinéma	Interdit			

Destination	Sous-destination	Zone N	Zone Nc	Zone Nj	Zone Nt
Equipements d'intérêt collectif et service publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques assimilés	Interdit			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sont autorisées, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.	Interdit sauf les bâtiments servant à l'exploitation des carrières et des activités connexes, à la condition de répondre aux normes en vigueur et à la condition de respecter les conditions fixées au sein de l'Arrêté Préfectoral d'autorisation d'exploiter	Interdit	
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action social	Interdit			
	Salle d'art et de spectacle	Interdit			
	Equipement sportifs	Interdit			
	Autre équipement recevant du public	Interdit			
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Industrie	Interdit			
	Entrepôt	Interdit			
	Bureau	Interdit			
	Centre de congrès et d'exposition	Interdit			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Interdit			

Le changement de destination des constructions identifiées au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme est autorisé.

Sont interdits dans tous les secteurs :

- . les campings et Habitations Légères de Loisirs (HLL)
- . les abris d'animaux au-delà de 5m² d'emprise au sol
- . le stockage de voitures au-delà de 4 véhicules par logement
- . le stockage de caravanes
- . les décharges
- . les déblais / remblais supérieurs à 2 mètres de hauteur

Les garages fermés et les carports ne peuvent pas être transformés. Ils doivent être conservés de façon à garantir le maintien de l'offre en stationnement.

Article N.2 – Mixite fonctionnelle et sociale

Sans objet.

THEME 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article N.3 – Emprise au sol

Zone N	Nc	Zone Nj	Zone Nt
Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé	L'emprise au sol des habitations légères et de loisirs, auvents et terrasses amovibles exclus, est limitée à 20 % de la surface totale du terrain d'assiette ou de l'emplacement qui leur est affecté.

Article N.4 – Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est comptée en tout point du bâtiment par rapport au niveau naturel du sol.

Zone N	Nc	Zone Nj	Zone Nt
La hauteur maximale des constructions est de 4 mètres au faîtage ou de 3 mètres à l'acrotère en cas de toiture plate par rapport au terrain naturel	La hauteur maximale des bâtiments est fixée à 9 mètres à l'égout de toiture/acrotère et à 12 mètres au faîtage par rapport au terrain naturel.	La hauteur maximale des constructions est de 4 mètres au faîtage ou de 3 mètres à l'acrotère en cas de toiture plate par rapport au terrain naturel	



Article N.5 - Implantation des constructions

Les prospects ne tiennent pas compte des débords de toiture jusqu'à 50cm.

Zone N

Zone Nc

Zone Nj

Zone Nt

Par rapport aux voies et aux emprises publiques

Les constructions principales sont implantées soit à l'alignement, soit en recul d'alignement de minimum 5m.
L'implantation des annexes n'est pas réglementée.

Par rapport aux limites séparatives

Les constructions principales doivent respecter au moins une des conditions suivantes :

- Soit sur une limite séparative latérale
- Soit à une distance supérieure à 3m d'une limite séparative latérale.

L'implantation des annexes n'est pas réglementée.

Les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article N.6 - Aspect extérieur

