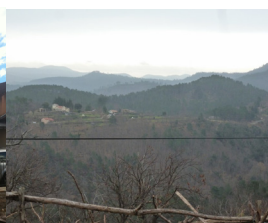


1<sup>ère</sup> Révision Allégée du **Plan Local d'Urbanisme**



## 4a. Règlement

Document approuvé le : 25/09/2025

# SOMMAIRE

|                                                                             |                  |
|-----------------------------------------------------------------------------|------------------|
| <b><u>TITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)</u></b>     | <b><u>3</u></b>  |
| CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA                          | 3                |
| CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB                          | 13               |
| CHAPITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE                          | 23               |
| <b><u>TITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU)</u></b> | <b><u>34</u></b> |
| CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUB                        | 34               |
| <b><u>TITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</u></b>        | <b><u>44</u></b> |
| CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A                           | 44               |
| <b><u>TITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES</u></b>       | <b><u>53</u></b> |
| CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N                           | 53               |
| <b><u>ANNEXE 1</u></b>                                                      | <b><u>65</u></b> |

# Titre 1 – Dispositions applicables aux zones Urbaines (U)

## Chapitre 1 – Dispositions applicables à la zone UA

### CARACTERE DE LA ZONE (RAPPEL DU RAPPORT DE PRESENTATION)

#### > Description

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

Il s'agit d'une zone de bâti dense et regroupé, où le tissu bâti présente un intérêt patrimonial, une identité architecturale et urbaine à préserver et à conforter. Elle couvre les secteurs anciens du bourg et des hameaux et à une vocation de centralité et de mixités.

La zone UA comprend un secteur UAb qui représente la partie urbanisée du bourg de Saint Michel de Dèze et qui présentant des enjeux patrimoniaux moins affirmés appellent une réglementation spécifique adaptée.

#### Rappel :

*La zone UAb est également comprise en partie dans le zonage du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) qui comporte un règlement qui s'impose à celui du PLU.*

#### > Localisation

Cette zone correspond aux hameaux du Limarès, de Saint Christol, de Saint Michel bourg et d'une partie de Mas Soubeyran.

#### > Principaux objectifs

##### Dans l'ensemble de la zone UA :

- Mixité fonctionnelle (notamment maintien/développement des commerces, des activités et équipements) ;
- Préservation et mise en valeur du patrimoine architectural et du bâti traditionnel ;

#### > Principales traductions réglementaires

##### Dans l'ensemble de la zone UA :

- Règles autorisant l'habitat, les commerces, les équipements, des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation utiles au fonctionnement urbain collectif, etc. ;
- Règles de hauteurs et règles d'implantations respectueuses de la morphologie des ensembles bâtis ;
- Règles architecturales précises concernant l'aspect extérieur ;

### > Article 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites

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

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

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

- Les constructions destinées à l'artisanat.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, enregistrement ou autorisation dont l'implantation ne présente pas de risques pour la sécurité du voisinage (incendie, explosion) et concourant au fonctionnement urbain et aux services de proximité.
- Les constructions et installations destinées à la fonction d'entrepôts liées à la chaufferie à plaquettes de bois existante.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les affouillements ou exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone et que les ouvrages de soutènement ne soient pas d'une hauteur supérieure à 1,50 mètres et gardent un aspect compatible avec les bancs traditionnels et/ou la construction principale.

### > Article 3 : Accès et voirie

#### 1) Accès

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

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

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

Tout nouvel accès sur les routes départementales RD13 et RD54 pourra être refusé s'il entraîne une dégradation des conditions de sécurité de circulation sur ces axes.

#### 2) Voirie

A l'exclusion des voies communales existantes, pour la sécurité incendie, les voiries devront respecter les caractéristiques suivantes :

- Préserver une hauteur libre sous-ouvrage de 3,50 m minimum.
- si une voie est en impasse, et que sa longueur est supérieure à 30 m, elle doit comporter en son extrémité une placette de retournement. Toutefois, pourront se situer à moins de 60 m d'une voie ouverte à la circulation définie ci dessus, les immeubles de 1ère et 2ème famille (plancher bas du dernier niveau habitable se situe à moins de 8m du niveau d'accès des secours).

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées et des pistes cyclables, ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notam-

ment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

#### > Article 4 : Desserte par les réseaux

##### 1) Eau potable

Toute construction, réhabilitation, transformation, extension ou installation nouvelle nécessitant un raccordement à l'eau potable doit être raccordée par des canalisations souterraines à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

##### 2) Assainissement

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

###### *Eaux usées*

Dans la zone UA, des dispositifs individuels de traitement et d'évacuation des eaux usées seront autorisés conformément à la législation en vigueur et au zonage d'assainissement annexé au PLU.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux ou réseaux pluviaux est interdite.

###### *Eaux non domestiques*

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

###### *Eaux d'exhaure et eaux de vidange*

Conformément au décret n°4-469 du 3 juin 1994, le rejet au réseau d'assainissement d'eaux souterraines qui ne génèrent pas des effluents domestiques est interdit, y compris lorsque ces eaux sont utilisées dans une installation de traitement thermique ou de climatisation, sauf autorisation spécifique du service assainissement. Ne sont pas non plus autorisés les rejets aux réseaux d'eaux usées des eaux de vidange telles que les eaux de vidanges de piscines.

###### *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, le pétitionnaire devra assurer à sa charge l'établissement des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux de ruissellement et leur déversement vers les exutoires naturels mettant en oeuvre avant rejet la rétention nécessaire et suffisante. La transparence vers les ruisseaux et cours d'eau naturels doit être maintenue.

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

##### 3) Electricité/Gaz/Télécoms

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

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

#### 4) Déchets ménagers

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

Tout projet d'habitat collectif doit garantir une aire de stockage des ordures ménagères, soit extérieure et couverte, soit intérieure et correctement ventilée, d'une surface au moins égale à 4m<sup>2</sup>.

#### 5) Défense extérieure contre l'incendie

Les constructions réalisées sur le terrain doivent impérativement garantir une défense extérieure contre l'incendie efficace :

- soit des poteaux d'incendie permettant d'assurer des débits de 60 m<sup>3</sup>/h minimum pendant 2 heures, et implantés à 200 m maximum des bâtiments à défendre par les voies praticables,
- soit, dans les zones non équipées, et dans le cas où l'installation des poteaux d'incendie normalisés n'est pas envisageable, par la mise en place d'équipements publics sous la forme de réserves d'eau, utilisable et accessible en tout temps de 30 à 120 m<sup>3</sup> selon l'importance du risque encouru ou de point d'aspiration normalisés.

#### > Article 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

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

L'implantation est laissée libre au sein de l'assiette foncière de l'opération.

Les saillies (toiture, parements architecturaux, modénatures ornementales ou balcons de faibles largeurs) sont autorisées à condition de ne présenter, sur l'espace public, aucune entrave à la circulation et à la sécurité civile et routière, et sont limitées à un débordement maximum de 0,5 mètre.

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

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

L'implantation en limite séparative est autorisée. Quand le bâtiment ne jouxte pas la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à **3 mètres**.

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

Non réglementé

## > Article 9 : Emprise au sol

### 1) Définition et mesure de l'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions est définie au sens du code de l'urbanisme, à savoir comme : « la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. »

### 2) Emprise au sol maximum

Dans la zone UA, les emprises au sol des constructions ne devront pas représenter une surface supérieure à **85%** de la surface de l'assiette foncière de l'opération. Dans le cas d'une reconstruction ou d'une réhabilitation, elles pourront être identiques à celles de la ou des construction(s) existante(s).

## > Article 10 : Hauteur maximum des constructions

### 1) Définition et mesure de la hauteur maximum des constructions

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

### 2) Hauteur maximum

Toute construction ou installation ne peut excéder **11,00 mètres** de « hauteur maximum ». En cas d'extension de bâtiments ayant une hauteur supérieure au maximum indiqué ci-dessus, la hauteur pourra atteindre celle de la construction existante.

## > Article 11 : Aspect extérieur

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

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

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

Afin de garantir un caractère d'ensemble aux Villages et Hameaux historiques, les constructions doivent respecter les règles suivantes :

### 1) Façades / Percements

Les façades sur rue doivent être traitées en harmonie avec les constructions anciennes de manière à garantir la cohérence architecturale de l'ensemble urbain.

Lorsque les façades sont ordonnancées, les percements, y compris ceux du rez-de-chaussée (garages et commerces) doivent être organisés par travées (correspondance d'alignements entre les différents niveaux). La restauration des façades doit s'attacher à conserver l'existant.

Les façades en pierres existantes doivent être impérativement conservées et restaurées; leurs baies anciennes doivent être conservées, éventuellement restituées, mais non obstruées ; les baies nouvelles peuvent être autorisées dans la mesure où elles s'insèrent dans l'ordonnancement des baies anciennes (leurs proportions et traitement sont identiques à ceux des baies anciennes du bâtiment, y compris dans la manière de réaliser les ouvrages de linteaux – arcs en pierres).

Les baies créées sur voie publique doivent être de forme rectangulaire, plus hautes que larges (dans un rapport de 1,5 à 2,5 pour 1).

Pour les vitrines des commerces et boutiques, les baies plus larges que hautes peuvent être admises ; elles devront être recoupées dans la largeur avec des menuiseries dessinant des modules plus hauts que larges (dans un rapport de 1,5 à 2,5 pour 1).

Une autre organisation peut être tolérée lorsque cela relève d'une démarche architecturale argumentée.

Les encadrements de baies en pierres appareillées sont à restaurer. Sur une même façade, il ne peut y avoir de disparité dans le traitement des percements et des encadrements.

## 2) Enduits / Parements

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

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

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

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

Pour le revêtement des façades, les teintes des enduits doivent être sobres et en accord avec les teintes des pierres naturelles des constructions traditionnelles (grès/schistes), dans le respect du nuancier suivant ou similaires, le blanc étant exclu.



Les références ci-dessus sont issues du nuancier « PAREX-LANKO ». Le règlement n'impose aucune « marque » particulière de produit, mais les teintes employées devront être similaires aux références ci-dessus.

Les emmarchements doivent être réalisés avec des éléments maçonnés massifs dont les marches et seuils ne doivent pas être recouverts (carrelage, etc.), ou en bois. Dans le cas d'emmarchements bois, les structures métalliques sont autorisées et devront respecter en termes de couleurs le nuancier propre aux ferronneries.

## 3) Menuiseries

*Dans l'ensemble de la zone UA à l'exception du secteur UAb :*

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

Les contrevents ou volets doivent être de préférence repliables en tableau dans l'épaisseur du mur, soit rabattables en façade ou coulissant, sans structure en « Z ».

Les portes et autres menuiseries anciennes sont conservées et restaurées chaque fois que leur état le permet ou remplacées à l'identique.

*Dans l'ensemble de la zone UA :*

Les stores ou volets roulants sont autorisés à condition que le mécanisme d'enroulement (coffre) ne soit pas visible en façade mais intégré soit à l'intérieur de la construction, soit en ouvrage linteau maçonné. Les stores ou volets roulants de couleur blanche sont interdits.

Les menuiseries sont peintes ou teintées dans la masse dans le respect des teintes du nuancier ci-dessous ou similaires. Les menuiseries blanches sont interdites.

|          |          |          |          |          |          |
|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| RAL 1013 | RAL 1019 | RAL 3005 | RAL 3007 | RAL 7009 | RAL 7033 |
|          |          |          |          |          |          |
| RAL 6020 | RAL 6028 | RAL 7001 | RAL 7003 | RAL 7004 | RAL 7015 |
|          |          |          |          |          |          |
| RAL 7016 | RAL 7035 | RAL 7038 | RAL 8015 | RAL 8017 | RAL 8019 |
|          |          |          |          |          |          |

4) Ferronneries

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

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

Elles sont peintes ou teintées dans la masse dans le respect des teintes du nuancier ou similaires. Les ferronneries brutes stabilisées sont également autorisées.

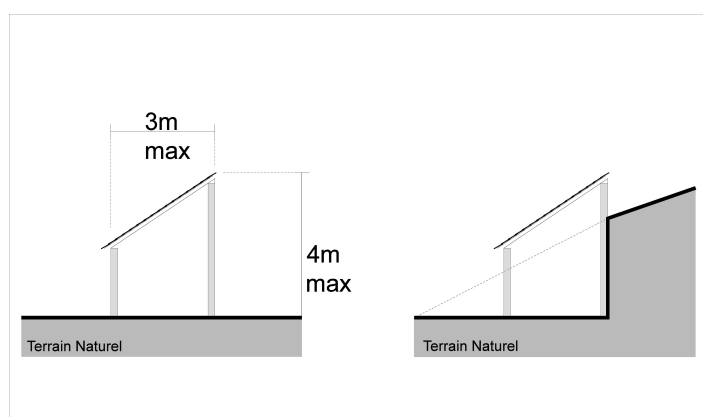
Les éléments intéressants de serrurerie et quincaillerie anciens sont de préférence conservés et réemployés.

|          |          |          |          |          |          |
|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| RAL 7022 | RAL 1019 | RAL 3005 | RAL 3007 | RAL 7024 | RAL 7037 |
|          |          |          |          |          |          |
| RAL 6020 | RAL 6028 | RAL 7001 | RAL 7003 | RAL 7004 | RAL 7015 |
|          |          |          |          |          |          |
| RAL 7016 | RAL 7035 | RAL 7038 | RAL 8015 | RAL 8017 | RAL 8019 |
|          |          |          |          |          |          |

5) Toitures*Dans l'ensemble de la zone UA :*

Les toitures en pente sont obligatoires et de volume simple. La pente doit être comprise entre **70% et 100%** et doit être en harmonie avec celle des toits environnants. En cas de réhabilitation, ou dans le cas d'un traitement végétalisé de la toiture, les pentes peuvent être différentes.

Les toitures à pente simple sont interdites, sauf pour les constructions de petits gabarits ayant une hauteur inférieure ou égale à **4,00 mètres** au sommet sur un terrain naturel plat ou de faible pente. La toiture ne devra pas dépasser **10,00 mètres** de longueur et **3,00 mètres** de largeur (voir croquis ci-contre).



