

**Commune  
de  
POURCHARESSSES**

**Département  
De la Lozère**

**PLAN LOCAL  
D'URBANISME**

Révision  
du  
Plan d'Occupation des Sols

**2  
RÈGLEMENT**

ATELIER D'ARCHITECTURE ET  
D'URBANISME  
Philippe LOINTIER  
Architecte d.p.l.g. / Urbaniste  
192 Chemin Guillaume Laforêt  
30000 NÎMES

| PROCÉDURE                     | Délibération<br>de prescription | Délibération<br>arrêtant le projet | Délibération<br>d'approbation |
|-------------------------------|---------------------------------|------------------------------------|-------------------------------|
| Elaboration du P.O.S.         |                                 |                                    | 06/09/1990                    |
| 1 <sup>ère</sup> modification |                                 |                                    | 11/12/1992                    |
| 2 <sup>ème</sup> modification |                                 |                                    | 19/10/1999                    |
| 1 <sup>ère</sup> révision     |                                 |                                    |                               |
| Elaboration du P.L.U.         | 30/05/2008                      | 22/06/2012                         | 08/02/2013                    |
| 1ère modification simplifiée  |                                 |                                    | 20/06/2013                    |

Juin 2013

Projet n°1 PLU

04/06/2015.



## SOMMAIRE

|                                                                                             |           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>TITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b>                                | <b>4</b>  |
| <b>CHAPITRE 1 - ZONE Ua</b>                                                                 | <b>5</b>  |
| Préambule                                                                                   | 5         |
| ARTICLE Ua 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.                               | 5         |
| ARTICLE Ua 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES       | 5         |
| ARTICLE Ua 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES       | 6         |
| ARTICLE Ua 4 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS                   | 6         |
| ARTICLE Ua 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS                                             | 7         |
| ARTICLE Ua 6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES. | 7         |
| ARTICLE Ua 7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES.         | 8         |
| ARTICLE Ua 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ.                       | 8         |
| ARTICLE Ua 9 - EMPRISE AU SOL.                                                              | 8         |
| ARTICLE Ua 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.                                                  | 8         |
| ARTICLE Ua 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DES ABORDS                | 8         |
| ARTICLE Ua 12 - OBLIGATION DE RÉALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT.                          | 10        |
| ARTICLE Ua 13 - OBLIGATION DE RÉALISER DES ESPACES LIBRES, ET DES PLANTATIONS.              | 10        |
| ARTICLE Ua 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.                                          | 10        |
| <b>CHAPITRE 2 ZONE Ub</b>                                                                   | <b>11</b> |
| Préambule                                                                                   | 11        |
| ARTICLE Ub 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES                                | 11        |
| ARTICLE Ub 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES       | 11        |
| ARTICLE Ub 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES       | 12        |
| ARTICLE Ub 4 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS                   | 13        |
| ARTICLE Ub 5 - SUPERFICIE MINIMALES DES TERRAINS                                            | 13        |
| ARTICLE Ub 6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES  | 14        |
| ARTICLE Ub 7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES          | 14        |
| ARTICLE Ub 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ                        | 14        |
| ARTICLE Ub 9 - EMPRISE AU SOL                                                               | 14        |
| ARTICLE Ub 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS                                                   | 14        |
| ARTICLE Ub 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DES ABORDS                | 14        |
| ARTICLE Ub 12 - OBLIGATION DE RÉALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT.                          | 16        |
| ARTICLE Ub 13 - OBLIGATION DE RÉALISER DES ESPACES LIBRES ET DES PLANTATIONS.               | 17        |
| ARTICLE Ub 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.                                          | 17        |
| <b>CHAPITRE 3 ZONE Uc</b>                                                                   | <b>18</b> |
| Préambule                                                                                   | 18        |
| ARTICLE Uc 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES                                | 18        |
| ARTICLE Uc 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES       | 18        |
| ARTICLE Uc 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES       | 19        |
| ARTICLE Uc 4 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS                   | 20        |
| ARTICLE Uc 5 - SUPERFICIE MINIMALES DES TERRAINS                                            | 20        |
| ARTICLE Uc 6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES  | 21        |
| ARTICLE Uc 7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES          | 21        |
| ARTICLE Uc 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ                        | 21        |
| ARTICLE Uc 9 - EMPRISE AU SOL                                                               | 21        |
| ARTICLE Uc 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS                                                   | 21        |
| ARTICLE Uc 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DES ABORDS                | 21        |
| ARTICLE Uc 12 - OBLIGATION DE RÉALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT.                          | 23        |
| ARTICLE Uc 13 - OBLIGATION DE RÉALISER DES ESPACES LIBRES ET DES PLANTATIONS.               | 23        |
| ARTICLE Uc 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.                                          | 23        |
| <b>TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER</b>                             | <b>24</b> |
| <b>CHAPITRE 1 - ZONE Auf</b>                                                                | <b>25</b> |
| Préambule                                                                                   | 25        |
| ARTICLE Auf 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.                              | 25        |
| ARTICLE Auf 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES      | 25        |
| ARTICLE Auf 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES      | 25        |
| ARTICLE Auf 4 - CONDITION DES DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS                 | 25        |
| ARTICLE Auf 5 - SUPERFICIE MINIMALES DES TERRAINS                                           | 26        |
| ARTICLE Auf 6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES | 26        |



|                                                                                                                    |           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| ARTICLE AUf 7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES                                | 26        |
| ARTICLE AUf 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ                                              | 26        |
| ARTICLE AUf 9 - EMPRISE AU SOL                                                                                     | 26        |
| ARTICLE AUf 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS                                                                         | 26        |
| ARTICLE AUf 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DES ABORDS                                      | 26        |
| ARTICLE AUf 12 - OBLIGATION DE RÉALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT                                                 | 26        |
| ARTICLE AUf 13 - OBLIGATION DE RÉALISER DES ESPACES LIBRES ET DES PLANTATIONS                                      | 26        |
| ARTICLE AUf 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS                                                                 | 26        |
| <b>CHAPITRE 2 - ZONE AUo</b>                                                                                       | <b>27</b> |
| Préambule                                                                                                          | 27        |
| ARTICLE AUo 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.                                                      | 27        |
| ARTICLE AUo 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES                             | 27        |
| ARTICLE AUo 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES                             | 28        |
| ARTICLE AUo 4 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS                                         | 29        |
| ARTICLE AUo 5 - SUPERFICIE MINIMALES DES TERRAINS                                                                  | 29        |
| ARTICLE AUo 6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES                        | 30        |
| ARTICLE AUo 7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES                                | 30        |
| ARTICLE AUo 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ                                              | 30        |
| ARTICLE AUo 9 - EMPRISE AU SOL.                                                                                    | 30        |
| ARTICLE AUo 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.                                                                        | 30        |
| ARTICLE AUo 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DES ABORDS                                      | 30        |
| ARTICLE AUo 12 - OBLIGATION DE RÉALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT.                                                | 32        |
| ARTICLE AUo 13 - OBLIGATION DE RÉALISER DES ESPACES LIBRES ET DES PLANTATIONS.                                     | 32        |
| ARTICLE AUo 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.                                                                | 32        |
| <b>TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE</b>                                                       | <b>33</b> |
| <b>CHAPITRE 1 - ZONE A</b>                                                                                         | <b>34</b> |
| Préambule                                                                                                          | 34        |
| ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.                                                       | 34        |
| ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES                               | 34        |
| ARTICLE A 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES                               | 35        |
| ARTICLE A 4 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS                                           | 36        |
| ARTICLE A 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS                                                                     | 36        |
| ARTICLE A 6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.                         | 37        |
| ARTICLE A 7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES.                                 | 37        |
| ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ.                                               | 37        |
| ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL.                                                                                      | 37        |
| ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.                                                                          | 37        |
| ARTICLE A 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DES ABORDS                                        | 37        |
| ARTICLE A 12 - OBLIGATION DE RÉALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT.                                                  | 40        |
| ARTICLE A 13 - OBLIGATION DE RÉALISER DES ESPACES LIBRES ET DES PLANTATIONS.                                       | 40        |
| ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.                                                                  | 40        |
| <b>TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NATURELLE</b>                                                      | <b>41</b> |
| <b>CHAPITRE 1 - ZONE N</b>                                                                                         | <b>42</b> |
| Préambule                                                                                                          | 42        |
| ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.                                                       | 42        |
| ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES                               | 42        |
| ARTICLE N 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES                               | 43        |
| ARTICLE N 4 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS                                           | 44        |
| ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALES DES TERRAINS                                                                    | 45        |
| ARTICLE N 6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.                         | 45        |
| ARTICLE N 7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES.                                 | 45        |
| ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ.                                               | 45        |
| ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL.                                                                                      | 45        |
| ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.                                                                          | 45        |
| ARTICLE N 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DES ABORDS                                        | 46        |
| ARTICLE N 12 - OBLIGATION DE RÉALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT.                                                  | 48        |
| ARTICLE N 13 - OBLIGATION DE RÉALISER DES ESPACES LIBRES ET DES PLANTATIONS.                                       | 48        |
| ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.                                                                  | 48        |
| <b>Articles définis au chapitre 1er du Code de l'Urbanisme qui restent applicables en sus du présent règlement</b> | <b>49</b> |



---

## **TITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**



## CHAPITRE 1 - ZONE Ua

### Préambule

La zone Ua correspond aux centres anciens et denses des hameaux de Palhères, de Castanet, et de Pourcharesses-basses. Il s'agit d'une zone avec un habitat dense où les bâtiments sont construits en ordre continu.

La totalité du secteur du hameau de Castanet est incluse dans le périmètre de protection du château de Castanet inscrit à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques et du site inscrit du lac de Villefort et de ses abords ; à l'intérieur de ce périmètre toute autorisation de démolir, de construire ou de modifier est soumise à l'avis de l'architecte des bâtiments de France et comporte des prescriptions particulières

### ARTICLE Ua 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préfectorale.
- Les terrains de camping et de caravanage, le stationnement des caravanes.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les garages collectifs de caravanes et les dépôts de véhicules.

### ARTICLE Ua 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admis les ouvrages, constructions, occupations et utilisations du sol suivant s'ils respectent les conditions ci-après :

- Les constructions à usage agricole sont autorisées si elles ne sont pas destinées à abriter les animaux.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration sont autorisées,
  - dans la mesure où les extensions ou mutations de celles existantes n'aggravent pas les dangers ou les inconvénients en résultant,
  - si celles à créer sont liées et compatibles avec la vie urbaine, dans la mesure où elles n'induisent pas de nuisances pour le voisinage.

- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés, si simultanément leur superficie est inférieure à 100 mètres carrés et leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, n'excède pas deux mètres.
- Les occupations et utilisations du sol, admises dans la zone, sont autorisées si elles se situent à plus de 10 mètres de part et d'autre des berges des valats, rivières et ruisseaux ; cette règle ne s'applique pas aux ouvrages d'intérêt collectif nécessaires à la maîtrise du réseau hydraulique.

## **ARTICLE Ua 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES**

### **1 - Accès**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès s'effectue sur la voie de moindre importance ou sur celle qui présente une moindre gêne ou un moindre risque pour la circulation.
- La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent assurer la visibilité en étant situés en des points les plus éloignés des carrefours, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et satisfaire aux possibilités d'interventions des services d'incendie et de secours.
- Tout accès sur une route départementale est soumis à l'avis du gestionnaire des routes.

### **2 - Voiries**

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées aux véhicules des services d'incendie et de secours, de la protection civile et d'enlèvement des ordures ménagères.
- 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 Ua 4 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS**

### **1 – Eau**

Toutes les constructions ou installations doivent être desservies par une conduite publique de distribution d'eau potable sous pression, de caractéristique suffisante.

### **2 - Assainissement**

#### 2.1 Eaux usées

- Toutes les constructions doivent être raccordé au réseau public d'assainissement.

- Tout déversement d'eaux usées, autre que domestiques dans le réseau collectif d'assainissement, doit être préalablement autorisé ; l'autorisation de raccordement peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement.

## 2.2 Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Toute mise en souterrain, remblaiement ou obstruction des exutoires d'eaux pluviales quelles que soient leurs dimensions sont interdits.

## **3 Réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication**

- Les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique, aux câbles de télécommunication, doivent être réalisés en souterrain sur les propriétés privées pour toute construction ou installation nouvelle.
- Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation électrique et de télécommunication pourra être réalisée par câbles posés sous la génoise ou l'avant-toit. Les câbles emprunteront le même tracé. L'alimentation aérienne sur poteaux est autorisée de manière exceptionnelle sur justification qu'aucune autre solution technique n'est possible

## **ARTICLE Ua 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Cet article n'est pas réglementé.

## **ARTICLE Ua 6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.**

- Pour tous les niveaux, les constructions doivent être implantées à l'alignement actuel ou prévu des voies publiques et à la limite d'emprise des voies privées.
- Toutefois, l'implantation en retrait de l'alignement est autorisée :
  - pour préserver l'aspect d'une rue ou d'un ensemble bâti, notamment lorsque la construction projetée doit réaliser une continuité d'implantation avec les immeubles voisins ;
  - lorsque la largeur de la voie publique est inférieure à (4) quatre mètres, l'implantation en retrait de l'alignement est autorisée de manière à ce que la largeur de la voie cumulée avec la distance de retrait par rapport à l'alignement soit égale à (4) quatre mètres.

## **ARTICLE Ua 7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES.**

Toute construction doit être, pour tous ses niveaux, édifiée d'une limite latérale à l'autre. Toutefois, pour préserver des possibilités d'adaptation telles que :

- la taille de la construction au regard de la taille de l'unité foncière,
- la préservation d'accès à une cour intérieure,
- la difficulté technique de réaliser un bâtiment en mitoyenneté,

il est autorisé que la construction soit édifiée sur au moins une des limites latérales en s'accolant le cas échéant au bâti existant ; dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée doit être au moins égal à 3 (trois) mètres pour la partie de la construction qui ne jouxte la limite du terrain.

## **ARTICLE Ua 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ.**

Cet article n'est pas réglementé.

## **ARTICLE Ua 9 - EMPRISE AU SOL.**

Cet article n'est pas réglementé.

## **ARTICLE Ua 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.**

La hauteur des constructions à édifier ou à surélever doit être égale à celle des immeubles mitoyens à un mètre près. La hauteur maximale des constructions, comptée en tous points à partir du niveau du sol ne pourra excéder onze (11) mètres au point le plus haut du bâtiment, cheminées et autres ouvrages techniques exclus.

Dans l'objectif de préserver les caractéristiques architecturales de cette zone, cette règle ne s'applique pas aux bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à celle édictée au présent article, cependant leur surélévation n'est pas autorisée.

## **ARTICLE Ua 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DES ABORDS**

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants.

Les prescriptions suivantes sont applicables à l'ensemble de la zone, sous réserve de l'avis de l'architecte des bâtiments de France pour le secteur de Castanet.

### **Adaptation au terrain**

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

### **Façades**

- Les façades principales seront soit parallèles, soit perpendiculaires aux voies publiques et s'implanteront suivant l'alignement général.
- Les extensions ou adjonctions seront réalisées en continuité des bâtiments initiaux.

### **Toiture**

- Les couvertures seront réalisées soit en lauze de schiste, soit en tuiles plate; dans le hameau de Castanet seules les toitures en lauzes sont autorisées.
- Les lauzes seront de teinte brune – grise.
- Les tuiles plates seront de couleur gris foncé.
- La toiture possédera 2 pentes au minimum, pour les annexes un toit à une pente sera admis.
- La pente sera comprise entre 50 et 70 cm. par mètre (50 à 70 %) suivant la nature de la couverture.
- L'égout de toiture principale sera soit parallèle, soit perpendiculaires à la rue ou à la voie.
- Les panneaux de chauffage solaire et de cellules photovoltaïques devront faire l'objet d'une intégration soignée. Ils seront uniquement disposés en partie haute des toitures sur toute la largeur du versant ; dans le secteur du hameau de Castanet ils ne sont pas autorisés.
- Les panneaux de chauffage solaire et de cellules photovoltaïques seront intégrés dans l'épaisseur de la couverture et ne devront pas excéder plus de 30 % de la surface de toiture du bâtiment sur lequel ils seront installés.
- Aucun bois de charpente ne doit être visible en rive à l'exception des terrasses et auvents.
- Les souches de cheminée seront soit en pierres identiques à la façade, soit enduites.

### **Murs**

- Le revêtement extérieur des murs sera :
  - o soit en pierres de schiste ou de granit les joints seront exécutés avec un mortier dont l'importance et la couleur ne créent pas de contraste avec la pierre, les joints lissés au fer, teintés ou en relief sont interdits ;
  - o soit enduit avec une finition talochée fine dont la couleur et la teinte seront données par le sable et le liant du produit employé.
- Les soubassements, terrasses et garde-corps maçonnés devront être identiques à la façade.
- Les matériaux de placage ou peinture en imitation sont interdits à l'exception d'ouvrages caractéristiques existants (publicité peinte, décor enduit...).

### **Percements**

- Si la façade est en pierres apparentes, les encadrements des portes et fenêtres seront en pierre taillée ou d'aspect similaire.
- Les alignements verticaux des baies devront être respectés.
- La hauteur des baies d'éclairément sera supérieure à leur largeur.
- La hauteur des percements sera décroissante du niveau inférieur au niveau supérieur.

### **Menuiserie**

- Les volets repliant en tableau, ou persiennes, les volets roulants pour les habitations ne sont pas autorisés.
- Pour les portes d'accès aux habitations et les volets, les matériaux d'aspect similaire au métal ou des matières plastiques ne sont pas autorisés.
- Dans le hameau de Castanet les menuiseries sont réalisées en bois.

### **Ferronnerie**

- Les barreaux des grilles de défense, des percements et passages, des garde-corps seront dans un plan vertical.

### **Ouvrages annexes**

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

- Les appareillages techniques (paraboles de réception, climatiseurs, coffres de volets roulants) visibles depuis la voie publique ne devront pas faire saillie sur les murs des façades.
- Les clôtures seront constituées,
  - o soit de murs en pierre ou d'aspect identique à la façade avec des barbacanes pour assurer le libre passage des eaux de ruissellement ;
  - o soit de végétaux d'essences locales doublées d'un grillage ;
- Les clôtures en matière plastique ou d'aspect similaire sont interdites.
- Les murs de soutènements seront en pierres de schiste ou de granit ou d'aspect similaire.

#### **Couleur**

- Les enduits et les peintures seront conformes à la palette d'échantillons de coloris déposé en mairie.
- Les enduits, en cas d'extension, seront similaires au bâtiment existant, dans tous les cas conformes à la palette d'échantillons déposée en mairie.
- L'unité de couleurs des menuiseries extérieures est obligatoire.

#### **ARTICLE Ua 12 - OBLIGATION DE RÉALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT.**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

#### **ARTICLE Ua 13 - OBLIGATION DE RÉALISER DES ESPACES LIBRES, ET DES PLANTATIONS.**

- Les plantations de hautes tiges existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les aires de stationnement devront être planté à raison d'un arbre de haute tige au moins par place de stationnement.

#### **ARTICLE Ua 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.**

Cet article n'est pas réglementé.

## CHAPITRE 2 ZONE Ub

### Préambule

La zone Ub, correspond aux extensions récentes des hameaux de Palhères et de Pourcharesses-basses. Les constructions y sont édifiées en ordre discontinu avec une densité plus faible que dans les centres anciens.

Cette zone comporte un secteur Uba où l'assainissement collectif n'est pas prévu à long terme, imposant de ce fait des prescriptions particulières.

### ARTICLE Ub 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les terrains de camping et de caravanage, le stationnement des caravanes.
- Les garages collectifs de caravanes et les dépôts de véhicules.
- Les habitations légères de loisirs,
- Les parcs d'attractions ouverts au public.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préfectorale.
- L'ouverture et l'exploitation de carrière.

### ARTICLE Ub 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admis les ouvrages, constructions, occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

- Excepté en secteur Uba, toute nouvelle construction à usage d'habitation et tout changement de destination en vue de créer une habitation ou un logement ne seront autorisés qu'après la réalisation de la station d'épuration.
- Les constructions à usage agricole sont autorisées si elles ne sont pas destinées à abriter les animaux.
- Les occupations et utilisations du sol, admises dans la zone, sont autorisées si elles se situent à plus de 10 mètres de part et d'autre des berges des valats, rivières et ruisseaux ; cette règle ne s'applique pas aux ouvrages d'intérêt collectif nécessaires à la maîtrise du réseau hydraulique.

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration sont autorisées,
  - dans la mesure où les extensions ou mutations de celles existantes n'aggravent pas les dangers ou les inconvénients en résultant,
  - si celles à créer sont liées et compatibles avec la vie urbaine, dans la mesure où elles n'induisent pas de nuisances pour le voisinage.
- Les affouillements et exhaussements du sol, si simultanément leur superficie est inférieure à 100 mètres carrés et leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, n'excède pas deux mètres.

### **ARTICLE Ub 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES**

#### **1 - Accès**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès s'effectue sur la voie de moindre importance ou sur celle qui présente une moindre gêne ou un moindre risque pour la circulation.
- La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent assurer la visibilité en étant situés en des points les plus éloignés des carrefours, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et satisfaire aux possibilités d'interventions des services d'incendie et de secours.
- Tout accès direct sur les routes départementales est soumis à l'avis du gestionnaire des routes.