Zone N	Zone Nc	Zone Nj	Zone Nt
Toitures			
L'aspect et la volumétrie de la toiture tiendra compte du contexte urbain et paysager.			
Le matériau de couverture devra, par sa texture, son aspect, son coloris, s'apparenter au mieux aux matériaux traditionnels que sont la lauze de schiste et l'ardoise épaisse, voire le bardage bois. La pente de toiture doit correspondre à la pente exigée par la nature et la mise en œuvre du matériau utilisé. Les toitures plates végétalisées sont autorisées si elles participent à l'insertion paysagère du projet.	Les toitures seront symétriques, avec des pentes comprises entre 20 et 33%, ou plates. Les toitures plates seront végétalisées ou couvertes de panneaux photovoltaïques.	Le matériau de couverture devra, par sa texture, son aspect, son coloris, s'apparenter au mieux aux matériaux traditionnels que sont la lauze de schiste et l'ardoise épaisse, voire le bardage bois. La pente de toiture doit correspondre à la pente exigée par la nature et la mise en œuvre du matériau utilisé. Les toitures plates végétalisées sont autorisées si elles participent à l'insertion paysagère du projet.	Non réglementé.
Façades			
Les tonalités des façades doivent correspondre à la palette locale ou aller dans le sens d'une insertion paysagère limitant leur impact visuel.			
Clôtures			
Les nouvelles clôtures sont limitées à 1m80 de hauteur et constituées d'une haie végétale d'essences locales éventuellement doublée d'un grillage. Les clôtures doivent rester transparentes au niveau hydraulique.			
Les clôtures non liées à l'activité agricole et pastorale : La hauteur maximale des clôtures ne doit pas excéder 1,80 mètres. Les bâches et claustras de type « plastique, tissus... » sont interdits. Seules les clôtures suivantes sont autorisées : - Les brises vues d'aspect naturel - Les murs de pierres sèches - Les grillages végétalisés - Les haies bocagères Les clôtures doivent être hydrauliquement et écologiquement transparentes.			

Les clôtures comportent des passages pour la petite faune régulièrement installée : maillage de diamètre supérieur à 10 cm et/ou hauteur entre le sol et le grillage supérieure à 10 cm, et/ou présence de passage (voir OAP TVB).

Les clôtures peuvent être doublées de haies vives constituées de plusieurs essences végétales.

Les clôtures en bordure des voies ouvertes à la circulation publique doivent être réalisées de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation.

Elles sont interdites dans une bande de 5 mètres de part et d'autre des cours d'eau, à partir du sommet des berges ou du bord des canaux

Les clôtures liées à l'activité agricole et pastorale :

La hauteur maximale des clôtures ne doit pas excéder 1,80 mètre. Les bâches et claustras de type « plastique, tissus » sont interdits. Elles doivent être hydrauliquement transparentes.

Murs de soutènement :

Les murs de soutènement doivent être conçus de manière à s'adapter à la configuration du terrain naturel. Les murs de soutènement apparents doivent être traités en pierres du pays dans l'esprit des restanques traditionnelles et limitées à 2 mètres de hauteur. L'espacement entre deux murs de soutènement ne doit pas être inférieur à 1m50. Les restanques existantes, composantes héritées du paysage local, sont à conserver et à restaurer. Les enrochements et les dispositifs modulaires à emboîtement sont interdits.

Les clôtures devront être en harmonie avec l'existant.

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

Sont soumis à déclaration préalable ou à permis de démolir, tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément du patrimoine identifié sur le règlement graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Les haies, éléments végétaux isolés ou talus bocagers seront maintenus et entretenus en tant que de besoin. Ils pourront cependant être modifiés ou déplacés à condition d'être remplacés dans des conditions similaires (hauteur de talus, longueur, types d'espèces végétales...) ou replacés en retrait dans le cas de bordure de voirie.

Divers

Sont interdits :

L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tel que : carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment, ainsi que les imitations de matériaux tels que fausses briques et faux pans de bois.

Pour les constructions d'annexes, l'usage de matériaux n'ayant pas la vocation d'être utilisés en construction (matériaux de récupération, bâches en plastique...).

L'emploi du blanc brillant, de bois vernis, les façades en PVC, les matériaux brillants ou réfléchissants.

Les appareillages de ventilation, de climatisation, les antennes de télévision et de téléphonie mobiles ainsi que les paraboles en façade sur rue, sauf impossibilité technique démontrée. Les appareillages visibles depuis le domaine public devront être traités de manière à limiter leur impact visuel.