### **Les toitures végétalisées sont autorisées et même recommandées.**

Les couvertures seront réalisées soit avec un matériau ayant la couleur, la texture et le feuilleté des lauzes de pierres (schiste, ardoises), soit de bois (mélèze, châtaigner), soit de tuiles de terre cuite plates ardoisées dans le respect des ouvrages traditionnels, les toitures tuiles ne sont autorisées qu'en travaux confortatifs sur l'existant ou en réhabilitation, et devront être de type canal ou similaires.

Les débords de toit en pierre, appelés « corniches », sont conservés et restaurés.

### **Les toitures en bardages ou tôles métalliques sont interdites sauf dans le cas de réalisation d'un équipement communal.**

Les cheminées doivent être maçonnées et enduites dans la même couleur que la façade. Leur couronnement devra être réalisés dans le respect des typologies traditionnelles locales et composé d'une pierre plate sur 4 appuis et surmontée d'une pierre verticale.

### **Les toitures terrasses sont autorisées dans le cadre d'un projet architecturalement cohérent.**

Les ouvertures de toitures ou les verrières sont autorisées.

*Dans le secteur UAb :*

Les toitures tuiles sont autorisées en travaux confortatifs sur l'existant, en réhabilitation, **mais aussi dans les constructions nouvelles** et devront être de type canal ou similaires.

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

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

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

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

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

L'implantation de panneaux solaires et/ou photovoltaïques sur les toitures en pentes peut être admise en surépaisseur de la couverture à condition de ne pas porter atteinte à la qualité et à l'architecture du bâtiment (respecter l'inclinaison de la toiture, sans surépaisseur trop flagrante, en minimisant la visibilité des systèmes d'accroche, etc.).

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

### 7) Clôtures

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

Toute nouvelle clôture ne peut excéder :

- **0,80 mètre** de hauteur totale en bordure de route départementale aux abords des accès véhicule pour ne pas contraindre la visibilité,
- **1,40 mètres** de hauteur totale dans les autres cas.

Dans le cas de clôtures maçonnées, elles devront respecter les caractéristiques suivantes:

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

- Les clôtures en pierres (appareillées ou en pierres sèches).
- Les murs-bahuts maçonnés, éventuellement surmontés de fers droits verticaux.

Les tuiles disposées en sommet de clôture, les panneaux grillagés rigides et les panneaux préfabriqués sont interdits.

Les clôtures 100% végétales sont autorisées, mais devront être entretenues afin de ne pas dépasser 1,80 mètres de hauteur.

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

Les portails de clôture sont obligatoirement réalisés en bois ou en ferronnerie (cf. paragraphe 4), sauf s'ils sont inscrits sous un porche ou une arche, auquel cas ils sont réalisés conformément aux prescriptions relatives aux portes de garage à deux vantaux. Le traitement des pilastres éventuels doit être sobre et dans le respect des typologies traditionnelles locales (couronnements par statuettes interdits).

#### 8) Etablissements Recevant du Public

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

#### 9) Traitement des sols

Pour les aménagements extérieurs dédiés à la circulation et au stationnements des véhicules mais aussi des piétons, l'emploi d'un enrobé ou de traitement (dallages, pavés) de couleurs vives (jaune, ocres rouges, etc.) est interdit.

### > Article 12 : Stationnement des véhicules

#### 1) Prescriptions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors du domaine public. La demande de permis de construire devra montrer que le nombre de places de stationnement répond aux besoins engendrés par la nature, la fonction et la localisation des constructions, travaux et ouvrages réalisés.

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

Les exigences énumérées ci-dessous ne s'appliquent pas à l'entretien et à la réfection des bâtiments existants (lorsque le projet ne crée pas de surface de plancher supplémentaire). Lorsque le nombre de places obtenu en application des règles ci-après est fractionné, il est arrondi au nombre supérieur.

Il est exigé au minimum :

Pour les constructions à usage d'habitation de type habitat individuel :

- 1 place de stationnement jusqu'à 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher inclus ;
- 2 places de stationnement au-delà de 50 m<sup>2</sup> de surface plancher.

Pour les constructions à usage d'habitation de type habitat collectif :

- 1 place de stationnement par logement de type studio ou T1 ;
- 1,5 places de stationnement par logement de type T2 ;
- 2 places de stationnement par logement de type T3 et au-dessus.

Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier :

- 1 place de stationnement pour 4 chambres.

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

- Aucune place de stationnement n'est exigée.

Les aires de stationnement en surface doivent être équipées de dispositifs d'ombrage (pouvant être existants), cela peut être sous forme d'arbres plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement minimum ou sous forme de structures légères (ex : treilles végétales), et doivent rester le plus perméable aux eaux de pluies possible (surfaces engazonnées par exemple).

#### > Article 13 : Espaces libres et plantations

Pour chaque construction, dans la zone UA, au minimum **15%** de l'assiette foncière doivent rester libre de toute construction, (c'est à dire hors aménagements imperméabilisants).  
Constituent des surfaces imperméabilisées les aménagements et traitements suivants :

- Les aménagements et constructions définissant de l'emprise au sol comme précisé dans l'article 9,
- Les piscines,
- Les aménagements et traitement de sols extérieurs compacts pour les terrasses et les cheminements (enrobés non drainants, dallages, dalles, stabilisés, pavés, ca-lades, etc.),

*A titre d'exemple, une terrasse bois reposant sur une dalle béton constitue de l'imperméabilisation, une terrasse bois sur structure légère (bois) n'en constitue pas.*

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

Les essences plantées doivent appartenir aux variétés locales pour une meilleure adapta-tion aux conditions naturelles (adaptation au sol et au climat) et dans un souci d'intégration paysagère et être implantées à plus de **2,00 mètres** à l'intérieur de la par-celle.

Il n'est permis d'avoir des arbres en bordure du domaine public routier qu'à une distance de **2 mètres** pour les plantations qui dépassant **2 mètres** de hauteur et à la distance de **0.50 mètre** pour les autres. Cette distance est calculée à partir de la limite du domaine pu-blic.

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

Non réglementé

#### > Article 15 : Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

#### > Article 16 : Infrastructures et réseaux de communications

Non réglementé

## Chapitre 2 – Dispositions applicables à la zone UB

### CARACTERE DE LA ZONE (RAPPEL DU RAPPORT DE PRESENTATION)

#### > Description

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

Il s'agit d'une zone de bâti moyennement dense, comprenant principalement de l'habitat individuel.

#### > Localisation

Cette zone correspond aux hameaux de Ombras, une partie de Mas Soubeyran et une partie du Pendedis.

#### > Principaux objectifs

- Mixité sociale ;
- Préservation de la silhouette des ensembles bâtis

#### > Principales traductions réglementaires

- Règles de hauteurs et règles d'implantations respectueuses de la morphologie des ensembles bâtis ;
- Règles en matière de stationnement favorables au maintien/développement des commerces.

### > Article 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites

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

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

Sont admises les opérations de 4 logements et plus, ou représentant une Surface De Plancher (SDP) d'habitat supérieure à 300 m<sup>2</sup>, à condition d'affecter 25% des habitations réalisées au logement social (locatif).

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

- Les constructions destinées à l'artisanat.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, enregistrement ou autorisation dont l'implantation ne présente pas de risques pour la sécurité du voisinage (incendie, explosion) et concourant au fonctionnement urbain et aux services de proximité.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les affouillements ou exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone et que les ouvrages de soutènement ne soient pas d'une hauteur supérieure à 1,50 mètres et gardent un aspect compatible avec les bancs traditionnels et/ou la construction principale.
- Les constructions légères et démontables constituant l'habitat permanent de leurs occupants (yourtes ou autres), sous condition d'être paysagèrement intégrées.

### > Article 3 : Accès et voirie

#### 1) Accès

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

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

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

Tout nouvel accès sur les routes départementales RD13 et RD54 pourra être refusé s'il entraîne une dégradation des conditions de sécurité de circulation sur ces axes.

#### 2) Voirie

A l'exclusion des voies communales existantes, pour la sécurité incendie, les voiries devront respecter les caractéristiques suivantes :

- Préserver une hauteur libre sous-ouvrage de 3,50 m minimum.
- si une voie est en impasse, et que sa longueur est supérieure à 30 m, elle doit comporter en son extrémité une placette de retournement. Toutefois, pourront se situer à moins de 60 m d'une voie ouverte à la circulation définie ci dessus, les immeubles de 1ère et 2ème famille (plancher bas du dernier niveau habitable se situe à moins de 8m du niveau d'accès des secours).

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

#### > Article 4 : Desserte par les réseaux

##### 1) Eau potable

Toute construction, réhabilitation, transformation, extension ou installation nouvelle nécessitant un raccordement à l'eau potable doit être raccordée par des canalisations souterraines à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

##### 2) Assainissement

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

###### *Eaux usées*

Dans la zone UB des dispositifs individuels de traitement et d'évacuation des eaux usées seront être autorisés conformément à la législation en vigueur et au zonage d'assainissement annexé au PLU.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux ou réseaux pluviaux est interdite.

###### *Eaux non domestiques*

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

###### *Eaux d'exhaure et eaux de vidange*

Conformément au décret n°4-469 du 3 juin 1994, le rejet au réseau d'assainissement d'eaux souterraines qui ne génèrent pas des effluents domestiques est interdit, y compris lorsque ces eaux sont utilisées dans une installation de traitement thermique ou de climatisation, sauf autorisation spécifique du service assainissement. Ne sont pas non plus autorisés les rejets aux réseaux d'eaux usées des eaux de vidange telles que les eaux de vidanges de piscines.

###### *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, le pétitionnaire devra assurer à sa charge l'établissement des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux de ruissellement et leur déversement vers les exutoires naturels mettant en oeuvre avant rejet la rétention nécessaire et suffisante. La transparence vers les ruisseaux et cours d'eau naturels doit être maintenue.

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

##### 3) Electricité/Gaz/Télécoms

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

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

#### 4) Déchets ménagers

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

Tout projet d'habitat collectif doit garantir une aire de stockage des ordures ménagères, soit extérieure et couverte, soit intérieure et correctement ventilée, d'une surface au moins égale à 4m<sup>2</sup>.

#### 5) Défense extérieure contre l'incendie

Les constructions réalisées sur le terrain doivent impérativement garantir une défense extérieure contre l'incendie efficace :

- soit des poteaux d'incendie permettant d'assurer des débits de 60 m<sup>3</sup>/h minimum pendant 2 heures, et implantés à 200 m maximum des bâtiments à défendre par les voies praticables,

- soit, dans les zones non équipées, et dans le cas où l'installation des poteaux d'incendie normalisés n'est pas envisageable, par la mise en place d'équipements publics sous la forme de réserves d'eau, utilisable et accessible en tout temps de 30 à 120 m<sup>3</sup> selon l'importance du risque encouru ou de point d'aspiration normalisés.

### > Article 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

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

Toute implantation doit respecter, au nu de la façade (hors balcons et saillies sans SDP), un **recul minimum de 3m**.

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

- lorsqu'un retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction ou un ensemble de constructions existantes jouxtant le projet, dans le but de former une unité architecturale.
- Lorsque l'implantation est justifiée et argumentée architecturalement ou paysagèrement dans le respect des ensembles existants,
- Lorsque des dispositions spécifiques sont prescrites sur les documents graphiques ou dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

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

Les saillies (toiture, parements architecturaux, soubassements, etc.) sont autorisées à condition de ne présenter, sur l'espace public, aucune entrave à la circulation et à la sécurité civile et routière. Les balcons sont interdits.

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

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

Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives de l'assiette foncière de l'opération, ou en observant un recul minimum de **3 mètres**.

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

Non réglementé.

### > Article 9 : Emprise au sol

#### 1) Définition et mesure de l'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions est définie au sens du code de l'urbanisme, à savoir comme : « la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. »

#### 2) Emprise au sol maximum

Les emprises au sol des constructions ne devront pas représenter une surface supérieure à **60%** de la surface de l'assiette foncière de l'opération. Dans le cas d'une reconstruction ou d'une réhabilitation, elles pourront être identiques à celles de la ou des construction(s) existante(s).

### > Article 10 : Hauteur maximum des constructions

#### 1) Définition et mesure de la hauteur maximum des constructions

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

#### 2) Hauteur maximum

Toute construction ou installation ne peut excéder **9,00 mètres** de « hauteur maximum ». La « hauteur maximum » pourra être portée à **12,00 mètres** dans le cadre de construction de logements collectifs à vocation sociale.

En cas d'extension de bâtiments ayant une hauteur supérieure au maximum indiqué ci-dessus, la hauteur pourra atteindre celle de la construction existante.

### > Article 11 : Aspect extérieur

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

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

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

#### 1) Façades / Percements

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

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

## 2) Enduits / Parements

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

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

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

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

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

Pour le revêtement des façades, les teintes des enduits doivent être sobres et en accord avec les teintes des pierres naturelles des constructions traditionnelles (grès / schistes), dans le respect du nuancier suivant ou similaires, le blanc étant exclu.



Les références ci-dessus sont issues du nuancier « PAREX-LANKO ». Le règlement n'impose aucune « marque » particulière de produit, mais les teintes employées devront être similaires aux références ci-dessus.

## 3) Menuiseries

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

Les stores ou volets roulants sont autorisés à condition que le mécanisme d'enroulement (coffre) ne soit pas visible en façade mais intégré soit à l'intérieur de la construction, soit en ouvrage linteau maçonné. Les stores ou volets roulants de couleur blanche sont interdits.

Les stores, volets roulant et portes de garage doivent respecter le nuancier propre aux menuiseries et avoir la même teinte que l'ensemble des menuiseries de la construction, sans disparité entre elles.