#### **2 - Voiries**

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées aux véhicules des services d'incendie et de secours, de la protection civile et d'enlèvement des ordures ménagères.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour et ne pourront desservir plus de 6 logements.
- Les voies de desserte appelées à être classées ultérieurement dans le domaine public devront avoir une largeur minimale d'emprise de 6 (six) mètres.

## **ARTICLE Ub 4 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS**

### **1 – Eau**

Toutes les constructions ou installations doivent être desservies par une conduite publique de distribution d'eau potable sous pression, de caractéristique suffisante.

### **2 - Assainissement**

#### 2.1 Eaux usées

- Toutes les constructions doivent être raccordées au réseau public d'assainissement à l'exception de celles situées en secteur Uba.
- Tout déversement d'eaux usées, autre que domestiques dans le réseau collectif d'assainissement, doit être préalablement autorisé ; l'autorisation de raccordement peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement.

#### 2.2 Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Si ce réseau est insuffisant ou absent, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Pour les opérations d'emprise supérieure à un hectare, les eaux pluviales seront récupérées et stockées à l'intérieur de chaque opération dans des bassins ou autres dispositifs dont le volume sera calculé sur la base de 100 litres par mètre carré imperméabilisé, (bâtiments et voiries), avec le rejet dans le milieu naturel limité à 7 litres par seconde et par hectare. Les dispositifs sont à concevoir globalement par opération. Cette disposition n'exclut pas des règles plus contraignantes édictées par des législations étrangères au Code de l'Urbanisme.

### **3 Réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication**

- Les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique, aux câbles de télécommunication, doivent être réalisés en souterrain sur les propriétés privées pour toute construction ou installation nouvelle.
- Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation électrique et de télécommunication pourra être réalisée par câbles posés sous la génoise ou l'avant toit. Les câbles emprunteront le même tracé. L'alimentation aérienne sur poteaux est autorisée de manière exceptionnelle sur justification qu'aucune autre solution technique n'est possible.

## **ARTICLE Ub 5 - SUPERFICIE MINIMALES DES TERRAINS**

Cet article n'est pas réglementé à l'exception du secteur Uba où un terrain pour être constructible doit posséder une surface minimale de 1000 m<sup>2</sup>.

## **ARTICLE Ub 6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- En bordure des voies publiques départementales, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de (4) quatre mètres de l'emprise actuelle ou projetée sans être inférieure à (8) huit mètres de l'axe des voies.
- En bordure des voies publiques communales ou privées, les constructions doivent être implantées une distance minimale de (2) deux mètres de l'emprise actuelle ou projetée sans être inférieure à (4) quatre mètres de l'axe des voies.
- Pour les bâtiments existants, leur extension située dans la bande de recul peut être autorisée, en alignement du bâti, sans excéder 30 % de la surface de plancher existante

## **ARTICLE Ub 7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Si les constructions ne sont pas contiguës aux limites de propriété, elle doivent être édifiées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

## **ARTICLE Ub 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Cet article n'est pas réglementé.

## **ARTICLE Ub 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 50 % de la superficie du terrain, toutefois en secteur Uba l'emprise au sol est limitée à 30 %.

## **ARTICLE Ub 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions, comptée en tous points à partir du niveau du sol ne pourra excéder neuf (9) mètres au point le plus haut du bâtiment, cheminées et autres ouvrages techniques exclus.

## **ARTICLE Ub 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DES ABORDS**

Toutes les constructions dans cette zone ainsi que les bâtiments après restauration doivent présenter un aspect compatible avec l'intérêt des lieux avoisinants.

Une expression architecturale contemporaine rendue nécessaire par l'utilisation de dispositions destinées à réduire les dépenses d'énergie est autorisée; l'aspect de la construction pourra alors ne pas être conforme aux prescriptions du présent article concernant les toitures et les percements lorsque la demande de permis de construire ou de déclaration préalable de

travaux porte sur un projet comportant l'installation de portes, de portes-fenêtres ou de volets isolants ou de systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables.

### **Adaptation au terrain**

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

### **Façades**

- Une des façades ou un des pignons sera parallèle aux voies publiques longeant le terrain.
- Si la longueur de la façade est supérieure à 10 mètres, celle-ci doit comporter un décroché.
- Les extensions ou adjonctions seront réalisées en continuité des bâtiments initiaux.

### **Toiture**

- Les couvertures seront réalisées soit en lauze de schiste, soit en tuiles.
- Les lauzes seront de teinte brune – grise.
- Les tuiles plates seront de couleur gris foncé.
- La toiture possédera 2 pentes au minimum, pour les annexes un toit à une pente sera admis.
- La pente sera comprise entre 50 et 70 cm. par mètre (50 à 70 %) suivant la nature de la couverture.
- L'égout de toiture principale sera soit parallèle, soit perpendiculaires à la rue ou à la voie.
- Les panneaux de chauffage solaire et de cellules photovoltaïques devront faire l'objet d'une intégration soignée. Ils seront uniquement disposés en partie haute des toitures sur toute la largeur du versant.
- Les panneaux de chauffage solaire et de cellules photovoltaïques seront intégrés dans l'épaisseur de la couverture et ne devront pas excéder plus de 30 % de la surface de toiture du bâtiment sur lequel ils seront installés.
- Aucun bois de charpente ne doit être visible en rive à l'exception des terrasses et auvents.
- Les toits terrasse pourront être autorisés s'ils répondent aux exigences de réductions de consommation d'énergie, dans ce cas ils devront être végétalisés.
- Les souches de cheminée seront soit en pierres identiques à la façade, soit enduites.

### **Murs**

- Le revêtement extérieur des murs sera :
  - o soit en pierres de schiste ou de granit les joints seront exécutés avec un mortier dont l'importance et la couleur ne créent pas de contraste avec la pierre, les joints lissés au fer, teintés ou en relief sont interdits ;
  - o soit enduit avec une finition talochée fine dont la couleur et la teinte seront données par le sable et le liant du produit employé ;
  - o soit, pour 30 % au maximum de la surface totale des façades, d'un bardage constitué de lames de bois posées verticalement.
- Les soubassements, terrasses et garde-corps maçonnés devront être identiques à la façade, les façades bardées de bois pourront déroger à cette règle.
- Les matériaux de placage ou peinture en imitation sont interdits à l'exception d'ouvrages caractéristiques existants (publicité peinte, décor enduit...).

### **Percements**

- Si la façade est en pierres apparentes, les encadrements des portes et fenêtres seront en pierre taillée ou d'aspect similaire.
- Les alignements verticaux des baies devront être respectés.
- La hauteur des baies d'éclairément sera supérieure à leur largeur.

### **Menuiserie**

- Les volets repliant en tableau, ou persiennes, les volets roulants pour les habitations ne sont pas autorisés.

### **Ferronnerie**

- Les barreaux des grilles de défense, des percements et passages, des garde-corps seront dans un plan vertical.

### **Ouvrages annexes**

- Les conduits de fumée et de ventilation, les écoulements d'eaux usées seront intégrés dans le volume du bâti, ils ne doivent pas être en saillie sur les façades ;
- Les appareillages techniques (paraboles de réception, climatiseurs, coffres de volets roulants) ne devront pas faire saillie sur les murs des façades.
- Les clôtures seront constituées :
  - o soit de murs en pierre de schiste ou de granit ou de matériaux enduits identiques à la façade, d'une hauteur de 1,20 m. au maximum, avec des barbacanes pour assurer le libre passage des eaux de ruissellement ;
  - o soit de végétaux d'essences locales doublées d'un grillage ;
- Les murs de soutènements seront en pierres ou d'aspect similaire.
- Les clôtures en matière plastique ou d'aspect similaire sont interdites.
- Les murs de soutènements seront en pierres de schiste ou de granit ou d'aspect similaire.

### **Couleur**

- Les enduits et les peintures seront conformes à la palette d'échantillons de coloris déposée en mairie.
- Les enduits, en cas d'extension, seront similaires au bâtiment existant, dans tous les cas conformes à la palette d'échantillons déposée en mairie.
- L'unité de couleurs des menuiseries extérieures est obligatoire.

## **ARTICLE Ub 12 - OBLIGATION DE RÉALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT.**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique sur des emplacements prévus à cet effet à raison de 25 m<sup>2</sup> par emplacement. Il est exigé :

- deux places de stationnement pour les constructions à usage de logement ; si la surface de plancher de la construction est supérieure à 170m<sup>2</sup>, une place supplémentaire est exigée.
- une place de stationnement par 10 m<sup>2</sup> de surface de salle de restaurant ;
- une place de stationnement par 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les constructions à usage de commerce, de bureaux et de services ;
- une place de stationnement par 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les constructions à usage d'atelier et d'hôtellerie ;
- une place de stationnement par 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les constructions à usage d'entrepôt.

#### **ARTICLE Ub 13 - OBLIGATION DE RÉALISER DES ESPACES LIBRES ET DES PLANTATIONS.**

- Les plantations de hautes tiges existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre au moins par 25 mètres carrés de stationnement.
- Les aménagements réalisés pour la récupération et le stockage des eaux pluviales devront être plantés et intégrés dans le paysage environnant.
- La moitié de la surface du terrain ne doit pas être imperméabilisée et sera végétalisée.

#### **ARTICLE Ub 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.**

Cet article n'est pas réglementé.



## CHAPITRE 3 ZONE Uc

### Préambule

La zone Uc correspond aux extensions induites par le développement touristique en périphérie du lac de Villefort comprenant les quartiers de Morangiès, Rieucros et de Fouon Bonne. Dans cette zone, les constructions présentent une variété d'aspect et de typologie ; elles y sont édifiées en ordre discontinu.

Cette zone comporte un secteur dénommé Ucl, dans le quartier de Morangiès issu d'une opération d'aménagement qui présente un caractère dense.

Une partie de la zone dont le secteur Ucl en totalité, est incluse dans le périmètre du site inscrit du lac de Villefort et de ses abords ; à l'intérieur de ce périmètre toute autorisation de démolir, de construire ou de modifier est soumise à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

### ARTICLE Uc 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :

- La création de terrains de camping et de caravanage, le stationnement des caravanes.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préfectorale.
- Les parcs d'attractions ouverts au public.
- Les garages collectifs de caravanes et les dépôts de véhicules.
- L'ouverture et l'exploitation de carrière.
- Les constructions à usage agricole.

### ARTICLE Uc 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admis les ouvrages, constructions, occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

- Les occupations et utilisations du sol, admises dans la zone, sont autorisées si elles se situent à plus de 10 mètres de part et d'autre des berges des valats, rivières et ruisseaux ; cette règle ne s'applique pas aux ouvrages d'intérêt collectif nécessaires à la maîtrise du réseau hydraulique.