Article N.7 – Performances énergétiques et environnementales des constructions

Zone N	Zone Nc	Zone Nj	Zone Nt
Sans objet			

Article N.8 - Espaces libres et plantations

Zone N	Zone Nc	Zone Nj	Zone Nt
Les arbres de haute tige existants doivent être conservés ou remplacés par des plantations équivalentes.	Non réglementé.	Les arbres de haute tige existants doivent être conservés ou remplacés par des plantations équivalentes.	
Les aires de stationnement devront être plantées à raison d’1 arbre de haute tige minimum pour 4 places de stationnement, sauf si elles sont couvertes d’ombrières photovoltaïques.			

Article N.9 - Stationnement

Zone N	Zone Nc	Zone Nj	Zone Nt
Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Les aires de stationnement seront traitées avec des matériaux perméables. Il est toléré l'usage de matériaux imperméables sur les pentes supérieures à 5%.			
L'offre en stationnement de vélos n'est pas réglementée.			

THEME 3. VOIRIES ET RESEAUX

Article N.10 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Zone N	Zone Nc	Zone Nj	Zone Nt
Accès			
Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte au regard de la sécurité et de la défense incendie. Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui pourrait présenter une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. L'aménagement des accès devra respecter l'intégrité des plantations présentes sur le domaine public.			
Voirie			
Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de secours et de lutte contre l'incendie. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques, des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.			

Article N.11 – Conditions de desserte par les réseaux

Zone N	Zone Nc	Zone Nj	Zone Nt
Eau			
Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un réseau aux caractéristiques suffisantes, sauf impossibilité technique de raccordement (longueur, topographie...). 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. Dans ce cas, il convient de conditionner la constructibilité des terrains concernés à la possibilité de protéger le captage conformément aux articles R111-10 et R111-11 du code de l'urbanisme, afin de respecter notamment les principes suivants : - Un seul point d'eau situé sur l'assiette foncière du projet, - Une grande superficie des parcelles permettant d'assurer une protection sanitaire du captage, - Une eau respectant les exigences de qualité fixées par le Code de la Santé Publique			

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

Assainissement eaux usées

Tout projet doit privilégier un raccordement au réseau public d'assainissement.

Assainissement eaux pluviales

L'aménageur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement, tout en évitant des atteintes aux fonds voisins. La vitesse de ces eaux en cas de fortes pluies doit être prise en compte de manière à ne pas canaliser les écoulements vers les points inférieurs. En cas d'absence d'exutoire ou de manque de capacité de ce dernier, il est exigé à l'aménageur un dispositif de rétention, voire d'infiltration sur la parcelle concernée. Les fossés existants ne peuvent pas être comblés. Les rejets devront être conformes à la législation de la loi sur l'eau. Les bassins de rétention doivent être enherbés, et équipés d'échappatoires pour la sécurité de la faune.

Assainissement eaux claires

Les rejets d'eaux claires (drainages, eaux de ruissellement des cours et des terrasses, eaux pluviales et cuves ou rejets de pompe à chaleur ...) de quelque nature ou provenance que ce soit ne doivent en aucun cas rejoindre le réseau des eaux usées. L'évacuation des eaux de vidanges des piscines sur la voie publique est interdite. Sont également prohibés, les rejets d'hydrocarbures, de substances chimiques, corrosives, ou effluents en provenance de fosses.

Électricité - téléphone - télédistribution

Les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être raccordés aux réseaux publics correspondants. Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisées en souterrain.

AUTRES ELEMENTS REGLEMENTES

Liste des emplacements réservés

Article L.151-41 du Code de l'Urbanisme :

« Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;

2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;

3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;

4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;

5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

En outre, dans les zones urbaines et à urbaniser, le règlement peut instituer des servitudes consistant à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements. »

	Description	Références cadastrales	Surface (m²)
ER n°1	Elargissement de la voirie	AC144, AC145	407
ER n°2	Création d'un parking	AC180, 181	664
ER n°3	Programmation mixte	AH65, AH67	22693

Changements de destination autorisés au titre de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme

Destinations	Sous-destinations	Interdite	Autorisée	Autorisées sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X	
	Exploitation forestière		X	
Habitation	Logement		X	
	Hébergement		X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration		X	
	Commerce de gros	X		
	Activités de services (clientèle)		X	
	Hôtels		X	
	Autres hébergements touristiques		X	
	Cinéma		X	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacle		X	
	Equipements sportifs		X	
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	X		
	Entrepôt		X	
	Bureau		X	
	Centre de congrès et exposition	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		X	

Bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination repérés :

N°	Localisation	Références cadastrales
CD01	Gralhon	A1466
CD02	La Grand-Ville	B1452, B1453, B1454, B1455

Éléments inventoriés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

Les éléments inventoriés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme sont identifiés au plan de zonage pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration.

De plus, tous travaux de démolition partielle, des travaux de façade, d'agrandissement, de surélévation ou modification, ainsi que les projets de construction neuve sur les unités foncières supportant un élément du patrimoine identifié sont autorisés à condition que ces travaux ne portent pas atteinte à l'intégrité de ce patrimoine et qu'ils contribuent à assurer sa protection et sa mise en valeur.

Nonobstant les dispositions précitées, les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et toute démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.

La protection dans les parcs privés s'applique à une trame arborée mature et d'intérêt. Il est possible de déroger de 2 façons à la protection :

- . en démontrant l'absence réelle d'arbre d'intérêt
- . en proposant une replantation de sujets similaires à raison de 2 pour 1

Éléments ponctuels :

N°	Description
1	Château
2	Eglise
3	Temple protestant
4	Fontaine
5	Fontaine
6	Fontaine
7	Fontaine
8	Fontaine
9	Four à pain
10	Lavoir
11	Maison de la congrégation
12	Monument aux morts
13	Monument aux morts
14	Monuments aux morts
15	Sépulture
16	Sépulture
17	Statue

Éléments surfaciques :

N°	Description
18	Parc privé
19	Parc privé
20	Parc privé
21	Parc privé
22	Parc Paul Arnal
17	Statue

Éléments inventoriés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

En application de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

Les **éléments linéaires** identifiés correspondent à des haies structurantes : elles doivent être préservées en l'état.

Les **éléments surfaciques** ont été définis autour des zones humides et du réseau hydrographique : ils sont non constructibles de façon à éviter tout impact négatif.

Dans les espaces délimités en application de cet article, tous travaux (y compris les coupes et abattages d'arbres) doivent être précédés à minima d'une déclaration préalable. Toute démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.

Les réhabilitations, transformations et extensions sont autorisées en fonction du règlement de la zone.

Éléments ponctuels :

N°	Description
1 à 134	Arbre remarquable

Éléments linéaires :

N°	Description
1 à 71	Muret
72 à 140	Haie bocagère
141 à 294	Alignement d'arbres

Secteurs sujets à des risques au titre de l'article R.151-34 du Code de l'Urbanisme

L'ensemble des risques identifiés et cartographiés sont transposés dans le PLU au travers de l'article L151-34 du Code de l'Urbanisme.

Ils concernent :

- Le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) – Tout projet doit respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral l'instituant (voir annexes)
- Des mouvements de terrains, chutes de blocs... observés et étudiés dans les dernières décennies – Il sera nécessaire de conduire des études préalables permettant de définir précisément le niveau de risque et les modalités de construction éventuelle. Ces études devront venir à l'appui des demandes d'autorisation d'urbanisme. Les études préalables peuvent aussi conclure à l'impossibilité de construire.

Périmètre de sauvegarde du linéaire commercial au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme

En application de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, « le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif. »

A l'intérieur du périmètre de sauvegarde du linéaire commercial, le changement de destination des rez-de-chaussée en habitat est interdit.

ANNEXES

Lexique

Accès privatif :

Constitue un accès privatif l'espace donnant la possibilité pour une personne privée d'accéder à son bien, respectant les règles minimales de desserte et de sécurité.