Les menuiseries sont peintes ou teintées dans la masse dans le respect des teintes du nuancier ci-dessous ou similaires. Les menuiseries blanches sont interdites.

|          |          |          |          |          |          |
|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| RAL 1013 | RAL 1019 | RAL 3005 | RAL 3007 | RAL 7009 | RAL 7033 |
| RAL 6020 | RAL 6028 | RAL 7001 | RAL 7003 | RAL 7004 | RAL 7015 |
| RAL 7016 | RAL 7035 | RAL 7038 | RAL 8015 | RAL 8017 | RAL 8019 |

#### 4) Ferronneries

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

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

Elles sont peintes ou teintées dans la masse dans le respect des teintes du nuancier ou similaires. Les ferronneries brutes stabilisées sont également autorisées.

|          |          |          |          |          |          |
|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| RAL 7022 | RAL 1019 | RAL 3005 | RAL 3007 | RAL 7024 | RAL 7037 |
| RAL 6020 | RAL 6028 | RAL 7001 | RAL 7003 | RAL 7004 | RAL 7015 |
| RAL 7016 | RAL 7035 | RAL 7038 | RAL 8015 | RAL 8017 | RAL 8019 |

#### 5) Toitures

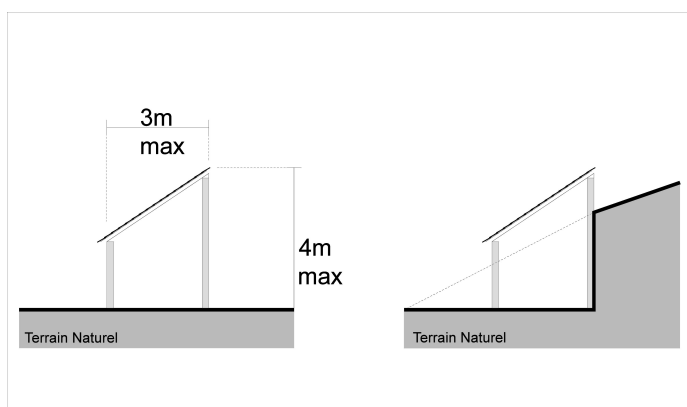
Les toitures en pente sont de volume simple, la pente doit être comprise entre **70% et 100%** et doit être en harmonie avec celle des toits environnants. En cas de réhabilitation, ou dans le cas d'un traitement végétalisé de la toiture, les pentes peuvent être différentes.

Les toitures à pente simple sont interdites, sauf pour les constructions de petits gabarits ayant une hauteur inférieure ou égale à **4,00 mètres** au sommet sur un terrain naturel plat ou de faible pente.

La toiture ne devra pas dépasser **10,00 mètres** de longueur et **3,00 mètres** de largeur (voir croquis ci-contre).

**Les toitures végétalisées sont autorisées et même recommandées.**

Les couvertures seront réalisées soit avec un matériau ayant la couleur, la texture et le feuilleté des lauzes de pierres (schiste, ardoise), soit de bois (mélèze, châtaigner), soit de



tuiles de terre cuite plates ardoisées dans le respect des ouvrages traditionnels, les toitures tuiles ne sont autorisées qu'en travaux confortatifs sur l'existant ou en réhabilitation, et devront être de type canal ou similaires.

**Les toitures en bardages ou tôles métalliques sont interdites sauf dans le cas de réalisation d'un équipement communal.**

Les toitures traitées par jointure de bout en zinc ou acier sont autorisées à condition qu'elles respectent les mêmes pentes que les toitures traditionnelles devant être comprises entre 70% et 100%.

Les cheminées doivent être maçonnées avec le même traitement que la façade. Leur couronnement devra être réalisés dans le respect des typologies traditionnelles locales et composé d'une partie plate (pierre ou béton) sur 4 appuis et surmontée d'une pierre verticale. Elles peuvent aussi être traitées de façon contemporaine par l'emploi de conduits métalliques chromés.

**Les toitures terrasses sont autorisées dans le cas d'un projet architecturalement cohérent.**

Les ouvertures de toitures ou les verrières sont autorisées.

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

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

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

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

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

L'implantation de panneaux solaires et/ou photovoltaïques sur les toitures en pentes peut être admise en surépaisseur de la couverture à condition de ne pas porter atteinte à la qualité et à l'architecture du bâtiment (respecter l'inclinaison de la toiture, sans surépaisseur trop flagrante, en minimisant la visibilité des systèmes d'accroche, etc.).

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

#### 7) Clôtures

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

Les tuiles disposées en sommet de clôture et les panneaux préfabriqués sont interdits.

Les panneaux grillagés rigides sont interdits, à l'exception des clôtures en limites séparatives et sous réserve d'être doublés d'une haie végétale et devront respecter le nuancier propre aux ferronneries.

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

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

Les clôtures 100% végétales sont autorisées, mais devront être entretenues afin de ne pas dépasser 1,80 mètres de hauteur.

Toute nouvelle clôture ne peut excéder :

- **0,80 mètre** de hauteur totale en bordure de route départementale aux abords des accès véhicule pour ne pas contraindre la visibilité,
- **1,40 mètres** de hauteur totale dans les autres cas.

Les portails de clôture sont obligatoirement réalisés en bois ou en ferronnerie (cf. paragraphe 4.

#### 8) Etablissements Recevant du Public

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

#### 9) Traitement des sols

Pour les aménagements extérieurs dédiés à la circulation et au stationnements des véhicules mais aussi des piétons, l'emploi d'un enrobé ou de traitement (dallages, pavés) de couleurs vives (jaune, ocres rouges, etc.) est interdit.

### > Article 12 : Stationnement des véhicules

#### 1) Prescriptions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors du domaine public. La demande de permis de construire devra montrer que le nombre de places de stationnement répond aux besoins engendrés par la nature, la fonction et la localisation des constructions, travaux et ouvrages réalisés.

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

Les exigences énumérées ci-dessous ne s'appliquent pas à l'entretien et à la réfection des bâtiments existants (lorsque le projet ne crée pas de surface de plancher supplémentaire). Lorsque le nombre de places obtenu en application des règles ci-après est fractionné, il est arrondi au nombre supérieur.

Il est exigé au minimum :

Pour les constructions à usage d'habitation de type habitat individuel :

- 1 place de stationnement jusqu'à 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher inclus ;
- 2 places de stationnement au-delà de 50 m<sup>2</sup> de surface plancher.

Pour les constructions à usage d'habitation de type habitat collectif :

- 1 place de stationnement par logement de type studio ou T1 ;
- 1,5 places de stationnement par logement de type T2 ;
- 2 places de stationnement par logement de type T3 et au-dessus.

Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier :

- 1 place de stationnement pour 4 chambres.

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

- Aucune place de stationnement n'est exigée.

Les aires de stationnement en surface doivent être équipées de dispositifs d'ombrage (pouvant être existants), cela peut être sous forme d'arbres plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement minimum ou sous forme de structures légères

(ex : treilles végétales), et doivent rester le plus perméable aux eaux de pluies possible (surfaces engazonnées par exemple).

#### > Article 13 : Espaces libres et plantations

Pour chaque construction, au minimum **40%** de l'assiette foncière doivent rester libre de toute construction, (c'est à dire hors aménagements imperméabilisants).

Constituent des surfaces imperméabilisées les aménagements et traitements suivants :

- Les aménagements et constructions définissant de l'emprise au sol comme précisé dans l'article 9,
- Les piscines,
- Les aménagements et traitement de sols extérieurs compacts pour les terrasses et les cheminements (enrobés non drainants, dallages, dalles, stabilisés, pavés, ca-lades, etc.),

*A titre d'exemple, une terrasse bois reposant sur une dalle béton constitue de l'imperméabilisation, une terrasse bois sur structure légère (bois) n'en constitue pas.*

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

Les essences plantées doivent appartenir aux variétés locales pour une meilleure adapta-tion aux conditions naturelles (adaptation au sol et au climat) et dans un souci d'intégration paysagère et être implantées à plus de 2,00 mètres à l'intérieur de la parcelle.

Il n'est permis d'avoir des arbres en bordure du domaine public routier départemental qu'à une distance de **2 mètres** pour les plantations qui dépassant **2 mètres** de hauteur et à la distance de **0.50 mètre** pour les autres. Cette distance est calculée à partir de la limite du domaine public.

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

Non réglementé

#### > Article 15 : Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

#### > Article 16 : Infrastructures et réseaux de communications

Non réglementé

## Chapitre 3 – Dispositions applicables à la zone UE

### CARACTERE DE LA ZONE (RAPPEL DU RAPPORT DE PRESENTATION)

#### > Description

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

Il s'agit d'une zone à vocation principalement économique et artisanale.

#### > Localisation

Cette zone correspond à une partie du hameau de Pendedis.

#### > Principaux objectifs

- Maintien / développement des commerces et équipements ;
- Préservation de la silhouette des ensembles bâtis ;

#### > Principales traductions réglementaires

- Règles favorisant le maintien/développement des commerces et équipements ;
- Règles de hauteurs et règles d'implantations respectueuses de la morphologie des ensembles bâtis ;
- Règles en matière de stationnement favorable au maintien/développement des commerces.

### > Article 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites

Sont interdites :

- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier ;
- Les carrières ;
- Les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les éoliennes ;
- Les pylônes et poteaux, supports d'enseignes et d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques ;

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

Dans l'ensemble de la zone UE sont admises, à condition qu'elles respectent le caractère principal de la zone et qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises, et que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, enregistrement ou autorisation à vocation économique ou d'équipement public.
- Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est impérativement nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et des services généraux de la zone, à raison d'un logement par entité économique. Dans ses conditions, la Surface De Plancher (SDP) réservée à l'habitation ne pourra excéder 80 m<sup>2</sup>. La construction du logement ne pourra en aucun cas précéder celle des locaux réservés à l'activité.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les affouillements ou exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone et que les ouvrages de soutènement ne devront pas avoir une hauteur supérieure à **1,50 mètres** et devront avoir un aspect compatibles avec les bancs traditionnels (matériaux conformes à la géologie du site).

### > Article 3 : Accès et voirie

#### 1) Accès

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

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

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

Tout nouvel accès sur les routes départementales RD13 et RD54 pourra être refusé s'il entraîne une dégradation des conditions de sécurité de circulation sur ces axes.

#### 2) Voirie

Pour la sécurité incendie, les voiries devront respecter les caractéristiques suivantes :

- chaussée revêtue d'une largeur minimale de 5 m et susceptible de supporter un véhicule de 13 tonnes sur l'essieu arrière.
- hauteur libre sous-ouvrage de 3,50 m minimum.
- rayon en plan des courbes de 8 m minimum.
- pente maximum de 15 %

- si une voie est en impasse, et que sa longueur est supérieure à 30 m, elle doit comporter en son extrémité une placette de retournement. Toutefois, pourront se situer à moins de 60 m d'une voie ouverte à la circulation définie ci dessus, les immeubles de 1ère et 2ème famille (plancher bas du dernier niveau habitable se situe à moins de 8m du niveau d'accès des secours).

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

#### > Article 4 : Desserte par les réseaux

##### 1) Eau potable

Toute construction, réhabilitation, transformation, extension ou installation nouvelle nécessitant un raccordement à l'eau potable doit être raccordée par des canalisations souterraines à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

##### 2) Assainissement

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

##### *Eaux usées*

Dans le secteur UE, les dispositifs individuels de traitement et d'évacuation des eaux usées pourront être autorisés conformément à la législation en vigueur et au zonage d'assainissement annexé au PLU.

##### *Eaux non domestiques*

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

##### *Eaux d'exhaure et eaux de vidange*

Conformément au décret n°4-469 du 3 juin 1994, le rejet au réseau d'assainissement d'eaux souterraines qui ne génèrent pas des effluents domestiques est interdit, y compris lorsque ces eaux sont utilisées dans une installation de traitement thermique ou de climatisation, sauf autorisation spécifique du service assainissement. Ne sont pas non plus autorisés les rejets aux réseaux d'eaux usées des eaux de vidange telles que les eaux de vidanges de piscines.

##### *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, le pétitionnaire devra assurer à sa charge l'établissement des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux de ruissellement et leur déversement vers les exutoires naturels mettant en oeuvre avant rejet la rétention de 100 litres d'eau par mètre carré imperméabilisé, et avec un débit de fuite des volumes retenus de 7l/s/ha.

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

### 3) Electricité/Gaz/Télécoms

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

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

### 4) Déchets ménagers

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

### 5) Défense extérieure contre l'incendie

Les constructions réalisées sur le terrain doivent impérativement garantir une défense extérieure contre l'incendie efficace :

- soit des poteaux d'incendie permettant d'assurer des débits de 60 m<sup>3</sup>/h minimum pendant 2 heures, et implantés à 200 m maximum des bâtiments à défendre par les voies praticables,

- soit, dans les zones non équipées, et dans le cas où l'installation des poteaux d'incendie normalisés n'est pas envisageable, par la mise en place d'équipements publics sous la forme de réserves d'eau, utilisable et accessible en tout temps de 30 à 120 m<sup>3</sup> selon l'importance du risque encouru ou de point d'aspiration normalisés.

## **> Article 5 : Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

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

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

Les nouvelles constructions doivent observer un **recul de 3 mètres**.

NB : L'ensemble des règles décrites ci-avant s'applique aussi aux voies privées existantes ou à créer ouvertes à la circulation publique.

Des dispositions différentes sont admises pour les ouvrages de faible importance nécessaires au fonctionnement des services publics ou réalisées dans un but d'intérêt collectif (WC, cabine téléphonique, poste de transformation EDF, abri de voyageurs) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

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

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

L'implantation en limite séparative est autorisée (Le pétitionnaire devra alors particulièrement veiller à respecter les normes incendies en vigueur). Quand le bâtiment ne jouxte pas la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à **3 mètres**.

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

Non réglementé

## > Article 9 : Emprise au sol

### 1) Définition et mesure de l'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions est définie au sens du code de l'urbanisme, à savoir comme : « la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. »

### 2) Emprise au sol maximum

Les emprises au sol des constructions ne devront pas représenter une surface supérieure à **60%** de la surface de l'assiette foncière de l'opération. Dans le cas d'une reconstruction ou d'une réhabilitation, elles pourront être identiques à celles de la ou des construction(s) existante(s).

## > Article 10 : Hauteur maximum des constructions

### 1) Définition et mesure de la hauteur maximum des constructions

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

### 2) Hauteur maximum

Toute construction ou installation ne peut excéder **9,00 mètres** de «hauteur maximum». En cas d'extension de bâtiments ayant une hauteur supérieure au maximum indiqué ci-dessus, la hauteur pourra atteindre celle de la construction existante.