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration sont autorisées,
  - dans la mesure où les extensions ou mutations de celles existantes n'aggravent pas les dangers ou les inconvénients en résultant,
  - si celles à créer sont liées et compatibles avec la vie urbaine, dans la mesure où elles n'induisent pas de nuisances pour le voisinage.
- Les affouillements et exhaussements du sol, si simultanément leur superficie est inférieure à 100 mètres carrés et leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, n'excède pas deux mètres.
- L'aménagement de terrains existants de camping et de caravanage ainsi que les bâtiments liés à leur fonctionnement dans le cadre de travaux et aménagements nécessaires à leur mise en conformité au regard de la réglementation afférente à ces établissements.

### **ARTICLE Uc 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES**

#### **1 - Accès**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès s'effectue sur la voie de moindre importance ou sur celle qui présente une moindre gêne ou un moindre risque pour la circulation.
- La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent assurer la visibilité en étant situés en des points les plus éloignés des carrefours, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et satisfaire aux possibilités d'interventions des services d'incendie et de secours.

#### **2 - Voiries**

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées aux véhicules des services d'incendie et de secours, de la protection civile et d'enlèvement des ordures ménagères.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour et ne pourront desservir plus de 6 logements.
- Les voies de desserte appelées à être classées ultérieurement dans le domaine public devront avoir une largeur minimale d'emprise de 6 (six) mètres

## **ARTICLE Uc 4 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS**

### **1 – Eau**

Toutes les constructions ou installations doivent être desservies par une conduite publique de distribution d'eau potable sous pression, de caractéristique suffisante.

### **2 - Assainissement**

#### 2.1 Eaux usées

- Toutes les constructions doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.
- Tout déversement d'eaux usées, autre que domestiques dans le réseau collectif d'assainissement, doit être préalablement autorisé ; l'autorisation de raccordement peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement.

#### 2.2 Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Si ce réseau est insuffisant ou absent, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Pour les opérations d'emprise supérieure à un hectare, les eaux pluviales seront récupérées et stockées à l'intérieur de chaque opération dans des bassins ou autres dispositifs dont le volume sera calculé sur la base de 100 litres par mètre carré imperméabilisé, (bâtiments et voiries), avec le rejet dans le milieu naturel limité à 7 litres par seconde et par hectare. Les dispositifs sont à concevoir globalement par opération. Cette disposition n'exclut pas des règles plus contraignantes édictées par des législations étrangères au Code de l'Urbanisme.

### **3 Réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication**

- Les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique, aux câbles de télécommunication, doivent être réalisés en souterrain sur les propriétés privées pour toute construction ou installation nouvelle.
- Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation électrique et de télécommunication pourra être réalisée par câbles posés sous la génoise ou l'avant toit. Les câbles emprunteront le même tracé. L'alimentation aérienne sur poteaux est autorisée de manière exceptionnelle sur justification qu'aucune autre solution technique n'est possible.

## **ARTICLE Uc 5 - SUPERFICIE MINIMALES DES TERRAINS**

Cet article n'est pas réglementé.

#### **ARTICLE Uc 6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- En bordure des voies publiques communales, les constructions doivent être implantées une distance minimale de (2) deux mètres de l'emprise actuelle ou projetée sans être inférieure à (8) huit mètres de l'axe des voies.
- Pour les bâtiments existants, leur extension située dans la bande de recul peut être autorisée, en alignement du bâti, sans excéder 30 % de la surface de plancher existante

#### **ARTICLE Uc 7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Si les constructions ne sont pas contiguës aux limites de propriété, elle doivent être édifiées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

#### **ARTICLE Uc 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Cet article n'est pas réglementé.

#### **ARTICLE Uc 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 30 % de la superficie du terrain, excepté en secteur Ucl dans le quel l'emprise au sol est portée à 50 % au maximum.

#### **ARTICLE Uc 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions, comptée en tous points à partir du niveau du sol, ne pourra excéder neuf (9) mètres pour les bâtiments possédant un toit dont la pente est supérieure à 33 %. Pour les autres bâtiments, la hauteur maximale est limitée à six (6) mètres.

#### **ARTICLE Uc 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DES ABORDS**

Toutes les constructions dans cette zone ainsi que les bâtiments après restauration doivent présenter un aspect compatible avec l'intérêt des lieux avoisinants.

Une expression architecturale contemporaine rendue nécessaire par l'utilisation de dispositions destinées à réduire les dépenses d'énergie est autorisée; l'aspect de la construction pourra alors ne pas être conforme aux prescriptions du présent article concernant les toitures et les percements lorsque la demande de permis de construire ou de déclaration préalable de travaux porte sur un projet comportant l'installation de portes, de portes-fenêtres ou de volets isolants ou de systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables.

Les prescriptions suivantes sont applicables à l'ensemble de la zone, sous réserve de l'avis de l'architecte des bâtiments de France pour les quartiers de Morangiès et le secteur Ucl.

### **Adaptation au terrain**

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

### **Façades**

- Une des façades ou pignons sera parallèle aux voies publiques ou privées longeant le terrain.
- Si la longueur de la façade est supérieure à 10 mètres, celle-ci doit comporter un décroché.

### **Toiture**

- Les couvertures seront réalisées soit en lauze de schiste, soit en tuiles plates, soit, pour une surface maximale de 10 %, en zinc à joints debout ou d'aspect similaire.
- Les lauzes seront de teinte brune – grise
- Les tuiles plates, le zinc ou le matériau d'aspect similaire seront de couleur gris foncé.
- La toiture possédera 2 pentes au minimum, pour les annexes un toit à une pente sera admis ; les toitures en zinc ou d'aspect similaire peuvent déroger à cette règle.
- La pente sera comprise entre 50 et 70 cm. par mètre (50 à 70 %) suivant la nature de la couverture, cette prescription de s'applique pas pour les couvertures en zinc ou d'aspect similaire.
- L'égout de toiture principale sera soit parallèle, soit perpendiculaire à la rue ou à la voie.
- Les panneaux de chauffage solaire et de cellules photovoltaïques devront faire l'objet d'une intégration soignée. Ils seront uniquement disposés en partie haute des toitures sur toute la largeur du versant.
- Les panneaux de chauffage solaire et de cellules photovoltaïques seront intégrés dans l'épaisseur de la couverture et ne devront pas excéder plus de 30 % de la surface de toiture du bâtiment sur lequel ils seront installés.
- Aucun bois de charpente ne doit être visible en rive à l'exception des terrasses et auvents.
- Les souches de cheminée seront soit en pierres identiques à la façade, soit enduites.
- Les toits terrasses pourront être autorisés pour répondre aux exigences de réductions de consommation d'énergie, dans ce cas ils devront être végétalisés.

### **Murs**

- Le revêtement extérieur des murs sera :
  - o soit en pierres de schiste ou de granit, les joints seront exécutés avec un mortier dont l'importance et la couleur ne créent pas de contraste avec la pierre, les joints lissés au fer, teintés ou en relief sont interdits ;
  - o soit enduit avec une finition talochée fine, dont la couleur et la teinte seront données par le sable et le liant du produit employé ;
  - o soit, pour 60 % au maximum de la surface totale des façades, d'un bardage constitué de lames de bois posées verticalement.
- Les soubassements seront identiques à la façade, les façades bardées de bois pourront déroger à cette règle.
- Les matériaux de placage ou peinture en imitation sont interdits.

### **Percements**

- Les alignements verticaux des baies d'éclairément devront être respectés.

### **Ouvrages annexes**

- Les conduits de fumée et de ventilation, les écoulements d'eaux usées seront intégrés dans le volume du bâti, ils ne doivent pas être en saillie sur les façades.
- Les clôtures seront constituées,
  - o Soit de murs en pierre de schiste ou de granit ou de matériaux enduits identiques à la façade, d'une hauteur de 1,20 m. au maximum, avec des barbacanes pour assurer le libre passage des eaux de ruissellement ;

- Soit de végétaux d'essences locales doublées d'un grillage de couleur verte.
- Les murs de soutènements seront en pierres de schiste ou de granit ou d'aspect similaire.
- Les appareillages techniques (paraboles de réception, climatiseurs, coffres de volets roulants) visibles depuis la voie publique ne devront pas faire saillie sur les murs des façades.
- Les clôtures en matière plastique ou d'aspect similaire sont interdites.

#### **Ferronnerie**

- Les barreaux des grilles de défense, des percements et passages, des garde-corps seront dans un plan vertical.

#### **Couleur**

- Les enduits et les peintures seront conformes à la palette d'échantillons de coloris déposée en mairie.
- Les enduits, en cas d'extension seront similaires au bâtiment existant, toutefois priment les coloris de la palette d'échantillons déposée en mairie.
- L'unité de couleur des menuiseries extérieures est obligatoire.

### **ARTICLE Uc 12 - OBLIGATION DE RÉALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT.**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique sur des emplacements prévus à cet effet à raison de 25 m<sup>2</sup> par emplacement. Il est exigé :

- deux places de stationnement pour les constructions à usage de logement ; si la surface de plancher de la construction est supérieure à 170m<sup>2</sup>, une place supplémentaire est exigée.
- une place de stationnement par 10 m<sup>2</sup> de surface de salle de restaurant ;
- une place de stationnement par 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les constructions à usage de commerce, de bureaux et de services ;
- une place de stationnement par 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les constructions à usage d'atelier et d'hôtellerie ;
- une place de stationnement par 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les constructions à usage d'entrepôt.

### **ARTICLE Uc 13 - OBLIGATION DE RÉALISER DES ESPACES LIBRES ET DES PLANTATIONS.**

- Les plantations de hautes tiges existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les aires de stationnements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins par 25 mètres carrés de stationnement.
- Les aménagements réalisés pour la récupération et le stockage des eaux pluviales devront être plantés et intégrés dans le paysage environnant.
- Les plantations de résineux sont interdites à l'exception des cèdres.
- Au minimum 50 % de la surface du terrain devra être laissé en herbe ou non imperméabilisée.

### **ARTICLE Uc 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.**

Cet article n'est pas réglementé.

---

## **TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER**



## CHAPITRE 1 - ZONE AUF

### Préambule

Cette zone qui n'est pas équipée correspond au quartier de Pourcharesses-basses. *Elle comporte des bâtiments existants, toutefois les équipements sont insuffisants.* Son ouverture à l'urbanisation est conditionnée par l'extension des réseaux et équipements et leur réalisation à l'intérieur de la zone.