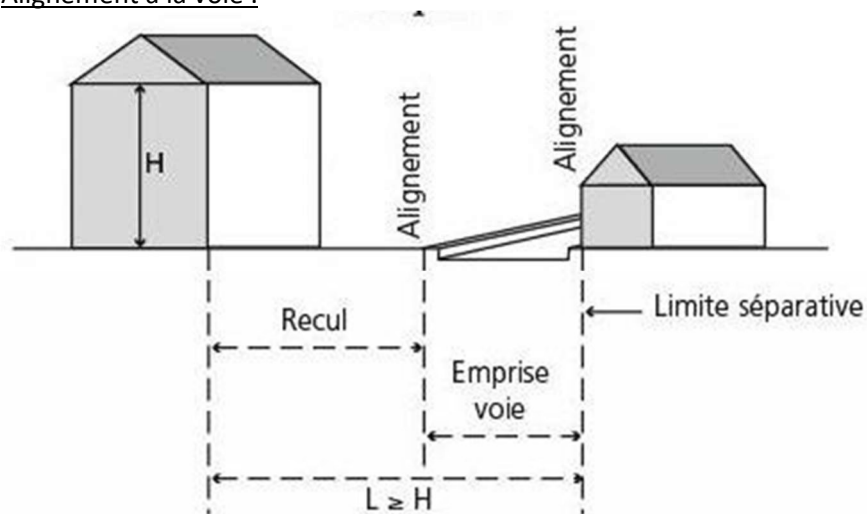
Acrotère :

Partie supérieure de la remontée d'un mur en périphérie de toiture ou terrasse.

Affouillements et exhaussements de sol :

Modifications du terrain naturel.

Alignement à la voie :



Indicateur de positionnement d'une construction en limite de la voie publique, c'est à dire sans exigence de retrait.

Changement de destination / d'affectation :

Fait de transformer un bâtiment ou local conçu pour une fonction spécifique, pour accueillir d'autres fonctions. C'est-à-dire, de changer la catégorie de destination ou sous destination initiale d'un bâtiment pour une autre.

Clôtures :

Élément formalisant une limite de propriété vis-à-vis du domaine public ou vis-à-vis d'une parcelle privée (limites séparatives dites latérales et de fond de terrain).

Exemple : haie, grillage, mur-bahut, piliers et murets...

Constructions :

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

Constructions existantes :

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite à la date d'approbation du PLU et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Constructions annexes :

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

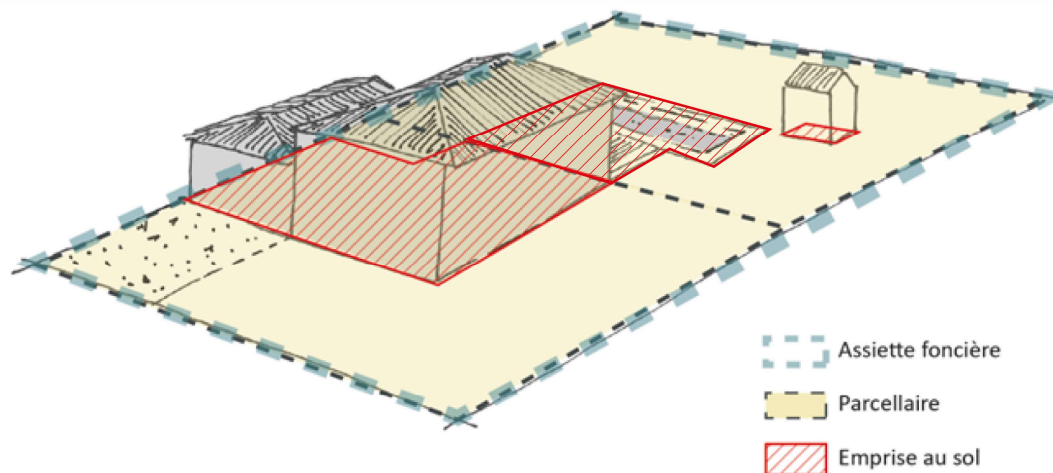
Contiguïté :

Etat d'une construction accolée à une autre construction.