## > Article 11 : Aspect extérieur

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

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

Afin de garantir une bonne insertion paysagère dans l'environnement, les constructions doivent respecter les règles suivantes :

### 1) Façades / Percements

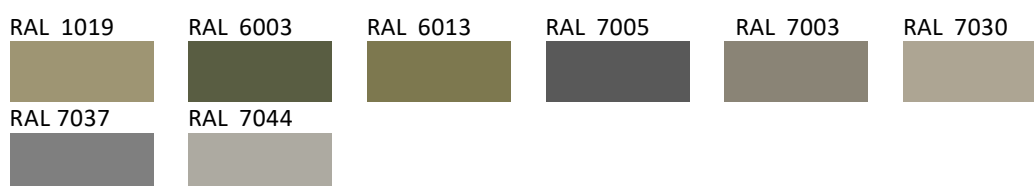
L'utilisation des ciments en enduit extérieur est interdite.

Les matériaux destinés à être enduits (aggloms de ciment, etc.) le seront obligatoirement.

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

Les bardages bois, à lames plaines ou à claires-voies sont autorisés à condition qu'ils soient en bois naturel non composite laissés brut, sans peinture, vernis ni lasure. Ils pourront toutefois bénéficier d'un traitement approprié à condition que ce dernier ne change pas l'aspect du bois naturel.

Les bardages extérieurs métalliques ou composites devront obligatoirement respecter les teintes suivantes ou similaires :





## 2) Enduits / Parements

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

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

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

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

Pour le revêtement des façades, les teintes des enduits doivent être de sobres et en accord avec les teintes des pierres naturelles des constructions traditionnelles (grès / schistes), dans le respect du nuancier suivant ou similaires, le blanc étant exclu.



Les références ci-dessus sont issues du nuancier « PAREX-LANKO ». Le règlement n'impose aucune « marque » particulière de produit, mais les teintes employées devront être similaires aux références ci-dessus.

## 3) Menuiseries

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

Les menuiseries en bois sont autorisées.

Les menuiseries sont peintes ou teintées dans la masse dans le respect des teintes du nuancier propres aux ferronneries (voir ci-après) ou similaires. Les menuiseries, stores ou volets roulants de teintes blanches sont interdites.

Dans tous les cas, il ne peut y avoir de disparité de traitement des menuiseries entre elles au sein d'un même bâtiment.

## 4) Ferronneries

Tout ouvrage métallique, de ferronnerie et de serrurerie devra arborer un traitement sobre, sans fioriture ni pastiche régionaliste de quelle destination ou d'époque que ce soit. Ils doivent être réalisés avec des fers de section carrée ou ronde, organisés dans un même plan. Les éléments dont les fers sont galbés ou en zigzags venant « en avant » ne sont pas autorisés.

Les ferronneries de portails et ouvrages d'occultation doivent être composés, soit de barreaudages verticaux, soit de panneaux de tôles micro-perforées rapportés sur un cadre métallique.

Elles sont peintes ou teintées dans la masse dans le respect des teintes du nuancier ou similaires. Les ferronneries brutes stabilisées sont également autorisées.

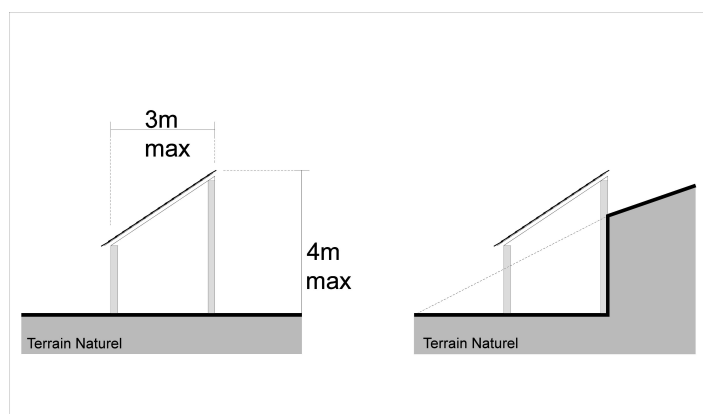


Nuancier pour ferronneries et menuiseries.

## 5) Toitures

Les toitures en pente sont obligatoires et de volume simple. La pente doit être en harmonie avec celle des toits environnants. En cas de réhabilitation, ou dans le cas d'un traitement végétalisé de la toiture, les pentes peuvent être différentes.

Les toitures à pente simple sont interdites, sauf pour les constructions de petits gabarits ayant une hauteur inférieure ou égale à **4,00 mètres** au sommet sur un terrain naturel plat ou de faible pente. La toiture ne devra pas dépasser **10,00 mètres** de longueur et **3,00 mètres** de largeur (voir croquis ci-contre).



**Les toitures végétalisées sont autorisées et même recommandées.**

Les couvertures seront réalisées avec un matériau ayant la couleur, la texture et le feuilleté, des lauzes de pierres (schiste, ardoise) ou du bois (mélèze, châtaigner) ou des tuiles de terre cuite plates ardoisées dans le respect des ouvrages traditionnels environnants.

**Les toitures couvertes de tôles métalliques (zinc) ou en bac acier de teinte grise, choisie dans le nuancier pour ferronneries, peuvent toutefois être admises.**

Les toitures traitées par jointure de bout en zinc ou acier sont autorisées à condition qu'elles respectent les mêmes pentes que les toitures traditionnelles.

**Les toitures terrasses sont autorisées dans le cas d'un projet architecturalement cohérent.**

Les ouvertures de toitures ou les verrières sont autorisées.

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

Les édicules techniques installés sur les constructions doivent faire l'objet d'une intégration adaptée aux caractéristiques architecturales du bâtiment et aux paysages environnants.

Les émergences techniques en toitures, telles que les appareils de ventilation et de climatisation, conduits, gaines et souches diverses, doivent être regroupées et dissimulées, par des acrotères de hauteur adaptée ou par des structures de type grilles, caillebotis, capotage, vanelles, etc. Ces dispositifs seront obligatoirement peints ou teintés dans la masse d'une coloration respectant le nuancier propre aux bardages métalliques.

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

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

L'implantation de panneaux solaires et/ou photovoltaïques sur les toitures en pentes peut être admise en surépaisseur de la couverture à condition de ne pas porter atteinte à la qualité et à l'architecture du bâtiment (respecter l'inclinaison de la toiture, sans surépaisseur trop flagrante, en minimisant la visibilité des systèmes d'accroche, etc.).

Les paraboles ne doivent jamais être placées en façade. Elles peuvent être placées en toiture, sous réserve de faire l'objet d'une intégration architecturale dans des conditions similaires à tout édifice technique, comme explicité précédemment.

## 7) Clôtures

Les clôtures doivent être composées d'un grillage métallique souple non gainé (interdiction d'emploi de panneaux rigides) soutenu par un ensemble de pieux de bois et peuvent être doublées de haies.

En cas d'activités extérieures de stockage ou d'installation techniques extérieures pouvant impacter la qualité du paysage, elles seront obligatoirement doublées de haies vives.

Toute nouvelle clôture ne peut excéder :

- **0,80 mètre** de hauteur totale en bordure de route départementale aux abords des accès véhicules pour ne pas contraindre la visibilité,
- **1,80 mètres** de hauteur totale dans les autres cas.

## 8) Etablissements Recevant du Public

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

## 9) Traitement des sols

Pour les aménagements extérieurs dédiés à la circulation et au stationnements des véhicules mais aussi des piétons, l'emploi d'un enrobé ou de traitement (dallages, pavés) de couleurs vives (jaune, ocres rouges, etc.) est interdit.

# > Article 12 : Stationnement des véhicules

## 1) Prescriptions générales

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

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

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

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

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

Il est exigé :

Pour les constructions à usage de commerce :

- 1 place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de vente (destinés au public) et 0,5 place par personne travaillant sur le site (se baser sur le calcul d'effectifs de la notice de sécurité incendie), et avec un minimum de 2 places.

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

- 0,5 place par personne travaillant sur le site (se baser sur le calcul d'effectifs de la notice de sécurité incendie), avec un minimum de 2 places.

En cas d'aménagement d'habitation (devant rester limité et exceptionnel pour le gardiennage du site) :

- 2 places de stationnement minimum par logement.

Le revêtement de sol des aires de stationnement extérieur non couvert, représentant une surface de plus de 125 m<sup>2</sup>, devra être perméable à l'eau de manière à assurer une infiltration naturelle des eaux de pluie (à l'exclusion des aires de stationnement « handicapé »).

Les aires de stationnement en surface doivent être équipées de dispositifs d'ombrage, cela peut être sous forme d'arbres plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement minimum ou sous forme de structures légères (ex : treilles végétales), et doivent rester le plus perméable aux eaux de pluies possible (surfaces engazonnées par exemple).

2) Impossibilité de réaliser des aires de stationnement

En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement les dispositions suivantes s'appliquent à savoir :

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

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé dans un rayon de 50 mètres de l'opération,
- soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, pourra justifier une majoration de la taxe d'aménagement afin de permettre la réalisation de parcs publics de stationnement.

**> Article 13 : Espaces libres et plantations**

Pour chaque construction, au minimum **40%** de l'assiette foncière doivent rester libre de toute construction, (c'est à dire hors aménagements imperméabilisants).

Constituent des surfaces imperméabilisées les aménagements et traitements suivants :

- Les aménagements et constructions définissant de l'emprise au sol comme précisé dans l'article 9,
- Les piscines,
- Les aménagements et traitement de sols extérieurs compacts pour les terrasses et les cheminements (enrobés non drainants, dallages, dalles, stabilisés, pavés, caillades, etc.),

*A titre d'exemple, une terrasse bois reposant sur une dalle béton constitue de l'imperméabilisation, une terrasse bois sur structure légère (bois) n'en constitue pas.*

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

Les essences plantées doivent appartenir aux variétés locales pour une meilleure adaptation aux conditions naturelles (adaptation au sol et au climat) et dans un souci d'intégration paysagère et être implantées à plus de 2,00 mètres à l'intérieur de la parcelle.

Il n'est permis d'avoir des arbres en bordure du domaine public routier départemental qu'à une distance de **2 mètres** pour les plantations qui dépassant **2 mètres** de hauteur et à la distance de **0.50 mètre** pour les autres. Cette distance est calculée à partir de la limite du domaine public.

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

Non règlementé

**> Article 15 : Performances énergétiques et environnementales**

Non règlementé

**> Article 16 : Infrastructures et réseaux de communications**

Non règlementé

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

### Chapitre 2 – Dispositions applicables à la zone 1AUB

#### CARACTERE DE LA ZONE (RAPPEL DU RAPPORT DE PRESENTATION)

##### > Description

La zone 1AUB recouvre les espaces de la commune, pas ou insuffisamment équipés, destinés à être urbanisés à moyen terme et soumis à orientations d'aménagement pour en garantir un aménagement cohérent.

Il s'agit d'une zone mixte destinée à recevoir principalement de l'habitat et ses équipements et espaces publics attenants.

La zone 1AUB pourra être urbanisée au fur et à mesure de l'aménagement des réseaux, dont les aménagements de la zone 1AUB devront être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation correspondantes (pièce n°3 du PLU).

##### > Localisation

Cette zone correspond à l'extension du hameau de Mas Soubeyran au Nord de la commune.

##### > Principaux objectifs

- Accueillir de nouveaux habitants et développer l'habitat au contact du village ;
- Préservation de la silhouette et du caractère des ensembles bâtis.

##### > Principales traductions réglementaires

- Règles de hauteurs et règles d'implantations respectueuses de la morphologie des ensembles bâtis ;
- Règles d'intégration architecturale concernant l'aspect extérieur.
- Constructibilité limitée à l'équipement de la zone (VRD / assainissement).
- Orientations d'Aménagement et de Programmation applicables sur le secteur.

### > Article 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites

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

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

La zone 1AUB pourra être ouverte à l'urbanisation au fur et à mesure de l'aménagement des réseaux, et les aménagements de cette zone devront être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation correspondantes (pièce n°3 du PLU).

Sont admises les opérations de 4 logements et plus, ou représentant une Surface De Plancher (SDP) d'habitat supérieure à 300 m<sup>2</sup>, à condition d'affecter 25% des habitations réalisées au logement social (locatif).

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

- Les constructions destinées à l'artisanat.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, enregistrement ou autorisation dont l'implantation ne présente pas de risques pour la sécurité du voisinage (incendie, explosion) et concourant au fonctionnement urbain et aux services de proximité.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les affouillements ou exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone et que les ouvrages de soutènement ne soient pas d'une hauteur supérieure à 1,50 mètres et gardent un aspect compatible avec les bancs traditionnels et/ou la construction principale.

### > Article 3 : Accès et voirie

#### 1) Accès

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

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

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

Tout nouvel accès sur les routes départementales RD13 et RD54 pourra être refusé s'il entraîne une dégradation des conditions de sécurité de circulation sur ces axes.

#### 2) Voirie

A l'exclusion des voies communales existantes, pour la sécurité incendie, les voiries devront respecter les caractéristiques suivantes :

- Préserver une hauteur libre sous-ouvrage de 3,50 m minimum.
- si une voie est en impasse, et que sa longueur est supérieure à 30 m, elle doit comporter en son extrémité une placette de retournement. Toutefois, pourront se situer à moins de 60 m d'une voie ouverte à la circulation définie ci dessus, les immeubles de 1ère et 2ème famille (plancher bas du dernier niveau habitable se situe à moins de 8m du niveau d'accès des secours).

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

#### > Article 4 : Desserte par les réseaux

##### 1) Eau potable

Toute construction, réhabilitation, transformation, extension ou installation nouvelle nécessitant un raccordement à l'eau potable doit être raccordée par des canalisations souterraines à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

##### 2) Assainissement

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

###### *Eaux usées*

Dans la zone 1AUB, les dispositifs individuels de traitement et d'évacuation des eaux usées pourront être autorisés conformément à la législation en vigueur et au zonage d'assainissement annexé au PLU.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux ou réseaux pluviaux est interdite.

###### *Eaux non domestiques*

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

###### *Eaux d'exhaure et eaux de vidange*

Conformément au décret n°4-469 du 3 juin 1994, le rejet au réseau d'assainissement d'eaux souterraines qui ne génèrent pas des effluents domestiques est interdit, y compris lorsque ces eaux sont utilisées dans une installation de traitement thermique ou de climatisation, sauf autorisation spécifique du service assainissement. Ne sont pas non plus autorisés les rejets aux réseaux d'eaux usées des eaux de vidange telles que les eaux de vidanges de piscines.