### ARTICLE AUF 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles soumises à conditions particulières suivant l'article AUF2

### ARTICLE AUF 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

- La zone sera ouverte à l'urbanisation par modification ou révision du Plan Local d'Urbanisme, sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.
- *La restauration, l'extension en une seule fois et le changement de destination des bâtiments existants à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme, sont admises si simultanément,*
  - *l'extension est limitée à 30 % de la Surface de Plancher,*
  - *la surface totale de l'existant et de l'extension ne dépasse pas 200 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher,**Toutefois, l'extension et le changement de destination ne sont pas autorisés pour les bâtiments existants isolés si leur surface est inférieure à 60 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme.*
- *En outre est admis la construction de bâtiments et d'ouvrages à usage de garages, annexes, abris à matériel dans la limite de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol par bâtiment si ceux-ci sont implantés sur le terrain jouxtant une habitation existante à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme. Une adaptation ponctuelle est admise pour respecter à la fois la topographie et une meilleure insertion sur le terrain.*

### ARTICLE AUF 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

*Cet article n'est pas réglementé, dans l'attente de la modification du P.L.U., toutefois pour les constructions existantes ou autorisées, se reporter à l'article N 3 du règlement de la zone N.*

### ARTICLE AUF 4 - CONDITION DES DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

*Cet article n'est pas réglementé, dans l'attente de la modification du P.L.U., toutefois pour les constructions existantes ou autorisées, se reporter à l'article N 4 du règlement de la zone N.*

#### **ARTICLE AUF 5 - SUPERFICIE MINIMALES DES TERRAINS**

*Cet article n'est pas réglementé, dans l'attente de la modification du P.L.U., toutefois pour les constructions existantes ou autorisées, se reporter à l'article N 5 du règlement de la zone N.*

#### **ARTICLE AUF 6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

*Cet article n'est pas réglementé, dans l'attente de la modification du P.L.U., toutefois pour les constructions existantes ou autorisées, se reporter à l'article N 6 du règlement de la zone N.*

#### **ARTICLE AUF 7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

*Cet article n'est pas réglementé, dans l'attente de la modification du P.L.U., toutefois pour les constructions existantes ou autorisées, se reporter à l'article N 7 du règlement de la zone N.*

#### **ARTICLE AUF 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

*Cet article n'est pas réglementé.*

#### **ARTICLE AUF 9 - EMPRISE AU SOL**

*Cet article n'est pas réglementé, dans l'attente de la modification du P.L.U., toutefois pour les constructions existantes ou autorisées, se reporter à l'article N 9 du règlement de la zone N.*

#### **ARTICLE AUF 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

*Cet article n'est pas réglementé, dans l'attente de la modification du P.L.U., toutefois pour les constructions existantes ou autorisées, se reporter à l'article N 10 du règlement de la zone N.*

#### **ARTICLE AUF 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DES ABORDS**

*Cet article n'est pas réglementé, dans l'attente de la modification du P.L.U., toutefois pour les constructions existantes ou autorisées, se reporter à l'article N 11 du règlement de la zone N.*

#### **ARTICLE AUF 12 - OBLIGATION DE RÉALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT**

*Cet article n'est pas réglementé, dans l'attente de la modification du P.L.U., toutefois pour les constructions existantes ou autorisées, se reporter à l'article N 12 du règlement de la zone N.*

#### **ARTICLE AUF 13 - OBLIGATION DE RÉALISER DES ESPACES LIBRES ET DES PLANTATIONS**

*Cet article n'est pas réglementé, dans l'attente de la modification du P.L.U., toutefois pour les constructions existantes ou autorisées, se reporter à l'article N 13 du règlement de la zone N.*

#### **ARTICLE AUF 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

*Cet article n'est pas réglementé.*

## CHAPITRE 2 - ZONE AUo

### Préambule

Cette zone qui n'est pas équipée, comporte quatre secteurs, Rieucros, Fouon Bonne, Morangiès nord et sud et Castanet, destinée à accueillir des constructions à usage d'habitation, des commerces, des locaux pour des activités compatibles avec l'habitat. Chaque secteur sera ouvert à l'urbanisation après réalisation de leurs propres réseaux et dessertes.

Le secteur de Castanet est inclus en totalité dans le périmètre de protection du château de Castanet inscrit à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques, et pour partie dans le site inscrit du lac de Villefort et de ses abords; à l'intérieur de ces périmètres toute autorisation de démolir, de construire ou de modifier est soumise à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

### ARTICLE AUo 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préfectorale.
- Les constructions à usage agricole.
- Les terrains de camping et de caravanage, le stationnement des caravanes.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les garages collectifs de caravanes et les dépôts de véhicules.
- Les parcs d'attractions ouverts au public.
- L'ouverture et l'exploitation de carrière.

### ARTICLE AUo 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

(modif n°4, app  
le 04/06/2015)

+ MORANGIÈS

- Les secteurs de Fouon Bonne, Rieucros et Castanet, seront ouverts chacun à l'urbanisation sous réserve d'une opération d'aménagement d'ensemble, tel que lotissement, groupes d'habitations, Zone d'Aménagement Concertée ou Association Foncière Urbaine dont le plan d'aménagement devra être compatible avec le schéma d'organisation porté dans le document 1-3 Orientations d'Aménagements.
- Le secteur de Castanet sera ouvert à l'urbanisation après la réalisation de la station d'épuration afférente au hameau de Castanet.

- Le secteur de Castanet est destiné à la réalisation d'habitations affectées à des logements et leurs annexes financés par des aides de l'État, dans le respect des objectifs de mixité sociale.
- Dans le secteur Fouon Bonne, 60 % de la surface de plancher prévue dans l'opération d'aménagement d'ensemble devra être affectée à usage d'habitations.
- Les occupations et utilisations du sol, admises dans la zone, sont autorisées si elles se situent à plus de 10 mètres de part et d'autre des berges des valats, rivières et ruisseaux ; cette règle ne s'applique pas aux ouvrages d'intérêt collectif nécessaires à la maîtrise du réseau hydraulique.
- Sont autorisées, après ouverture à l'urbanisation, les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, si elles sont liées et compatibles avec la vie urbaine, dans la mesure où elles n'induisent pas de nuisances pour le voisinage.
- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés, si simultanément leur superficie est inférieure à 100 mètres carrés et leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, n'excède pas deux mètres.

### **ARTICLE AUo 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES**

#### **1 - Accès**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès s'effectue sur la voie de moindre importance ou sur celle qui présente une moindre gêne ou un moindre risque pour la circulation.
- La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent assurer la visibilité en étant situés en des points les plus éloignés des carrefours, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et satisfaire aux possibilités d'interventions des services d'incendie et de secours.

#### **2 - Voiries**

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées aux véhicules des services d'incendie et de secours, de la protection civile et d'enlèvement des ordures ménagères.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour et ne pourront desservir plus de 4 logements.

- Les voies de desserte appelées à être classées ultérieurement dans le domaine public devront avoir une largeur minimale d'emprise de 6 (six) mètres ou respecter les largeurs indiquées dans les schémas d'organisation portés dans le document 1-3 Orientations d'Aménagements.

## **ARTICLE AUo 4 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS**

### **1 – Eau**

Toutes les constructions ou installations doivent être desservies par une conduite publique de distribution d'eau potable sous pression, de caractéristique suffisante.

### **2 - Assainissement**

#### 2.1 Eaux usées

- Toutes les constructions devront être raccordées au réseau public d'assainissement.
- Tout déversement d'eaux usées, autre que domestiques dans le réseau collectif d'assainissement, doit être préalablement autorisé ; l'autorisation de raccordement peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement.

#### 2.2 Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Si ce réseau est insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués, sont à la charge exclusive du propriétaire. Celui-ci doit réaliser dans son terrain les ouvrages destinés à récupérer et stocker les eaux de pluie dans des bassins ou autres dispositifs dont le volume sera calculé sur la base de 100 litres par mètre carré imperméabilisé, (bâtiments et voiries), avec le rejet dans le milieu naturel limité à 7 litres par seconde et par hectare. Cette disposition n'exclut pas des règles plus contraignantes édictées par des législations étrangères au Code de l'Urbanisme.
- Toute mise en souterrain sur un linéaire supérieur à 10 mètres, remblaiement ou obstruction des exutoires d'eaux pluviales quelles que soient leurs dimensions sont interdits.

### **3 Réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication**

- Les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique et aux câbles de télécommunication devront être réalisés en souterrain sur les propriétés privées pour toute construction ou installation nouvelle. L'alimentation aérienne sur poteaux sera autorisée de manière exceptionnellement sur justification qu'aucune autre solution technique n'est possible.

## **ARTICLE AUo 5 - SUPERFICIE MINIMALES DES TERRAINS**

Cet article n'est pas réglementé.

## **ARTICLE AUo 6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- En bordures des voies publiques communales ouvertes à la circulation automobile, les constructions doivent être implantées en limite d'emprise ou une distance maximale de (2) deux mètres de l'emprise actuelle ou projetée, sans pouvoir être inférieur à (8) huit mètres de l'axe.
- Cet article n'est pas réglementé pour l'implantation des constructions en bordure des voies projetées internes à une opération d'ensemble.

## **ARTICLE AUo 7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Si les constructions ne sont pas contiguës aux limites des terrains ou des lots, elles doivent être édifiées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

## **ARTICLE AUo 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Cet article n'est pas réglementé.

## **ARTICLE AUo 9 - EMPRISE AU SOL.**

L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 30 % de la superficie du terrain.

## **ARTICLE AUo 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.**

La hauteur maximale des constructions, comptée en tous points à partir du niveau du sol, ne pourra excéder neuf (9) mètres pour les bâtiments possédant un toit dont la pente est supérieure à 33 %. Pour les autres bâtiments, la hauteur maximale est limitée à six (6) mètres.

## **ARTICLE AUo 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DES ABORDS**

Toutes les constructions dans cette zone ainsi que les bâtiments après restauration doivent présenter un aspect compatible avec l'intérêt des lieux avoisinants.

Une expression architecturale contemporaine rendue nécessaire par l'utilisation de dispositions destinées à réduire les dépenses d'énergie est autorisée; l'aspect de la construction pourra alors ne pas être conforme aux prescriptions du présent article concernant les toitures et les percements lorsque la demande de permis de construire ou de déclaration préalable de travaux porte sur un projet comportant l'installation de portes, de portes-fenêtres ou de volets isolants ou de systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables.

Les prescriptions suivantes sont applicables à l'ensemble de la zone, sous réserve de l'avis de l'architecte des bâtiments de France pour le secteur de Castanet.

### **Adaptation au terrain**

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

### **Façades**

- Une des façades ou pignons sera parallèle aux voies publiques ou privées longeant le terrain.
- Si la longueur de la façade est supérieure à 10 mètres, celle-ci doit comporter un décroché.