Emprise au sol :

L'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Emprise au sol



Epannelage :

L'épannelage désigne la forme simplifiée des masses bâties constitutives d'un tissu urbain.

Espaces verts de pleine terre :

Espace non construit, perméable, capable de recevoir des plantations et libre de tout équipement en profondeur à l'exclusion du passage de réseaux.

Espace public :

Surface appartenant à une personne publique non susceptible d'appropriation privée, ouvert à la circulation générale sous réserve de restrictions locales.

Hauteur :

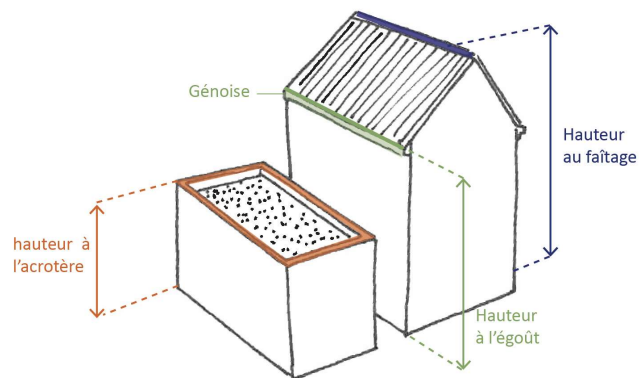
La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toiture-terrasse ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Acrotère = Partie supérieure de la remontée d'un mur en périphérie de toiture ou terrasse.

Faîtage = Partir la plus haute d'un toit à pente

Égout = Bas des rives de toiture

Génoise = Fermeture d'une avancée de toit



Haie antidérive :

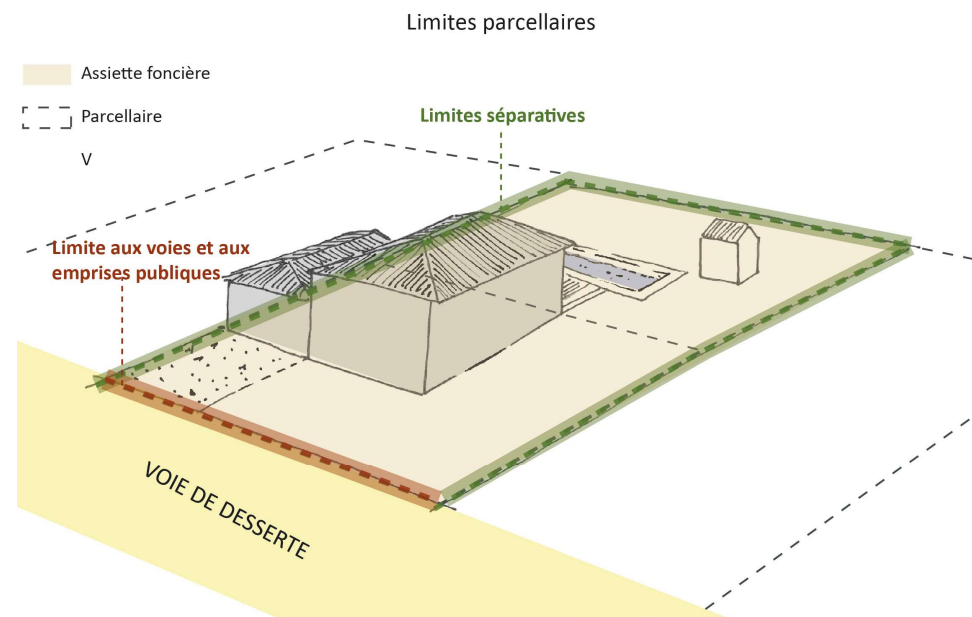
Dispositif de protection naturelle qui permet de séparer physiquement une zone d'habitation d'une zone agricole où des produits phytosanitaires sont appliqués.

Haie bocagère :

Haie composée de plusieurs essences d'arbres et d'arbustes disposés en strates différenciées.