###### *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, le pétitionnaire devra assurer à sa charge l'établissement des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux de ruissellement et leur déversement vers les exutoires naturels mettant en oeuvre avant rejet la rétention nécessaire et suffisante. La transparence vers les ruisseaux et cours d'eau naturels doit être maintenue.

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

### 3) Electricité/Gaz/Télécoms

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

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

### 4) Déchets ménagers

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

Tout projet d'habitat collectif doit garantir une aire de stockage des ordures ménagères, soit extérieure et couverte, soit intérieure et correctement ventilée, d'une surface au moins égale à 4m<sup>2</sup>.

### 5) Défense extérieure contre l'incendie

Les constructions réalisées sur le terrain doivent impérativement garantir une défense extérieure contre l'incendie efficace :

- soit des poteaux d'incendie permettant d'assurer des débits de 60 m<sup>3</sup>/h minimum pendant 2 heures, et implantés à 200 m maximum des bâtiments à défendre par les voies praticables,
- soit, dans les zones non équipées, et dans le cas où l'installation des poteaux d'incendie normalisés n'est pas envisageable, par la mise en place d'équipements publics sous la forme de réserves d'eau, utilisable et accessible en tout temps de 30 à 120 m<sup>3</sup> selon l'importance du risque encouru ou de point d'aspiration normalisés.

## > Article 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

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

Toute implantation doit respecter, au nu de la façade, un **recul minimum de 3m**.

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

- lorsque le terrain a une façade sur rue au moins égale à quinze mètres,
- lorsqu'un retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction ou un ensemble de constructions existantes jouxtant le projet, dans le but de former une unité architecturale.
- Lorsque des dispositions spécifiques sont prescrites sur les documents graphiques ou les Orientations d'Aménagement et de Programmes (OAP).

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

Les saillies (toiture, parements architecturaux, soubassements, etc.) sont autorisées à condition de ne présenter, sur l'espace public, aucune entrave à la circulation et à la sécurité civile et routière. Les balcons sont interdits.

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

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

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 **3 mètres**.

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

Non réglementé

### > Article 9 : Emprise au sol

#### 1) Définition et mesure de l'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions est définie au sens du code de l'urbanisme, à savoir comme : « la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. »

#### 2) Emprise au sol maximum

Les emprises au sol des constructions ne devront pas représenter une surface supérieure à **60%** de la surface de l'assiette foncière de l'opération. Dans le cas d'une reconstruction ou d'une réhabilitation, elles pourront être identiques à celles de la ou des construction(s) existante(s).

### > Article 10 : Hauteur maximum des constructions

#### 1) Définition et mesure de la hauteur maximum des constructions

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

#### 2) Hauteur maximum

Toute construction ou installation ne peut excéder **9,00 mètres** de « hauteur maximum ».

En cas d'extension de bâtiments ayant une hauteur supérieure au maximum indiqué ci-dessus, la hauteur pourra atteindre celle de la construction existante.

### > Article 11 : Aspect extérieur

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

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

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

#### 1) Façades / Percements

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

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

## 2) Enduits / Parements

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

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

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

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

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

Pour le revêtement des façades, les teintes des enduits doivent être sobres et en accord avec les teintes des pierres naturelles des constructions traditionnelles (granit / schistes), dans le respect du nuancier suivant ou similaires, le blanc étant exclu.



Les références ci-dessus sont issues du nuancier « PAREX-LANKO ». Le règlement n'impose aucune « marque » particulière de produit, mais les teintes employées devront être similaires aux références ci-dessus.

## 3) Menuiseries

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

Les stores ou volets roulants sont autorisés à condition que le mécanisme d'enroulement (coffre) ne soit pas visible en façade mais intégré soit à l'intérieur de la construction, soit en ouvrage linteau maçonné. Les stores ou volet roulants de couleur blanche sont interdits.

Les stores, volets roulant et portes de garage doivent respecter le nuancier propre aux menuiseries et avoir la même teinte que l'ensemble des menuiseries de la construction, sans disparité entre elles.

Les menuiseries sont peintes ou teintées dans la masse dans le respect des teintes du nuancier ci-dessous ou similaires. Les menuiseries blanches sont interdites.

|          |          |          |          |          |          |
|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| RAL 1013 | RAL 1019 | RAL 3005 | RAL 3007 | RAL 7009 | RAL 7033 |
| RAL 6020 | RAL 6028 | RAL 7001 | RAL 7003 | RAL 7004 | RAL 7015 |
| RAL 7016 | RAL 7035 | RAL 7038 | RAL 8015 | RAL 8017 | RAL 8019 |

#### 4) Ferronneries

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

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

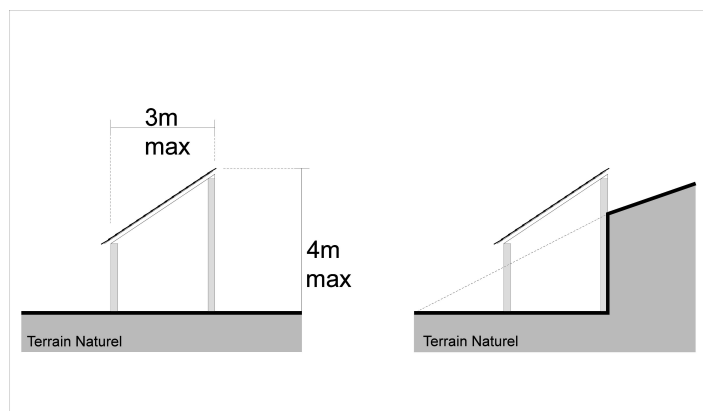
Elles sont peintes ou teintées dans la masse dans le respect des teintes du nuancier ou similaires. Les ferronneries brutes stabilisées sont également autorisées.

|          |          |          |          |          |          |
|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| RAL 7022 | RAL 1019 | RAL 3005 | RAL 3007 | RAL 7024 | RAL 7037 |
| RAL 6020 | RAL 6028 | RAL 7001 | RAL 7003 | RAL 7004 | RAL 7015 |
| RAL 7016 | RAL 7035 | RAL 7038 | RAL 8015 | RAL 8017 | RAL 8019 |

#### 5) Toitures

Les toitures en pente sont obligatoires et de volume simple. La pente doit être comprise entre **70% et 100%** et doit être en harmonie avec celle des toits environnants. En cas de réhabilitation, ou dans le cas d'un traitement végétalisé de la toiture, les pentes peuvent être différentes.

Les toitures à pente simple sont interdites, sauf pour les constructions de petits gabarits ayant une hauteur inférieure ou égale à **4,00 mètres** au sommet sur un terrain naturel plat ou de faible pente. La toiture ne devra pas dépasser **10,00 mètres** de longueur et **3,00 mètres** de largeur (voir croquis ci-contre).



**Les toitures végétalisées sont autorisées et même recommandées.**

Les couvertures seront réalisées avec un matériau ayant la couleur, la texture et le feuilleté, des lauzes de pierres (schiste, ardoises) ou du bois (mélèze, châtaigner) ou des tuiles de terre cuite plates ardoisées dans le respect des ouvrages traditionnels environnants.

**Les toitures en bardages type bac acier ou tôles métalliques et les toitures type tuiles rondes et de teintes « ocre ou brique » sont interdites.**

Les toitures traitées par jointure de bout en zinc ou acier sont autorisées à condition qu'elles respectent les mêmes pentes que les toitures traditionnelles devant être comprises entre 70% et 100%.

Les cheminées doivent être maçonnées avec le même traitement que la façade. Leur couronnement devra être réalisés dans le respect des typologies traditionnelles locales et composé d'une partie plate (pierre ou béton) sur 4 appuis et surmontée d'une pierre verticale. Elles peuvent aussi être traitées de façon contemporaine par l'emploi de conduits métalliques chromés.

**Les toitures terrasses sont autorisées dans le cas d'un projet architecturalement cohérent.**

Les ouvertures de toitures ou les verrières sont autorisées.

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

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

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

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

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

L'implantation de panneaux solaires et/ou photovoltaïques sur les toitures en pentes peut être admise en surépaisseur de la couverture à condition de ne pas porter atteinte à la qualité et à l'architecture du bâtiment (respecter l'inclinaison de la toiture, sans surépaisseur trop flagrante, en minimisant la visibilité des systèmes d'accroche, etc.).

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

#### 7) Clôtures

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

Les tuiles disposées en sommet de clôture et les panneaux préfabriqués sont interdits.

Les panneaux grillagés rigides sont interdits, à l'exception des clôtures en limites séparatives et sous réserve d'être doublés d'une haie végétale et devront respecter le nuancier propre aux ferronneries.

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

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

Les clôtures 100% végétales sont autorisées, mais devront être entretenues afin de ne pas dépasser 2 mètres de hauteur.

Toute nouvelle clôture ne peut excéder :

- **0,80 mètre** de hauteur totale en bordure de route départementale aux abords des accès véhicule pour ne pas contraindre la visibilité,
- **1,40 mètres** de hauteur totale dans les autres cas.

Les portails de clôture sont obligatoirement réalisés en bois ou en ferronnerie (cf. paragraphe 4).

#### 8) Etablissements Recevant du Public

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

## 9) Traitement des sols

Pour les aménagements extérieurs dédiés à la circulation et au stationnements des véhicules mais aussi des piétons, l'emploi d'un enrobé ou de traitement (dallages, pavés) de couleurs vives (jaune, ocres rouges, etc.) est interdit.

## > Article 12 : Stationnement des véhicules

### 1) Prescriptions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors du domaine public. La demande de permis de construire devra montrer que le nombre de places de stationnement répond aux besoins engendrés par la nature, la fonction et la localisation des constructions, travaux et ouvrages réalisés.

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

Les exigences énumérées ci-dessous ne s'appliquent pas à l'entretien et à la réfection des bâtiments existants (lorsque le projet ne crée pas de surface de plancher supplémentaire). Lorsque le nombre de places obtenu en application des règles ci-après est fractionné, il est arrondi au nombre supérieur.

#### Il est exigé au minimum :

Pour les constructions à usage d'habitation de type habitat individuel :

- 1 place de stationnement jusqu'à 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher inclus ;
- 2 places de stationnement au-delà de 50 m<sup>2</sup> de surface plancher.

Pour les constructions à usage d'habitation de type habitat collectif :

- 1 place de stationnement par logement de type studio ou T1 ;
- 1,5 places de stationnement par logement de type T2 ;
- 2 places de stationnement par logement de type T3 et au-dessus.

Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier :

- 1 place de stationnement pour 4 chambres.

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

- Aucune place de stationnement n'est exigée.

Les aires de stationnement en surface doivent être équipées de dispositifs d'ombrage, cela peut être sous forme d'arbres plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement minimum ou sous forme de structures légères (ex : treilles végétales), et doivent rester le plus perméable aux eaux de pluies possible (surfaces engazonnées par exemple).

### 2) Impossibilité de réaliser des aires de stationnement

En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement les dispositions suivantes s'appliquent à savoir :

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

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé dans un rayon de 50 mètres de l'opération,
- soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, pourra justifier une majoration de la taxe d'aménagement afin de permettre la réalisation de parcs publics de stationnement.

### > Article 13 : Espaces libres et plantations

Pour chaque construction, au minimum **40%** de l'assiette foncière doivent rester libre de toute construction, (c'est à dire hors aménagements imperméabilisants).

Constituent des surfaces imperméabilisées les aménagements et traitements suivants :

- Les aménagements et constructions définissant de l'emprise au sol comme précisé dans l'article 9,
- Les piscines,
- Les aménagements et traitement de sols extérieurs compacts pour les terrasses et les cheminements (enrobés non drainants, dallages, dalles, stabilisés, pavés, ca-lades, etc.),

*A titre d'exemple, une terrasse bois reposant sur une dalle béton constitue de l'imperméabilisation, une terrasse bois sur structure légère (bois) n'en constitue pas.*

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

Les essences plantées doivent appartenir aux variétés locales pour une meilleure adaptation aux conditions naturelles (adaptation au sol et au climat) et dans un souci d'intégration paysagère et être implantées à plus de 2,00 mètres à l'intérieur de la parcelle.

Il n'est permis d'avoir des arbres en bordure du domaine public routier départemental qu'à une distance de **2 mètres** pour les plantations qui dépassant **2 mètres** de hauteur et à la distance de **0.50 mètre** pour les autres. Cette distance est calculée à partir de la limite du domaine public.

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

Non réglementé

### > Article 15 : Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

### > Article 16 : Infrastructures et réseaux de communications

Non réglementé

## Titre 3 – Dispositions applicables aux zones Agricoles

### Chapitre 1 – Dispositions applicables à la zone A

#### CARACTERE DE LA ZONE (RAPPEL DU RAPPORT DE PRESENTATION)

##### > Description

La zone A recouvre des espaces de la commune équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Il s'agit d'une zone à vocation agricole qu'il convient de protéger par endroit en raison de sa valeur environnementale et paysagère.

Rappel :

- Figurent sur le zonage, des prescriptions concernant des éléments du patrimoine à mettre en valeur ou à requalifier au titre du code de l'urbanisme.
- Figurent également, des prescriptions concernant les bâtiments agricoles pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

La zone A comporte un secteur :

Secteur Ac :

Ce secteur appelle à recevoir des bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière.

##### > Localisation

La zone A correspond aux abords des hameaux de caractère et aux secteurs de grandes valeurs des sols ou des paysages.

Secteur Ac :

Ce secteur correspond aux terrains d'élevage se trouvant principalement au centre de la commune (Saint Michel le Vieux, Elzet, Vieillas,...)

##### > Principaux objectifs

Dans l'ensemble de la zone A :

- Maintien/développement de l'activité agricole.

Dans le secteur Ac :

- Maintien et développement des activités agricoles, en éloignement des zones habitées.

##### > Principales traductions réglementaires

Dans l'ensemble de la zone A :

- Principe d'inconstructibilité ou de constructibilité limitée ;

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

- Règles autorisant les constructions nécessaires à l'exploitation agricole.
- Règles autorisant la diversification des activités agricoles (agritourisme).