### **Toiture**

- Les couvertures seront réalisées soit en lauze de schiste, soit en tuiles plates, soit, pour une surface maximale de 10 %, en zinc à joints debout ou d'aspect similaire.
- Les lauzes seront de teinte brune – grise
- Les tuiles plates, le zinc ou le matériau d'aspect similaire seront de couleur gris foncé.
- La toiture possédera 2 pentes au minimum, pour les annexes un toit à une pente sera admis ; les toitures en zinc ou d'aspect similaire peuvent déroger à cette règle.
- La pente sera comprise entre 50 et 70 cm. par mètre (50 à 70 %) suivant la nature de la couverture, cette prescription ne s'applique aux couvertures en zinc ou d'aspect similaire.
- L'égout de toiture principale sera soit parallèle, soit perpendiculaire à la rue ou à la voie.
- Les panneaux de chauffage solaire et de cellules photovoltaïques devront faire l'objet d'une intégration soignée. Ils seront uniquement disposés en partie haute des toitures sur toute la largeur du versant.
- Les panneaux de chauffage solaire et de cellules photovoltaïques seront intégrés dans l'épaisseur de la couverture et ne devront pas excéder plus de 30 % de la surface de toiture du bâtiment sur lequel ils seront installés.
- Aucun bois de charpente ne doit être visible en rive à l'exception des terrasses et auvents.
- Les souches de cheminée seront soit en pierres identiques à la façade, soit enduites.
- Les toits terrasses pourront être autorisés pour répondre aux exigences de réductions de consommation d'énergie, dans ce cas ils devront être végétalisés.

### **Murs**

- Le revêtement extérieur des murs sera :
  - o soit en pierres de schiste ou de granit, les joints seront exécutés avec un mortier dont l'importance et la couleur ne créent pas de contraste avec la pierre, les joints lissés au fer, teintés ou en relief sont interdits ;
  - o soit enduit avec une finition talochée fine, dont la couleur et la teinte seront données par le sable et le liant du produit employé ;
  - o soit, pour 60 % au maximum de la surface totale des façades, d'un bardage constitué de lames de bois posées verticalement.
- Les soubassements seront identiques à la façade, les façades bardées de bois pourront déroger à cette règle.
- Les matériaux de placage ou peinture en imitation sont interdits.

### **Percements**

- Les alignements verticaux des baies d'éclairément devront être respectés.

### **Ouvrages annexes**

- Les conduits de fumée et de ventilation, les écoulements d'eaux usées seront intégrés dans le volume du bâti, ils ne doivent pas être en saillie sur les façades.
- Les clôtures seront constituées,
  - o Soit de murs en pierre de schiste ou de granit ou de matériaux enduits identiques à la façade, d'une hauteur de 1,20 m. au maximum, avec des barbacanes pour assurer le libre passage des eaux de ruissellement ;
  - o Soit de végétaux d'essences locales doublées d'un grillage de couleur verte.

- Les murs de soutènements seront en pierres de schiste ou de granit ou d'aspect similaire.
- Les appareillages techniques (paraboles de réception, climatiseurs, coffres de volets roulants) visibles depuis la voie publique ne devront pas faire saillie sur les murs des façades.
- Les clôtures en matière plastique sont interdites.

#### **Ferronnerie**

- Les barreaux des grilles de défense, des percements et passages, des garde-corps seront dans un plan vertical.

#### **Couleur**

- Les enduits et les peintures seront conformes à la palette d'échantillons de coloris déposée en mairie.
- Les enduits, en cas d'extension seront similaires au bâtiment existant, toutefois primant les coloris de la palette d'échantillons déposée en mairie.
- L'unité de couleur des menuiseries extérieures est obligatoire.

### **ARTICLE AUo 12 - OBLIGATION DE RÉALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT.**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique sur des emplacements prévus à cet effet à raison de 25 m<sup>2</sup> par emplacement. Il est exigé :

- deux places de stationnement pour les constructions à usage de logement ; si la surface de plancher de la construction est supérieure à 170m<sup>2</sup>, une place supplémentaire est exigée.
- une place de stationnement par 10 m<sup>2</sup> de surface de salle de restaurant ;
- une place de stationnement par 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les constructions à usage de commerce, de bureaux et de services ;
- une place de stationnement par 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les constructions à usage d'atelier et d'hôtellerie ;
- une place de stationnement par 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les constructions à usage d'entrepôt.

### **ARTICLE AUo 13 - OBLIGATION DE RÉALISER DES ESPACES LIBRES ET DES PLANTATIONS.**

- Les plantations de hautes tiges existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, les plantations de résineux sont interdites.
- Les aires de stationnements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins par 25 mètres carrés de stationnement.
- Les aménagements réalisés pour la récupération et le stockage des eaux pluviales devront être plantés et intégrés dans le paysage environnant.
- Au minimum 50 % de la surface du terrain devra être laissé en herbe ou non imperméabilisée.

### **ARTICLE AUo 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.**

Cet article n'est pas réglementé.

---

### **TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE**



## CHAPITRE 1 - ZONE A

### Préambule

La zone agricole comprend les terres présentant un potentiel agronomique, pastoral et de la valeur économique des sols, de son intérêt écologique, faunistique et floristique, de sa capacité à constituer le champ d'expansion des crues des ruisseaux et fossés affluents.

Cette zone comprend un secteur Ap, de protection des terres agricoles notamment pastorales, du paysage, de la faune et de la flore où toute construction est interdite à l'exception des équipements nécessaires au service public.

Dans le secteur soumis au risque d'inondation, défini sur le document graphique n° 3 toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles prévues à l'article N2 ci-dessous.

Une partie de la zone est incluse dans le périmètre de protection du château de Castanet inscrit à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques, du site inscrit du lac de Villefort et de ses abords ou du site inscrit du hameau du Pouget ; à l'intérieur de ces périmètres toute autorisation de démolir, de construire ou de modifier est soumise à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

Une partie de la zone est incluse dans le cœur du Parc National des Cévennes et est soumise à une réglementation particulière.

Dans les parties de la commune soumises à une protection des captages d'eau potable, les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions de la Servitude d'Utilité Publique afférente au captage

### ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles prévues à l'article A2. En outre, il est rappelé que l'installation de panneaux photovoltaïques au sol n'est pas autorisée.

En zone inondable la démolition ou la modification sans étude préalable des ouvrages hydrauliques jouant un rôle de protection est interdite.

### ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les constructions et installations sont autorisées si elles sont nécessaires à l'exploitation agricole à l'exception du secteur Ap où toute construction est interdite.

Les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, incompatibles avec le voisinage des zones habitées, de l'assainissement autonome des habitations mitoyennes peuvent être autorisées, à condition qu'elles ne remettent pas en cause, notamment du fait de leur importance, le caractère agricole de la zone.

En dehors du secteur soumis au risque d'inondation portée au document graphique n°3, les occupations et utilisations du sol, admises dans la zone, doivent se situer en l'absence de marges de recul portées sur les documents graphiques, à plus de 10 mètres de part et d'autre des berges des ruisseaux, rivières et valats. Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages d'intérêt collectif nécessaires à la maîtrise du réseau hydraulique

Les édifices qui sont repérés sur le plan de zonage, règlement graphique, par une étoile ne doivent être ni démolies, ni modifiées, seule la remise en l'état d'origine est autorisée.

### **ARTICLE A 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES**

#### **1 - Accès**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès s'effectue sur la voie de moindre importance ou sur celle qui présente une moindre gêne ou un moindre risque pour la circulation.
- La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent assurer la visibilité en étant situés en des points les plus éloignés des carrefours, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et satisfaire aux possibilités d'interventions des services d'incendie et de secours.
- Tout accès direct sur les routes départementales est soumis à l'avis du gestionnaire du service des routes.

#### **2 - Voiries**

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées aux véhicules des services d'incendie et de secours, de la protection civile et d'enlèvement des ordures ménagères.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies de desserte appelées à être classées ultérieurement dans le domaine public devront avoir au minimum une emprise de 6 (six) mètres et une largeur de chaussée de 4 (quatre) mètres.
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour

## **ARTICLE A 4 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS**

### **1 – Eau**

Toute construction ou installation nécessitant une desserte d'eau potable doit être desservie par une conduite publique de distribution sous pression, de caractéristique suffisante.

### **2 - Assainissement**

#### **2.1 Eaux usées**

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées sera raccordées au réseau public d'assainissement s'il existe. Toutefois, dans les parties de la commune où un assainissement autonome est prévu de manière définitive le pétitionnaire devra vérifier la capacité du terrain à supporter la filière nécessaire ou l'augmentation de sa capacité dans le cas d'une extension.

Pour les établissements à caractère agricole :

- Si le secteur est raccordé au réseau d'assainissement collectif, le déversement dans les égouts des effluents serait soumis à autorisation préalable du gestionnaire du réseau d'assainissement collectif ; cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que les effluents doivent présenter pour être reçus.
- Si le secteur se situe dans une partie de la commune destinée à être assainie de manière autonome, une étude particulière devra être effectuée pour justifier les bases de conception, d'implantation, de dimensionnement, les caractéristiques techniques, les conditions de réalisation et d'entretien des dispositifs d'assainissement autonome et le choix de mode et de lieu de rejet.

#### **2.2 Eaux pluviales**

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux qui visent à la limitation des débits évacués du terrain, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Pour les opérations d'emprise supérieure à un hectare, les eaux pluviales seront récupérées et stockées à l'intérieur de chaque opération dans des bassins ou autres dispositifs dont le volume sera calculé sur la base de 100 litres par mètre carré imperméabilisé, (bâtiments et voiries), avec le rejet dans le milieu naturel limité à 7 litres par seconde et par hectare. Les dispositifs sont à concevoir globalement par secteur. Cette disposition n'exclut pas des règles plus contraignantes édictées par des législations étrangères au Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE A 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Cet article n'est pas réglementé, toutefois en dehors des parties de la commune où le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire, la superficie du terrain doit être compatible avec les surfaces minimales nécessaires pour la réalisation d'un assainissement non collectif

#### **ARTICLE A 6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.**

- En bordure des voies publiques ou privées communales, les constructions seront implantées soit à l'alignement des bâtiments existants, soit à une distance minimale de huit (8) mètres par rapport à l'axe des voies.
- En bordure des routes départementales, les constructions seront implantées à une distance minimale de quinze (15) mètres par rapport à l'axe des voies.
- Pour les bâtiments existants, leur extension située dans la bande de recul peut être autorisée, en alignement du bâti, sans excéder 30 % de la surface de plancher existante.

#### **ARTICLE A 7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES.**

Si les constructions ne sont pas contiguës aux limites de propriété, elles doivent être édifiées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

#### **ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ.**

Cet article n'est pas réglementé.

#### **ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL.**

Cet article n'est pas réglementé.