Limites séparatives :

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publique.



Matériaux perméables :

Matériaux laissant l'eau s'infiltrer dans le sol.

Mur-bahut :

Muret surmonté d'un grillage ou de tout autre élément de clôture. Il peut être doté de piliers à intervalle régulier. Ceux-ci ne sont pas compris dans la hauteur du mur-bahut.

Opération d'ensemble :

Cadre spécifique d'urbanisation imposant un projet unique et global, dans les limites des exigences de la zone.

Périmètre de réciprocité :

Règle qui vise à interdire dans un certain périmètre autour de certaines exploitations classées ICPE (Installations Classées Pour l'Environnement) ou RSD (Règlement Sanitaire Départemental) la construction d'une habitation ou le changement de destination d'un bâtiment agricole (Article L111-3 du code rural et de la pêche maritime).

Le périmètre est de 50 ou de 100 mètres selon la classification et l'activité de l'exploitation.

Ruine :

Élément anciennement construit, dégradé et dépourvu de tout ou partie des éléments essentiels constitués par la toiture, les murs porteurs ou le sol.

Surface de plancher (définition de l'article R111-22 du CU) :

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'[article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation](#), y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents,

dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Surface de vente :

Superficie des espaces couverts ou non, affectés à la circulation de la clientèle pour effectuer ses achats, à l'exposition des marchandises proposées à la vente, au paiement des marchandises, ainsi qu'à la circulation du personnel pour présenter les marchandises à la vente.

Toiture plate-forme :

Couverture d'un bâtiment dont la pente est inférieure à 15%. Elle est protégée par une étanchéité simple ou multicouche.

Unité foncière :

Une unité foncière est un îlot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

Voie et emprise publique :

La voie publique s'entend comme espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie, ni d'équipement public.

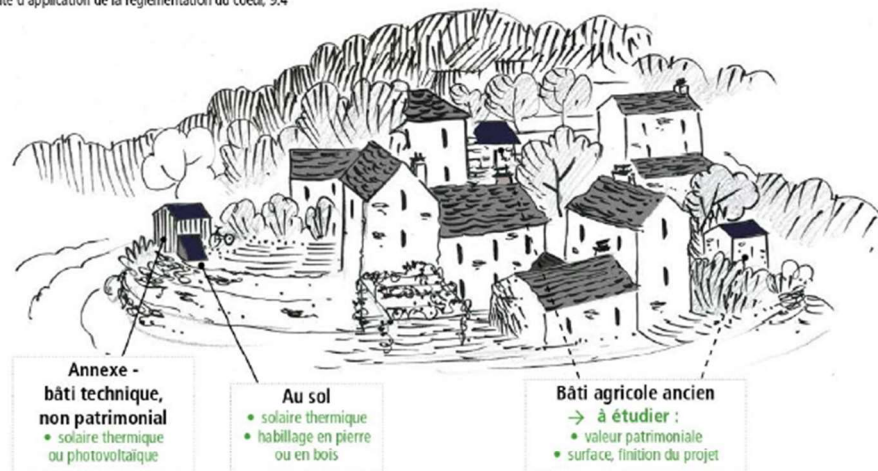
Insertion paysagère des panneaux solaires

LES PANNEAUX SOLAIRES EN COEUR DE PARC NATIONAL

Installations envisageables

La réglementation du Parc national permet l'installation de capteurs solaires thermiques et photovoltaïques sur les bâtis, à petite échelle. Ils doivent permettre de "réduire l'impact paysager et écologique d'une construction ou d'en accroître l'autonomie énergétique". **Toute installation doit être finement étudiée pour s'intégrer au mieux dans le paysage.**

Cf. modalité d'application de la réglementation du cœur, 9.4



De manière générale

- l'installation est conditionnée à une bonne intégration paysagère

Matériaux et teinte

- monocristallin, mat
- sans cadre, ou cadre anthracite

Penser à un bilan thermique global

- pour envisager des économies de consommation d'énergie