## > Article 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites

### Dans l'ensemble de la zone A :

Toute nouvelle construction est interdite, à l'exception de celles expressément mentionnées à l'article 2.

### Dans le secteur Ac :

- Les terrains de campings et de caravanning, ainsi que le stationnement isolé des caravanes, hormis aux conditions de l'article A-2 suivant ;
- Les affouillements ou exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à l'exploitation agricole ou aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Les éoliennes et les champs photovoltaïques.

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

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

### Dans l'ensemble de la zone A :

- La restauration des bâtiments ruinés existants, y compris l'habitat, dans les conditions prévues à l'article L111-23 du Code de l'Urbanisme, et notamment les ruines repérées sur le plan de zonage.
- La création de gîtes/chambres d'hôtes au sein des constructions existantes.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Le changement de destination de certaines constructions agricoles est permis dès lors que celles-ci sont identifiées sur le plan de zonage comme éléments du patrimoine au titre du code de l'urbanisme.
- **Les annexes** (y compris les piscines) et **l'extension limitée des constructions** à usage d'habitation existantes, dans la limite de **50 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaires**, sur la base de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU (élaboration). Ces extensions ne doivent pas conduire à créer de nouveaux logements.
- Les affouillements ou exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone et que les ouvrages de soutènement ne soient pas d'une hauteur supérieure à 1,50 mètres et gardent un aspect compatible avec les bancs traditionnels et/ou la construction principale.
- Les abris pour le bétail :  
Il s'agit obligatoirement de structures légères et démontables, c'est à dire d'abris agricoles légers ne nécessitant aucun équipement, non implantés en ligne de crête, avec une surface inférieure à **28,00** mètres carré d'emprise au sol.

Les abris à bétail autorisés doivent présenter obligatoirement les caractéristiques suivantes :

- base rectangulaire dont les dimensions maximales sont : **L=4,00 mètres et l = 4,00 mètres.**
- Toiture à une pente (les toitures à faible pente sont autorisées).
- Hauteur maximale limitée à 3,50 mètres au haut du toit.

Chaque abri à bétail peut être accompagné d'un abri à fourrage, qui doit être accolé sur la largeur de l'abri à bétail. Les abris à fourrage autorisés doivent présenter obligatoirement les caractéristiques suivantes :

- base rectangulaire dont les dimensions maximales sont : **L=3,00 mètres et l = 4,00 mètres.**
- Toiture à une pente (les toitures à faible pente sont autorisées).

- Hauteur maximale limitée à **3,50 mètres** au haut du toit.

Les abris à bétail et à fourrage seront réalisés obligatoirement au moyen d'une structure légère. Seules les enveloppes en bois (bardage) sont autorisées.

Pour la couverture les plaques de fibre bitumées et le bac acier peuvent être autorisés. La couverture devra obligatoirement respecter les teintes du nuancier visé au paragraphe 1) ci-dessus.

Dans le secteur Ac :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation et aux activités agricoles ou forestières.
- Les surfaces de plancher destinées au commerce peuvent être admises (dans la limite de 40m<sup>2</sup>) à conditions d'être réservées à la commercialisation sur place des produits de l'exploitation.
- Les ouvrages de rétention hydraulique ou de protection d'intérêt général indispensables à la régulation des crues, après étude hydraulique.
- Les serres ;
- Les abris de jardin et autres constructions légères non habitables sont autorisés en zone Ac, à conditions :
  - de ne pas dépasser 8 m<sup>2</sup> de surface de plancher et 2,50 mètres de hauteur totale ;
  - qu'ils soient destinés à une activité de jardinage, de loisirs ou de jardins familiaux.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.
- La création de gîtes/chambres d'hôtes au sein des constructions existantes.

**> Article 3 : Accès et voirie**

1) Accès

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

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

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

Tout nouvel accès sur les routes départementales RD13 et RD54 pourra être refusé s'il entraîne une dégradation des conditions de sécurité de circulation sur ces axes.

2) Voirie

Pour la sécurité incendie, les voiries devront respecter les caractéristiques suivantes :

- chaussée revêtue d'une largeur minimale de 5 m et susceptible de supporter un véhicule de 13 tonnes sur l'essieu arrière.
- hauteur libre sous-ouvrage de 3,50 m minimum.
- rayon en plan des courbes de 8 m minimum.
- pente maximum de 15 %
- si une voie est en impasse, et que sa longueur est supérieure à 30 m, elle doit comporter en son extrémité une placette de retournement. Toutefois, pourront se situer à moins de 60 m d'une voie ouverte à la circulation définie ci dessus, les immeubles de 1ère et 2ème

famille (plancher bas du dernier niveau habitable se situe à moins de 8m du niveau d'accès des secours).

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

#### > Article 4 : Desserte par les réseaux

##### Dans l'ensemble de la zone A :

Non règlementé.

##### Dans le secteur Ac :

###### 1) Eau potable

Non règlementé.

###### 2) Assainissement (lorsque la construction le nécessite)

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

###### *Eaux usées*

Les dispositifs individuels de traitement et d'évacuation des eaux usées pourront être autorisés conformément à la législation en vigueur et aux prescriptions du Schéma Directeur d'Assainissement annexé au PLU.

L'évacuation des eaux usées dans les fossés, caniveaux ou réseaux pluviaux est strictement interdite.

###### *Eaux pluviales*

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

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

###### 3) Electricité/Gaz/Télécoms

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

#### > Article 5 : Caractéristiques des terrains

Non règlementé.

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

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

Les constructions doivent être implantés en respectant un recul minimal de **5,00 mètres** par rapport à l'alignement des voies publiques existantes à élargir ou à créer, et de **10,00 mètres** par rapport aux routes départementales.

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

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

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

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

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

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

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

Non règlementé.

#### > Article 9 : Emprise au sol

Non règlementé.

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

##### 1) Définition et mesure de la hauteur maximum des constructions

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

##### 2) Hauteur maximum

Toute construction ou installation ne peut excéder **11,00 mètres** de « hauteur maximum ». En cas d'extension de bâtiments ayant une hauteur supérieure au maximum indiqué ci-dessus, la hauteur pourra atteindre celle de la construction existante.

La « hauteur maximum » pourra être portée à **15,00 mètres** pour les installations spécifiques de type « installation de séchage en grange » et limité à **6,00 mètres** pour les « tunnels agricoles ».

#### > Article 11 : Aspect extérieur

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

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

Afin de garantir une bonne insertion paysagère dans l'environnement, les constructions doivent respecter les règles suivantes :

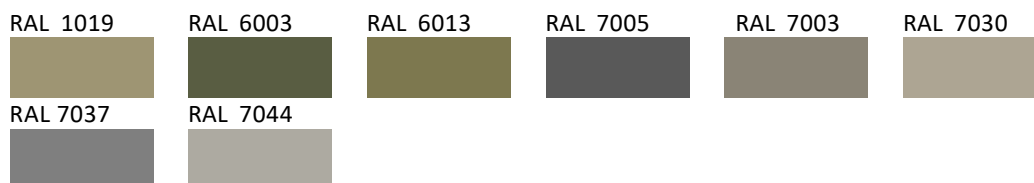
##### 1) Façades / Percements

Les matériaux destinés à être enduits (agglôs de ciment, etc.) le seront obligatoirement.

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

Les bardages bois, à lames plaines ou à claires-voies sont autorisés à condition qu'ils soient en bois naturel non composite laissés brut, sans peinture, vernis ni lasure. Ils pourront toutefois bénéficier d'un traitement approprié à condition que ce dernier ne change pas l'aspect du bois naturel et à condition qu'il respecte les normes et labels environnementaux en vigueur.

Les bardages extérieurs métalliques ou composites devront obligatoirement respecter les teintes suivantes ou similaires :



## 2) Enduits / Parements

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

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

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

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

Pour le revêtement des façades, les teintes des enduits doivent être de sobres et en accord avec les teintes des pierres naturelles des constructions traditionnelles (granit / schistes), dans le respect du nuancier suivant ou similaires, le blanc étant exclu.



Les références ci-dessus sont issues du nuancier « PAREX-LANKO ». Le règlement n'impose aucune « marque » particulière de produit, mais les teintes employées devront être similaires aux références ci-dessus.

## 3) Menuiseries

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

Les menuiseries en bois sont autorisées.

Les menuiseries sont peintes ou teintées dans la masse dans le respect des teintes du nuancier propres aux ferronneries (voir ci-après) ou similaires. Les menuiseries, stores ou volets roulants de teintes blanches sont interdites.

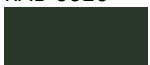
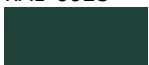
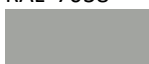
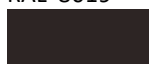
Dans tous les cas, il ne peut y avoir de disparité de traitement des menuiseries entre elles au sein d'un même bâtiment.

#### 4) Ferronneries

Tout ouvrage métallique, de ferronnerie et de serrurerie devra arborer un traitement sobre, sans fioriture ni pastiche régionaliste de quelle destination ou d'époque que ce soit. Ils doivent être réalisés avec des fers de section carrée ou ronde, organisés dans un même plan. Les éléments dont les fers sont galbés ou en zigzags venant « en avant » ne sont pas autorisés.

Les ferronneries de portails et ouvrages d'occultation doivent être composées, soit de barreaudages verticaux, soit de panneaux de tôles micro-perforées rapportés sur un cadre métallique.

Elles sont peintes ou teintées dans la masse dans le respect des teintes du nuancier ou similaires. Les ferronneries brutes stabilisées sont également autorisées.

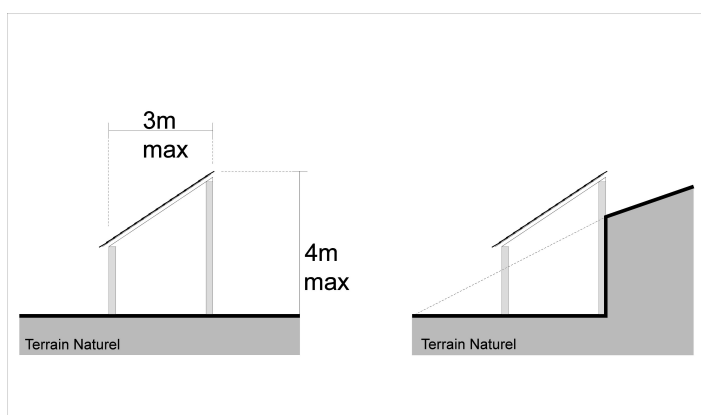
|                                                                                   |                                                                                   |                                                                                   |                                                                                    |                                                                                     |                                                                                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| RAL 7022                                                                          | RAL 1019                                                                          | RAL 3005                                                                          | RAL 3007                                                                           | RAL 7024                                                                            | RAL 7037                                                                            |
|  |  |  |  |  |  |
| RAL 6020                                                                          | RAL 6028                                                                          | RAL 7001                                                                          | RAL 7003                                                                           | RAL 7004                                                                            | RAL 7015                                                                            |
|  |  |  |  |  |  |
| RAL 7016                                                                          | RAL 7035                                                                          | RAL 7038                                                                          | RAL 8015                                                                           | RAL 8017                                                                            | RAL 8019                                                                            |
|  |  |  |  |  |  |

Nuancier pour ferronneries et menuiseries.

#### 5) Toitures

Les toitures en pente pourront être couvertes avec un matériau ayant la couleur, la texture et le feuilleté des lauzes ou des tuiles de terre cuite plates ardoisées ; elles seront alors de volume simple, de une à deux pentes comprises **entre 70% et 100%**. En cas de réhabilitation, ou dans le cas d'un traitement végétalisé de la toiture, les pentes peuvent être différentes.

Les toitures à pente simple sont interdites, sauf pour les constructions de petits gabarits ayant une hauteur inférieure ou égale à **4,00 mètres** au sommet sur un terrain naturel plat ou de faible pente. La toiture ne devra pas dépasser **10,00 mètres** de longueur et **3,00 mètres** de largeur (voir croquis ci-contre).



**Les toitures végétalisées sont autorisées et même recommandées.**

Les couvertures en bardeaux de bois sont autorisées.

Les couvertures en tuiles (autre que des tuiles de terre cuite plate ardoisée mentionnées ci-dessus) de quelle forme et aspect que ce soit sont interdites.

Les toitures en bardages ou en tôles métalliques sont tolérées à condition d'être laquées dans les teintes RAL 7003, RAL 7004, RAL 7016, RAL 7037 ou RAL 7038. Les pentes de toitures métalliques pourront être plus faibles sans pouvoir être inférieures à 20%. Les toitures métalliques devront obligatoirement observer un débord de toit d'au moins 30 cm par rapport au nu de la façade et sur toutes les faces (sauf en cas d'implantation en mitoyenneté et sur le côté concerné).

Les toitures traitées par jointure de bout en zinc ou en acier sont autorisées à condition qu'elles respectent les mêmes pentes que les toitures traditionnelles ou environnantes.

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

Les édicules techniques installés sur les constructions doivent faire l'objet d'une intégration adaptée aux caractéristiques architecturales du bâtiment et aux paysages environnants.

Les émergences techniques en toitures, telles que les appareils de ventilation et de climatisation, conduits, gaines et souches diverses, doivent être regroupées et dissimulées, par des acrotères de hauteur adaptée ou par des structures de type grilles, caillebotis, capotage, vanelles, etc. Ces dispositifs seront obligatoirement peints ou teintés dans la masse d'une coloration respectant le nuancier propre aux bardages métalliques.

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

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

L'implantation de panneaux solaires et/ou photovoltaïques sur les toitures en pentes peut être admise en surépaisseur de la couverture à condition de ne pas porter atteinte à la qualité et à l'architecture du bâtiment (respecter l'inclinaison de la toiture, sans surépaisseur trop flagrante, en minimisant la visibilité des systèmes d'accroche, etc.).

Les paraboles ne doivent jamais être placées en façade. Elles peuvent être placées en toiture sous réserve de faire l'objet d'une intégration architecturale dans des conditions similaires à tout édicule technique, comme explicité précédemment.

#### 7) Clôtures

Les clôtures doivent être composées d'un grillage métallique souple non gainé (interdiction d'emploi de panneaux rigides) soutenu par un ensemble de pieux de bois.