#### **ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.**

La hauteur maximale des constructions et installations, comptée en tous points à partir du niveau du sol, ne pourra excéder

- neuf (9) mètres pour les bâtiments d'habitation,
- douze (12) mètres pour les bâtiments destinés à entreposer les récoltes, le matériel agricole, abriter les animaux,
- quatre (4) mètres pour les serres tunnels.

#### **ARTICLE A 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DES ABORDS**

Toutes les constructions dans cette zone ainsi que les bâtiments après restauration doivent présenter un aspect compatible avec l'intérêt des lieux avoisinants.

Une expression architecturale contemporaine rendue nécessaire par l'utilisation de dispositions destinées à réduire les dépenses d'énergie est autorisée; l'aspect de la construction

pourra alors ne pas être conforme aux prescriptions du présent article concernant les toitures et les percements lorsque la demande de permis de construire ou de déclaration préalable de travaux porte sur un projet comportant l'installation de portes, de portes-fenêtres ou de volets isolants ou de systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables.

Les prescriptions suivantes sont applicables à l'ensemble de la zone, sous réserve de l'avis :

- de l'architecte des bâtiments de France dans les périmètres reportés sur les documents graphiques de protection du château de Castanet inscrit à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques, du site inscrit du lac de Villefort et de ses abords ou du site inscrit du hameau du Pouget;
- de l'avis du gestionnaire du Parc National des Cévennes, dans la partie de la zone qui y est incluse.

1- Les serres tunnels sont autorisées, les bâches seront de couleur vert foncé.

2- Pour les autres bâtiments à usage d'activités agricoles les prescriptions sont :

#### **Adaptation au terrain**

- Le bâtiment s'adaptera au sol et respecte le niveau du terrain ;
- Tout terrassement, mouvement de terres, création de plate-forme devra être strictement réduit au minimum nécessaire.

#### **Facture**

- Les matériaux de placage ou peinture en imitation sont interdits.

#### **Toiture**

- Les couvertures seront réalisées soit en lauze de schiste, soit en tuiles plates, soit en zinc à joints debout, soit avec des plaques planes ou ondulées de grandes dimensions
- Les lauzes seront de teinte brune – grise.
- Les tuiles plates, le zinc ou le matériau d'aspect similaire seront de couleur gris foncé, les plaques de grandes dimensions seront de couleur gris foncé ou vert foncé.
- Les panneaux de chauffage solaire et de cellules photovoltaïques seront uniquement disposés en partie haute des toitures sur toute la largeur du versant, ils seront intégrés dans l'épaisseur du rampant et ne devront pas excéder plus de 50% de la surface totale de toiture.

#### **Murs**

- Le revêtement extérieur des murs sera,
  - o soit en pierres de schiste ou de granit ;
  - o soit enduit avec une finition talochée fine ;
  - o soit en bardage de lames de bois posées verticalement.

#### **Ferronnerie - Ouvrages annexes**

- Les grilles de défense des percements et passage, les garde-corps seront composés de barreaux métalliques situés dans un plan vertical sans saillie sur l'extérieure ;

#### **Couleur.**

- Les enduits et les peintures seront conformes à la palette d'échantillons de coloris déposée en mairie;
- L'unité de couleurs des menuiseries extérieures doit être respectée.

### 3- Pour les bâtiments à usage d'habitation et annexes, les prescriptions sont :

#### **Adaptation au terrain**

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

#### **Façades**

- Si la longueur de la façade est supérieure à 10 mètres, celle-ci doit comporter un décroché.

#### **Toiture**

- Les couvertures seront réalisées soit en lauze de schiste, soit en tuiles plates, soit, pour une surface maximale de 10 %, en zinc à joints debout ou d'aspect similaire.
- Les lauzes seront de teinte brune – grise
- Les tuiles plates ou le zinc ou le matériau d'aspect similaire seront de couleur gris foncé.
- La toiture possédera 2 pentes au minimum, pour les annexes un toit à une pente sera admis ; les toitures en zinc ou d'aspect similaire peuvent déroger à cette règle.
- La pente sera comprise entre 50 et 70 cm. par mètre (50 à 70 %) suivant la nature de la couverture, cette prescription de s'applique pas pour les couvertures en zinc.
- L'égout de toiture principale sera soit parallèle, soit perpendiculaire à la rue ou à la voie.
- Les panneaux de chauffage solaire et de cellules photovoltaïques devront faire l'objet d'une intégration soignée. Ils seront uniquement disposés en partie haute des toitures sur toute la largeur du versant.
- Les panneaux de chauffage solaire et de cellules photovoltaïques seront intégrés dans l'épaisseur de la couverture et ne devront pas excéder plus de 30 % de la surface de toiture du bâtiment sur lequel ils seront installés.
- Aucun bois de charpente ne doit être visible en rive à l'exception des terrasses et auvents.
- Les souches de cheminée seront soit en pierres identiques à la façade, soit enduites.
- Les toits-terrasses pourront être autorisés pour répondre aux exigences de réductions de consommation d'énergie, dans tous les cas ils devront être végétalisés.

#### **Murs**

- Le revêtement extérieur des murs sera :
  - o soit en pierres de schiste ou de granit, les joints seront exécutés avec un mortier dont l'importance et la couleur ne créent pas de contraste avec la pierre, les joints lissés au fer, teintés ou en relief sont interdits ;
  - o soit enduit avec une finition talochée fine, dont la couleur et la teinte seront données par le sable et le liant du produit employé ;
  - o soit, pour 60 % au maximum de la surface totale des façades, d'un bardage constitué de lames de bois.
- Les soubassements seront identiques à la façade, les façades bardées de bois pourront déroger à cette règle.
- Les matériaux de placage ou peinture en imitation sont interdits.

#### **Percements**

- Les alignements verticaux des baies d'éclairément devront être respectés.

#### **Ferronnerie**

- Les barreaux des grilles de défense, des percements et passages, des garde-corps seront dans un plan vertical.

#### **Ouvrages annexes**

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

- Les appareillages techniques (paraboles de réception, climatiseurs, coffres de volets roulants) visibles depuis la voie publique ne devront pas faire saillie sur les murs des façades.
- Les clôtures seront constituées,
  - o Soit de murs en pierre de schiste ou de granit ou de matériaux enduits identiques à la façade, d'une hauteur de 1,20 m. au maximum, avec des barbacanes pour assurer le libre passage des eaux de ruissellement ;
  - o Soit de végétaux d'essences locales doublées d'un grillage de couleur verte.
- Les clôtures en matière plastique ou d'aspect similaire sont interdites.
- Les murs de soutènements seront en pierres de schiste ou de granit ou d'aspect similaire.

#### **Couleur**

- Les enduits et les peintures seront conformes à la palette d'échantillons de coloris déposée en mairie.
- Les enduits, en cas d'extension seront similaires au bâtiment existant, toutefois primant les coloris de la palette d'échantillons déposée en mairie.
- L'unité de couleur des menuiseries extérieures, si elles sont en bois, est obligatoire.

#### **ARTICLE A 12 - OBLIGATION DE RÉALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT.**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

#### **ARTICLE A 13 - OBLIGATION DE RÉALISER DES ESPACES LIBRES ET DES PLANTATIONS.**

- Les plantations de haute tige existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre au moins par 25 mètres carrés de stationnement.
- Les plantations de résineux sont interdites.
- Les aménagements réalisés pour la récupération et le stockage des eaux pluviales devront être plantés et intégrés dans le paysage environnant.

#### **ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.**

Cet article n'est pas réglementé.



---

## **TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NATURELLE**



## CHAPITRE 1 - ZONE N

### Préambule

Cette zone comporte les milieux naturels et forestiers à protéger en raison de la qualité des sites, des paysages, les habitats naturels et écosystèmes à préserver pour leur intérêt écologique, faunistique et floristique. Elle représente les champs d'expansion des crues des ruisseaux, rivières et valat. La zone comprend en outre le plan d'eau du lac de Villefort.

Une partie de la zone est incluse

- dans le périmètre de protection du château de Castanet inscrit à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques,
- du site inscrit du lac de Villefort et de ses abords ou du site inscrit du hameau du Pouget ;

à l'intérieur de ces périmètres toute autorisation de démolir, de construire ou de modifier est soumise à l'avis de l'architecte des bâtiments de France;

- dans le cœur du Parc National des Cévennes et est soumise à une réglementation particulière;
- dans des périmètres de protection des captages d'eau potable, à l'intérieur desquels les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions de la Servitude d'Utilité Publique afférente aux captages;

La zone comporte en outre

- **deux secteurs spécifiques appelés Nt**, correspondant à l'occupation et à l'utilisation des sols par les campings et parcs résidentiels de loisirs existants ;
- **cinq secteurs spécifiques appelés Nh**, correspondant à des hameaux isolés (Les Coesteillades, Les Chabannes, Le Pouget) en zone agricole, dans des quartiers où la commune n'envisage pas le renforcement ou l'extension des équipements publics. Dans ce secteur, le hameau du Pouget est inclus en cœur du Parc National des Cévennes et est soumise à une réglementation particulière.
- Un secteur spécifique appelé **Nhc** correspondant à un ancien lotissement isolé, insuffisamment équipé et soumis à des risques où la commune n'envisage pas le renforcement des équipements publics.

### ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception des constructions, travaux et aménagements prévus à l'article N 2.

### ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

- 1- Les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, incompatibles avec le voisinage des zones habitées, de l'assainissement autonome des habitations mitoyennes peuvent être autorisées, à condition qu'elles ne remettent pas en cause, notamment du fait de leur importance, le caractère de la zone.

- 2- En dehors du secteur soumis au risque d'inondation portée au document graphique n°3, les occupations et utilisations du sol, admises dans la zone, doivent se situer en l'absence de marges de recul portées sur les documents graphiques, à plus de 10 mètres de part et d'autre des berges des ruisseaux, rivières et valats.
- 3- Les édifices qui sont repérés sur le plan de zonage par une étoile ne doivent être ni démolies, ni modifiées, seule la remise en l'état d'origine est autorisée.
- 4- En secteur **Nh**, la restauration, l'extension en une seule fois et le changement de destination des bâtiments existants à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme, sont admises si simultanément,
  - l'extension est limitée à 30 % de la surface de plancher,
  - la surface totale de l'existant et de l'extension ne dépasse pas 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
  - la surface du bâtiment est supérieure à 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme.

En outre est admis la construction de bâtiments et d'ouvrages à usage de garages, annexes, abris à matériel dans la limite de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol par bâtiment si ceux-ci sont implantés sur le terrain jouxtant une habitation existante à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme et s'ils ne sont pas situés dans un secteur inondable. Une adaptation ponctuelle est admise pour respecter à la fois la topographie et une meilleure insertion sur le terrain.