Toute nouvelle clôture ne peut excéder :

- **0,80 mètre** de hauteur totale en bordure de route départementale aux abords des accès véhicule pour ne pas contraindre la visibilité,
- **1,80 mètres** de hauteur totale dans les autres cas.

Pour des raisons de sécurisation des activités, l'emploi de dispositifs anti-intrusion de type fil barbelé ou clôtures électrifiées sont autorisés.

En cas d'activités extérieures de stockage ou d'installation techniques extérieures pouvant impacter la qualité du paysage, elles seront obligatoirement doublées de haies vives.

#### 8) Etablissements Recevant du Public

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

#### 9) Traitement des sols

Pour les aménagements extérieurs dédiés à la circulation et au stationnements des véhicules mais aussi des piétons, l'emploi d'un enrobé ou de traitement (dallages, pavés) de couleurs vives (jaune, ocres rouges, etc.) est interdit.

### **> Article 12 : Stationnement des véhicules**

Non règlementé

### > Article 13 : Espaces libres et plantations

Pour chaque construction, au minimum :

- **50%** de l'assiette foncière doivent rester libre de toute construction, (c'est à dire hors aménagements imperméabilisants), pour les emprises foncières supérieures ou égale à 500 m<sup>2</sup>,
- **20%** de l'assiette foncière doivent rester libre de toute construction, (c'est à dire hors aménagements imperméabilisants), pour les emprises foncières inférieures à 500 m<sup>2</sup>,

Constituent des surfaces imperméabilisées les aménagements et traitements suivants :

- Les aménagements et constructions définissant de l'emprise au sol comme précisé dans l'article 9,
- Les piscines,
- Les aménagements et traitement de sols extérieurs compacts pour les terrasses et les cheminements (enrobés non drainants, dallages, dalles, stabilisés, pavés, ca-lades, etc.),

*A titre d'exemple, une terrasse bois reposant sur une dalle béton constitue de l'imperméabilisation, une terrasse bois sur structure légère (bois) n'en constitue pas.*

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

Les essences plantées doivent appartenir aux variétés locales pour une meilleure adaptation aux conditions naturelles (adaptation au sol et au climat) et dans un souci d'intégration paysagère et être implantées à plus de 2,00 mètres à l'intérieur de la parcelle.

Il n'est permis d'avoir des arbres en bordure du domaine public routier départemental qu'à une distance de **2 mètres** pour les plantations qui dépassant **2 mètres** de hauteur et à la distance de **0.50 mètre** pour les autres. Cette distance est calculée à partir de la limite du domaine public.

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

Non réglementé

### > Article 15 : Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

### > Article 16 : Infrastructures et réseaux de communications

Non réglementé

## Titre 4 – Dispositions applicables aux zones Naturelles

### Chapitre 1 – Dispositions applicables à la zone N

#### CARACTERE DE LA ZONE (RAPPEL DU RAPPORT DE PRESENTATION)

##### > Description

La zone N recouvre des espaces de la commune équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel. Elle comporte également des sites à vocation d'hébergement touristique au contact de la nature et du terroir.

La zone N comporte deux secteurs.

##### Secteur Nj :

Ce secteur correspond à des jardins partagés (familiaux, et qui appelle en conséquence des règles spécifiques.

##### Secteur Nt :

Ce secteur correspond à des espaces destinés à l'hébergement touristique.

Ce secteur se décompose en deux sous-secteurs :

- Nt1, destiné à l'accueil touristique sous forme de gîte et d'habitat insolite,
- Nt2, destiné à l'hébergement touristique sous forme de camping.

##### Rappel :

La zone N est également comprise en partie dans le zonage du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) qui comporte un règlement qui s'impose à celui du PLU.

##### > Localisation

Cette zone correspond dans l'ensemble à la partie boisée de la commune, mais aussi à certains hameaux qui ne sont pas appelés à être développés.

##### Secteur Nj :

Ce secteur est localisé au sein du bourg de Saint Michel entre le bâti et le Gardon.

##### Sous-secteur Nt1 :

Ce sous-secteur est localisé au niveau du hameau du Verdier.

##### Sous-secteur Nt2 :

Ce sous-secteur correspond au camping de la Combe de Ferrière.

##### > Principaux objectifs

##### Dans l'ensemble de la zone N :

- Maintien/préservation du caractère naturel des sites.

##### Dans le secteur Nt :

- Maintien/développement des activités touristiques et de l'hébergement

Dans le sous-secteur Nt1 :

- Développer l'hébergement insolite (cabanes, habitat troglodyte, etc.)

Dans le sous-secteur Nt2 :

- Permettre l'exploitation et l'évolution du camping de La Combe de Ferrière

**>Principales traductions réglementaires**

Dans l'ensemble de la zone N :

- Principe d'inconstructibilité ou de constructibilité limitée ;

Dans le secteur Nj :

- Principe d'inconstructibilité à l'exception des cabanes de jardins ;

Dans le sous-secteur Nt1 :

- Autorisation de l'habitat insolite sous forme de Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL)

Dans le sous-secteur Nt2 :

- Autorisation des constructions et installation liées à l'exploitation du camping de la Combe de Ferrière (Habitations Légères de Loisir, constructions démontables et transportables, etc.)

### > Article 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites

#### Dans l'ensemble de la zone N :

- Toute nouvelle construction ou installation ou occupations du sol autres que celles admises aux conditions fixées à l'article 2 suivant.

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

Sous réserve de ne pas porter atteinte à la vocation d'espace naturel de la zone, ni à la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, sont admis :

#### Dans l'ensemble de la zone N :

- La restauration des bâtiments ruinés existants, y compris l'habitat, dans les conditions prévues à l'article L111-23 du Code de l'Urbanisme.
- La création de gîtes/chambres d'hôtes au sein des constructions existantes.
- Les constructions et installations nécessaires à des services publics ou des équipements d'intérêt général ou de valorisation de l'espace naturel ou forestier.
- Le changement de destination de certaines constructions agricoles est permis dès lors que celles-ci sont identifiées sur le plan de zonage comme éléments du patrimoine au titre du code de l'urbanisme.
- **Les annexes** (y compris les piscines) et **l'extension limitée des constructions** à usage d'habitation existantes, dans la limite de **50 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaires**, sur la base de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU (élaboration). Ces extensions ne doivent pas conduire à créer de nouveaux logements.
- les affouillements ou exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone et que les ouvrages de soutènement ne soient pas d'une hauteur supérieure à **1,50 mètres** et gardent un aspect compatibles avec les bancs traditionnels (matériaux conformes à la géologie du site) ou avec la construction principale.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et/ou nécessaires à l'accueil, l'information et à l'encadrement du public ainsi que les constructions légères démontables dédiées aux activités touristiques et de loisirs saisonnières (hébergements de faibles capacités, restauration). A condition qu'elles n'impactent pas l'environnement ni le paysage, les constructions d'équipements publics ne sont pas nécessairement démontables.

#### Dans le secteur Nj :

- Les « cabanes de jardins » destinées au stockage du matériel nécessaire aux jardins partagés. Il s'agit obligatoirement de structures légères et démontables, c'est à dire d'abris agricoles légers ne nécessitant aucun équipement, avec une surface inférieure à 5,00 mètres carré d'emprise au sol.
- Seules les enveloppes en bois (bardage) sont autorisées.
- Pour la couverture les plaques de fibre bitumées et le bac acier peuvent être autorisés. La couverture devra obligatoirement respecter les teintes du nuancier pour panneaux composites et bardages métalliques (cf. Annexe 1 du règlement).

#### Dans le secteur Nt :

- Les piscines

#### Dans le sous-secteur Nt1 :

Dans la limite de 20% de la Surface De Plancher d'habitation existante sur le terrain d'assiette de l'opération à la date d'approbation de la 1<sup>ère</sup> modification simplifiée du PLU et dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de Surface De Plancher, à répartir au sein des périmètres expressément repérés sur le plan de zonage (STECAL) :

- Les constructions et leurs annexes à usage d'habitation ou d'hébergement hôtelier et touristique, y compris sous forme d'hébergement insolite (habitat léger démontable, cabanes dans les arbres, yourtes, habitat troglodyte, etc.) ;

Dans le sous-secteur Nt2 :

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation du camping de La Combe de Ferrière, dans le cadre de ces autorisations initiales, y compris :

- L'extension des constructions existantes dans la limite de 20% de la Surface De Plancher existante à la date d'approbation de la 1<sup>ère</sup> modification simplifiée du PLU,
- L'implantation d'Habitations Légères de Loisir (HLL) et de constructions démontables et transportables destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, dans la limite de 20% du nombre total d'emplacements du camping, conformément à son autorisation.

### > Article 3 : Accès et voirie

#### 1) Accès

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

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

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

Tout nouvel accès sur les routes départementales RD13 et RD54 pourra être refusé s'il entraîne une dégradation des conditions de sécurité de circulation sur ces axes.

#### 2) Voirie

Pour la sécurité incendie, les voiries devront respecter les caractéristiques suivantes :

- chaussée revêtue d'une largeur minimale de 5 m et susceptible de supporter un véhicule de 13 tonnes sur l'essieu arrière.
- hauteur libre sous-ouvrage de 3,50 m minimum.
- rayon en plan des courbes de 8 m minimum.
- pente maximum de 15 %
- si une voie est en impasse, et que sa longueur est supérieure à 30 m, elle doit comporter en son extrémité une placette de retournement. Toutefois, pourront se situer à moins de 60 m d'une voie ouverte à la circulation définie ci dessus, les immeubles de 1<sup>ère</sup> et 2<sup>ème</sup> famille (plancher bas du dernier niveau habitable se situe à moins de 8m du niveau d'accès des secours).

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

### > Article 4 : Desserte par les réseaux

#### Dans l'ensemble de la zone N :

Non règlementé.

#### Dans les secteurs Nt1 et Nt2 :

##### 1) Eau potable :

Toute construction, réhabilitation, transformation, extension ou installation nouvelle nécessitant un raccordement à l'eau potable doit être raccordée par des canalisations souterraines à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes ou à toute alimentation en eaux destinée à la consommation humaine satisfaisant à la réglementation sanitaire en vigueur (réseau communal ou source privée en l'absence de réseau).

## 2) Assainissement (lorsque la construction le nécessite)

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

### > Article 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

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

Les constructions doivent être implantés en respectant un recul minimal de **5,00 mètres** par rapport à l'alignement des voies publiques existantes à élargir ou à créer, et de **10,00 mètres** par rapport aux routes départementales.

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

- Lorsque le projet jouxte une construction ou un ensemble de constructions existantes dans le but de former une unité architecturale ;
- Lorsqu'il s'agit de constructions nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

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

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

Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimal de **3,00 mètres**.

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

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

Non réglementé

### > Article 9 : Emprise au sol

#### 1) Définition et mesure de l'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions est définie au sens du code de l'urbanisme, à savoir comme : « la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. »

#### 2) Emprise au sol maximum

##### Dans l'ensemble de la zone N :

Non réglementé

Dans le sous-secteur Nt1 :

L'emprise au sol des constructions admises dans le STECAL doit s'inscrire impérativement au sein des zones d'implantation repérées sur le plan de zonage.

Dans le périmètre du STECAL comportant un repère (étoile) « Bâtiment ruiné », les constructions admises doivent s'inscrire dans l'emprise délimitée par les amorces de murs subsistantes.

Dans le sous-secteur Nt2 :

L'emprise au sol des constructions admises et de leurs extensions et annexes ne peut excéder, au total, 10% de la surface du terrain d'assiette de l'opération.

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

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

2) Hauteur maximum

Toute construction ou installation ne peut excéder **6,00 mètres** de « hauteur maximum ».

En cas de travaux de rénovation de bâtiments existants ayant une hauteur supérieure au maximum indiqué ci dessus, la hauteur pourra atteindre celle de la construction existante.

**> Article 11 : Aspect extérieur**

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

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

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

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

1) Façades / Percements

Les façades sur rue doivent être traitées en harmonie avec les constructions anciennes de manière à garantir la cohérence architecturale de l'ensemble urbain.

Lorsque les façades sont ordonnancées, les percements, y compris ceux du rez-de-chaussée (garages et commerces) doivent être organisés par travées. La restauration des façades doit s'attacher à conserver l'existant.

Les façades en pierres existantes doivent être impérativement conservées et restaurées; leurs baies anciennes doivent être conservées, éventuellement restituées, mais non obstruées ; les baies nouvelles peuvent être autorisées dans la mesure où elles s'insèrent dans l'ordonnancement des baies anciennes (leurs proportions et traitement sont identiques à ceux des baies anciennes du bâtiment, y compris dans la manière de réaliser les ouvrages de linteaux – arcs en pierres).

Les baies créées sur voie publique doivent être de forme rectangulaire, plus hautes que larges (dans un rapport de 1,5 à 2,5 pour 1).

Les encadrements de baies en pierres appareillées sont à restaurer. Sur une même façade, il ne peut y avoir de disparité dans le traitement des percements et des encadrements.

La création d'appuis de fenêtre ou de baie en saillie sur la façade de quelques formes qu'ils soient est interdite.

## 2) Enduits / Parements

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

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

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

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

Pour le revêtement des façades, les teintes des enduits doivent être de sobres et en accord avec les teintes des pierres naturelles des constructions traditionnelles (grès/schistes), dans le respect du nuancier suivant ou similaires, le blanc étant exclu.



Les références ci-dessus sont issues du nuancier « PAREX-LANKO ». Le règlement n'impose aucune « marque » particulière de produit, mais les teintes employées devront être similaires aux références ci-dessus.

Les emmarchements doivent être réalisés avec des éléments maçonnés massifs dont les marches et seuils ne doivent pas être recouverts (carrelage, etc.), ou en bois. Dans le cas d'emmarchements bois, les structures métalliques sont autorisées et devront respecter en termes de couleurs le nuancier propre aux ferronneries.

## 3) Menuiseries

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

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

Les stores ou volets roulants de couleur blanche sont interdits. Lorsqu'ils sont autorisés (dans les teintes du nuancier ci dessous), les caissons de volets roulants devront être masqués par un lambrequin.

Les portes anciennes sont conservées et restaurées chaque fois que leur état le permet ou remplacées à l'identique.