- 5- En secteur **Nhc**, la restauration sans extension et le changement de destination à l'exception d'une destination de logement, des bâtiments existants à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme, sont admises.
- 6- En secteur **Nt** est admis l'aménagement de terrains existants de camping et de caravanage, de parcs résidentiels de loisirs ainsi que les bâtiments liés à leur fonctionnement et leur extension à savoir :
  - Les piscines et leur local technique.
  - L'extension et la création de sanitaires.
  - La création et l'extension
    - de bâtiments à usage de magasin d'alimentation, d'accueil ou d'animation, pour chaque usage si la surface de plancher n'excède pas 100 m<sup>2</sup> par bâtiment;
    - d'un seul bâtiment à usage d'habitation par exploitation, s'il est liée et nécessaire à sa surveillance et à sa gestion, dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher

### ARTICLE N 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès s'effectue sur la voie de moindre importance ou sur celle qui présente une moindre gêne ou un moindre risque pour la circulation.

- La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent assurer la visibilité en étant situés en des points les plus éloignés des carrefours, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et satisfaire aux possibilités d'interventions des services d'incendie et de secours.
- Tout accès direct sur les routes départementales est soumis à l'avis du gestionnaire du service des routes.

## **2 - Voiries**

- Les voies posséderont des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules des Services d'incendie et de secours, de la protection civile et d'enlèvement des ordures ménagères.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées seront adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies se terminant en impasse seront aménagées de telle façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.
- Les voies de desserte appelées à être classées ultérieurement dans le domaine public devront avoir une largeur minimale de 6 (six) mètres.

## **ARTICLE N 4 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS**

### **1 – Eau**

Toutes les constructions ou installations nécessitant une alimentation en eau potable devront être desservies par une conduite publique de distribution d'eau potable sous pression, de caractéristique suffisante.

### **2 - Assainissement**

#### **2.1 Eaux usées**

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées sera raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. Toutefois, dans les parties de la commune où un assainissement autonome est prévu de manière définitive les constructions doivent être assainies de manière autonome conformément à la réglementation en vigueur.

#### **2.2 Eaux pluviales**

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

### **3 Réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication**

Les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique et aux câbles de télécommunication devront être réalisés en souterrain sur les propriétés privées. L'alimentation aérienne sur poteaux sera autorisée de manière exceptionnellement sur justification qu'aucune autre solution technique n'est possible.

#### **ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALES DES TERRAINS**

Cet article n'est pas réglementé, toutefois en dehors des parties de la commune où le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire, la superficie du terrain doit être compatible avec les surfaces minimales nécessaires pour la réalisation d'un assainissement non collectif

#### **ARTICLE N 6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.**

- En bordure des voies publiques ou privées communales, les constructions seront implantées soit à l'alignement des bâtiments existants, soit à une distance minimale de quatre (4) mètres par rapport à l'axe des voies.
- En bordure des routes départementales, les constructions seront implantées à une distance minimale de quinze (15) mètres par rapport à l'axe des voies.

#### **ARTICLE N 7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES.**

Si les constructions ne sont pas contiguës aux limites de propriété elles doivent être édifiées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

#### **ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ.**

Cet article n'est pas réglementé.

#### **ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL.**

Cet article n'est pas réglementé.

#### **ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.**

La hauteur maximale des constructions, comptée en tous points à partir du niveau du sol, ne pourra excéder :

- neuf (9) mètres au point le plus haut du bâtiment;
- six (6) mètres au point le plus haut du bâtiment en secteur Nt.

## **ARTICLE N 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DES ABORDS**

Toutes les constructions dans cette zone ainsi que les bâtiments après restauration doivent présenter un aspect compatible avec l'intérêt des lieux avoisinants.

Une expression architecturale contemporaine rendue nécessaire par l'utilisation de dispositions destinées à réduire les dépenses d'énergie est autorisée; l'aspect de la construction pourra alors ne pas être conforme aux prescriptions du présent article concernant les toitures et les percements lorsque la demande de permis de construire ou de déclaration préalable de travaux porte sur un projet comportant l'installation de portes, de portes-fenêtres ou de volets isolants ou de systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables.

Les prescriptions suivantes sont applicables à l'ensemble de la zone, sous réserve de l'avis :

- de l'architecte des bâtiments de France dans les périmètres de protection du château de Castanet inscrit à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques, du site inscrit du lac de Villefort et de ses abords ou du site inscrit du hameau du Pouget;
- de l'avis du gestionnaire du Parc National des Cévennes dans le secteur Nh du hameau du Pouget, dans la partie de la zone qui y est incluse.

### **Adaptation au terrain**

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

### **Façades**

- Les façades principales seront soit parallèles, soit perpendiculaires aux voies publiques et s'implanteront suivant l'alignement général.
- Les extensions ou adjonctions seront réalisées en continuité des bâtiments initiaux.

### **Toiture**

- Les couvertures seront réalisées soit en lauze de schiste, soit en tuiles plates, soit, pour une surface maximale de 10 %, en zinc à joints debout ou d'aspect similaire.
- Dans le hameau du Pouget seules les toitures en lauzes sont autorisées.
- Dans le hameau de Chantegrive, les couvertures seront réalisées soit en tuiles plates, soit en zinc à joints debout ou d'aspect similaire.
- Les lauzes seront de teinte brune – grise.
- Les tuiles plates, le zinc ou le matériau d'aspect similaire seront de couleur gris foncé.
- La toiture possédera 2 pentes au minimum, pour les annexes un toit à une pente sera admis ; les toitures en zinc ou d'aspect similaire peuvent déroger à cette règle.
- La pente sera comprise entre 50 et 70 cm. par mètre (50 à 70 %) suivant la nature de la couverture, cette prescription de s'applique pas pour les couvertures en zinc ou d'aspect similaire.
- Les panneaux de chauffage solaire et de cellules photovoltaïques devront faire l'objet d'une intégration soignée. Ils seront uniquement disposés en partie haute des toitures sur toute la largeur du versant ; dans le secteur Nh du hameau du Pouget, ils ne sont pas autorisés.
- Les panneaux de chauffage solaire et de cellules photovoltaïques seront intégrés dans l'épaisseur de la couverture et ne devront pas excéder plus de 30 % de la surface de toiture du bâtiment sur lequel ils seront installés.
- Aucun bois de charpente ne doit être visible en rive à l'exception des terrasses et auvents ; cette règle ne s'applique pas dans le hameau de Chantegrive ni en secteur Nt.
- Les souches de cheminée seront soit en pierres identiques à la façade, soit enduites.

### Murs

- Le revêtement extérieur des murs sera :
  - o soit en pierres de schiste ou de granit les joints seront exécutés avec un mortier dont l'importance et la couleur ne créent pas de contraste avec la pierre, les joints lissés au fer, teintés ou en relief sont interdits ;
  - o soit enduit avec une finition talochée fine dont la couleur et la teinte seront données par le sable et le liant du produit employé ;
  - o soit, dans le hameau de Chantegrive et en secteur Nt, pour 80 % au maximum de la surface totale des façades, d'un bardage constitué de lames de bois.
- Les soubassements seront identiques à la façade, dans le hameau de Chantegrive et en secteur Nt, les façades bardées de bois pourront déroger à cette règle.
- Les matériaux de placage ou peinture en imitation sont interdits à l'exception d'ouvrages caractéristiques existants (publicité peinte, décor enduit...).

### Percements

- Si la façade est en pierres apparentes, les encadrements des portes et fenêtres seront en pierre taillée ou d'aspect similaire.
- Les alignements verticaux des baies devront être respectés, cette règle ne s'applique pas dans le hameau de Chantegrive et en secteur Nt.
- La hauteur des baies d'éclairément sera supérieure à leur largeur, cette règle ne s'applique pas dans le hameau de Chantegrive et en secteur Nt.
- La hauteur des percements sera décroissante du niveau inférieur au niveau supérieur, cette règle ne s'applique pas dans le hameau de Chantegrive et en secteur Nt.

### Menuiserie

- Les volets repliant en tableau, ou persiennes, les volets roulants pour les habitations ne sont pas autorisés..
- Pour les portes d'accès aux habitations et les volets, les matériaux similaires à l'aspect du métal ou des matières plastiques ne sont pas autorisés.
- Dans le hameau du Pouget les menuiseries sont réalisées en bois.

### Ferronnerie

- Les barreaux des grilles de défense, des percements et passages, des garde-corps seront dans un plan vertical.

### Ouvrages annexes

- Les conduits de fumée et de ventilation, les écoulements d'eaux usées, seront intégrés dans le volume du bâti, ils ne devront pas être en saillie sur les façades visibles depuis la voie publique.
- Les appareillages techniques (paraboles de réception, climatiseurs, coffres de volets roulants) visibles depuis la voie publique ne devront pas faire saillie sur les murs des façades.
- Les clôtures seront constituées,
  - o soit de murs en pierre identiques à la façade avec des barbacanes pour assurer le libre passage des eaux de ruissellement ;
  - o soit de végétaux d'essences locales doublées d'un grillage ;
- Les clôtures en matière plastique sont interdites.
- Les murs de soutènements seront en pierres de schiste ou de granit ou d'aspect similaire.

### Couleur

- Les enduits et les peintures seront conformes à la palette d'échantillons de coloris déposé en mairie.

- Les enduits, en cas d'extension, seront similaires au bâtiment existant, dans tous les cas conformes à la palette d'échantillons déposée en mairie.
- L'unité de couleurs des menuiseries extérieures est obligatoire.

#### **ARTICLE N 12 - OBLIGATION DE RÉALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT.**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique sur des emplacements prévus à cet effet.

En secteur Nt, il est exigé une place de stationnement par emplacement.

#### **ARTICLE N 13 - OBLIGATION DE RÉALISER DES ESPACES LIBRES ET DES PLANTATIONS.**

- Les plantations existantes de hautes tiges devront être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins par 25 mètres carrés de stationnement.
- Les plantations de résineux sont interdites.
- Les aménagements réalisés pour la récupération et le stockage des eaux pluviales devront être plantés et intégrés dans le paysage environnant.

#### **ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.**

Cet article n'est pas réglementé.



|                                                                                                                    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Articles définis au chapitre 1er du Code de l'Urbanisme qui restent applicables en sus du présent règlement</b> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

**Art. R. 111-2** - (D. n° 2007-18, 5 janv. 2007, art. 26, modifié par D. n° 2007-817, 11 mai 2007).

- Le 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.

**Art. R. 111-4** (D. n° 2007-18, 5 janv. 2007, art. 26, modifié par D. n° 2007-817, 11 mai 2007).

- Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

**Art. R. 111-15** (D. no 2007-18, 5 janv. 2007, art. 26, modifié par D. n° 2007-817, 11 mai 2007).

- Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

**Art. R. 111-21** (D. no 2007-18, 5 janv. 2007, art. 26, modifié par D. n° 2007-817, 11 mai 2007).

- Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