Les menuiseries sont peintes ou teintées dans la masse dans le respect des teintes du nuancier ci-dessous ou similaires. Les menuiseries blanches sont interdites.

|          |          |          |          |          |          |
|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| RAL 1013 | RAL 1019 | RAL 3005 | RAL 3007 | RAL 7009 | RAL 7033 |
| RAL 6020 | RAL 6028 | RAL 7001 | RAL 7003 | RAL 7004 | RAL 7015 |
| RAL 7016 | RAL 7035 | RAL 7038 | RAL 8015 | RAL 8017 | RAL 8019 |

#### 4) Ferronneries

NB : l'emploi des ferronneries, non caractéristique de l'architecture locale, doit être autant que possible limité.

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

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

Elles sont peintes ou teintées dans la masse dans le respect des teintes du nuancier ou similaires. Les ferronneries brutes stabilisées sont également autorisées.

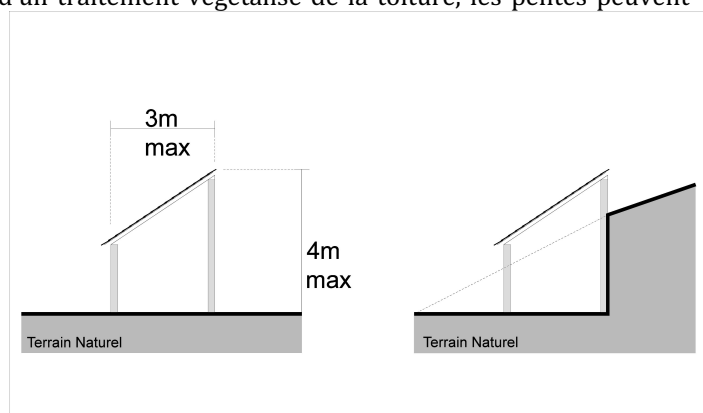
Les éléments intéressants de serrurerie et quincaillerie anciens sont de préférence conservés et réemployés.

|          |          |          |          |          |          |
|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| RAL 7022 | RAL 1019 | RAL 3005 | RAL 3007 | RAL 7024 | RAL 7037 |
| RAL 6020 | RAL 6028 | RAL 7001 | RAL 7003 | RAL 7004 | RAL 7015 |
| RAL 7016 | RAL 7035 | RAL 7038 | RAL 8015 | RAL 8017 | RAL 8019 |

#### 5) Toitures

Les toitures en pente sont obligatoires et de volume simple. La pente doit être comprise entre **70% et 100%** et doit être en harmonie avec celle des toits environnants. En cas de réhabilitation, ou dans le cas d'un traitement végétalisé de la toiture, les pentes peuvent être différentes.

Les toitures à pente simple sont interdites, sauf pour les constructions de petits gabarits ayant une hauteur inférieure ou égale à **4,00 mètres** au sommet sur un terrain naturel plat ou de faible pente. La toiture ne devra pas dépasser **10,00 mètres** de longueur et **3,00 mètres** de largeur (voir croquis ci-contre).



**Les toitures végétalisées sont autorisées et même recommandées.**

Les couvertures seront réalisées soit avec un matériau ayant la couleur, la texture et le feuilleté des lauzes de pierres (schiste, ardoises), soit de bois (mélèze, châtaigner), soit de

tuiles de terre cuite plates ardoisées dans le respect des ouvrages traditionnels, les toitures tuiles ne sont autorisées qu'en travaux confortatifs sur l'existant ou en réhabilitation, et devront être de type canal ou similaires.

Les débords de toit en pierre, appelés « corniches », sont conservés et restaurés.

Pour les habitations, les toitures couvertes de bardages ou tôles métalliques sont interdites.

Pour les bâtiments de grand gabarit (plus de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol) nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière les couvertures de tôles métalliques (zinc) ou en bac acier de teinte grise, choisie dans le nuancier pour ferronneries, peuvent toutefois être admises.

Les cheminées doivent être maçonnées et enduites dans la même couleur que la façade. Leur couronnement devra être réalisés dans le respect des typologies traditionnelles locales et composé d'une pierre plate sur 4 appuis et surmontée d'une pierre verticale.

Les toitures terrasses peuvent être admises, soit ponctuellement en tant qu'éléments de raccordement entre toits dans une limite d'emprise inférieure ou égale à 20% de la surface totale des toitures de la construction, soit en tant que toitures végétalisées ou terrasses accessibles de plain-pied.

Les ouvertures de toitures ou les verrières sont seulement autorisées.

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

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

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

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

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

L'implantation de panneaux solaires et/ou photovoltaïques sur les toitures en pentes peut être admise en surépaisseur de la couverture à condition de ne pas porter atteinte à la qualité et à l'architecture du bâtiment (respecter l'inclinaison de la toiture, sans surépaisseur trop flagrante, en minimisant la visibilité des systèmes d'accroche, etc.). La surface des panneaux solaires ne peut excéder 40% de la surface du pan de toiture qui les reçoit.

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

#### 7) Clôtures

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

Toute nouvelle clôture ne peut excéder :

- **0,80 mètre** de hauteur totale en bordure de route départementale aux abords des accès véhicule pour ne pas contraindre la visibilité,
- **1,40 mètres** de hauteur totale dans les autres cas.

Dans le cas de clôtures maçonnées, elles devront respecter les caractéristiques suivantes:

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

- Les clôtures en pierres (appareillées ou en pierres sèches).
- Les murs-bahuts maçonnés, éventuellement surmontés de fers droits verticaux.

Les panneaux grillagés rigides sont interdits sauf pour les équipements publics et à condition de respecter le nuancier des « Ferronneries ».

Les clôtures 100% végétales sont autorisées, mais devront être entretenues afin de ne pas dépasser 1,80 mètres de hauteur.

Les tuiles disposées en sommet de clôture sont interdites.

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

Les portails de clôture sont obligatoirement réalisés en bois ou en ferronnerie (cf. paragraphe 4), sauf s'ils sont inscrits sous un porche ou une arche, auquel cas ils sont réalisés conformément aux prescriptions relatives aux portes de garage à deux vantaux. Le traitement des pilastres éventuels doit être sobre et dans le respect des typologies traditionnelles locales (couronnements par statuettes interdits).

#### 8) Etablissements Recevant du Public

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

#### 9) Traitement des sols

Pour les aménagements extérieurs dédiés à la circulation et au stationnements des véhicules mais aussi des piétons, l'emploi d'un enrobé ou de traitement (dallages, pavés) de couleurs vives (jaune, ocres rouges, etc.) est interdit.

#### Dans le sous-secteur Nt1 :

A l'exception des constructions admises dans la zone d'implantation du STECAL comportant un repère (étoile) « Bâtiment ruiné », qui doivent se conformer aux dispositions des 1) à 4) précédents, des dispositions différentes peuvent être admises pour les constructions et installations admises au sein des autres zones d'implantation repérées sur le plan de zonage pour permettre la réalisation d'hébergement insolite (cabanes, habitat léger démontable, habitat troglodyte, etc.), à condition que ces nouvelles constructions et installations s'insèrent harmonieusement dans l'environnement et ne portent pas atteinte au caractère des sites et des paysages.

#### Dans le sous-secteur Nt2 :

A l'exception de l'extension des constructions existantes d'accueil et de sanitaires, dont l'extension admise doit se conformer aux dispositions des 1) à 4) précédents, des dispositions différentes peuvent être autorisées pour les autres constructions et installations admises au sein du camping de la Combe de Ferrière (Habitations Légères de Loisirs, constructions démontables et transportables destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, etc.), à condition que ces nouvelles constructions et installations s'insèrent harmonieusement dans l'environnement et ne portent pas atteinte au caractère des sites et des paysages.

### **> Article 12 : Stationnement des véhicules**

#### 1) Prescriptions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors du domaine public. La demande de permis de construire devra montrer que le nombre de places de stationnement répond aux besoins engendrés par la nature, la fonction et la localisation des constructions, travaux et ouvrages réalisés.

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

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

Les exigences énumérées ci-dessous ne s'appliquent pas à l'entretien et à la réfection des bâtiments existants (lorsque le projet ne crée pas de surface de plancher supplémentaire). Lorsque le nombre de places obtenu en application des règles ci-après est fractionné, il est arrondi au nombre supérieur.

Il est exigé au minimum :

Pour les constructions à usage d'activité touristique saisonnière (restauration):

- 1 place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de Surface De Plancher de la construction.

Les aires de stationnement en surface doivent être équipées de dispositifs d'ombrage, cela peut être sous forme d'arbres plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement minimum ou sous forme de structures légères (ex : treilles végétales), et doivent rester le plus perméable aux eaux de pluies possible (surfaces engazonnées par exemple).

## 2) Impossibilité de réaliser des aires de stationnement

En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement les dispositions suivantes s'appliquent à savoir :

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

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé dans un rayon de 50 mètres de l'opération,
- soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, pourra justifier une majoration de la taxe d'aménagement afin de permettre la réalisation de parcs publics de stationnement.

## > Article 13 : Espaces libres et plantations

Pour chaque construction, au minimum :

- **60%** de l'assiette foncière doivent rester libre de toute construction, (c'est à dire hors aménagements imperméabilisants), pour les emprises foncières supérieures ou égale à 500 m<sup>2</sup>,
- **30%** de l'assiette foncière doivent rester libre de toute construction, (c'est à dire hors aménagements imperméabilisants), pour les emprises foncières inférieures à 500 m<sup>2</sup>,

Constituent des surfaces imperméabilisées les aménagements et traitements suivants :

- Les aménagements et constructions définissant de l'emprise au sol comme précisé dans l'article 9,
- Les piscines,
- Les aménagements et traitement de sols extérieurs compacts pour les terrasses et les cheminements (enrobés non drainants, dallages, dalles, stabilisés, pavés, ca-lades, etc.),

*A titre d'exemple, une terrasse bois reposant sur une dalle béton constitue de l'imperméabilisation, une terrasse bois sur structure légère (bois) n'en constitue pas.*

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

Les essences plantées doivent appartenir aux variétés locales pour une meilleure adaptation aux conditions naturelles (adaptation au sol et au climat) et dans un souci d'intégration paysagère et être implantées à plus de 2,00 mètres à l'intérieur de la parcelle.

Il n'est permis d'avoir des arbres en bordure du domaine public routier départemental qu'à une distance de **2 mètres** pour les plantations qui dépassant **2 mètres** de hauteur et à la

distance de **0.50 mètre** pour les autres. Cette distance est calculée à partir de la limite du domaine public.

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

Non réglementé

**> Article 15 : Performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé

**> Article 16 : Infrastructures et réseaux de communications**

Non réglementé

## Annexe 1

Recommandations techniques issues du guide « PLU & bruits – la boîte à outils de l'aménageur » - source : Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable

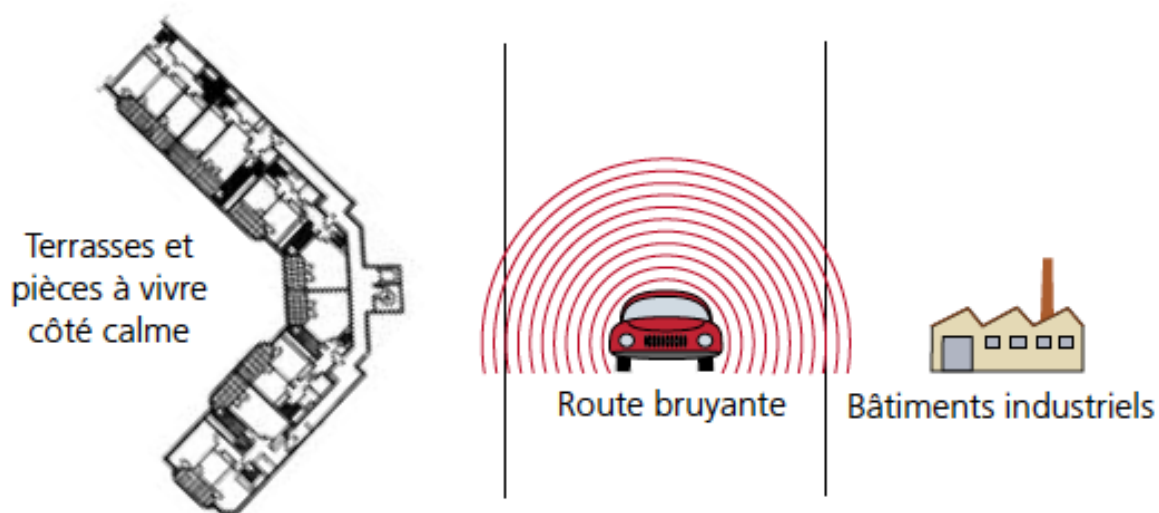
### Eloigner :

Pour une source linéaire (route, voie ferrée) : diminution de 3 dB(A) à chaque doublement de la distance source-récepteur.



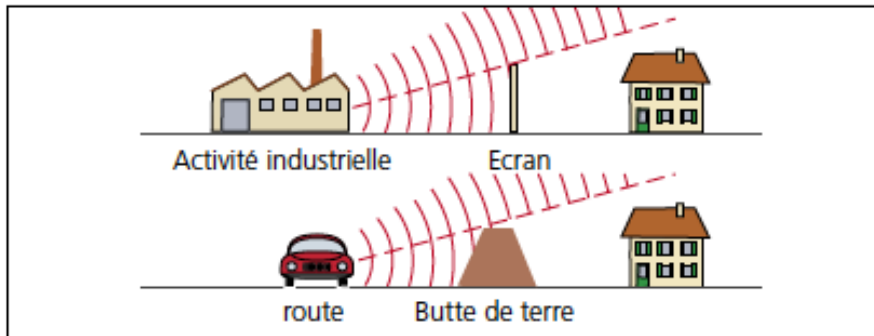
### Orienter :

Orienter les logements et les autres bâtiments sensibles aux nuisances sonores en fonction des sources de bruit existantes.



### **Protéger :**

L'efficacité d'un écran ou d'un merlon sera essentiellement fonction de sa hauteur, de sa longueur et de la position respective de la source et du récepteur.



### **Isoler :**

Pour obtenir un confort acceptable à l'intérieur des lieux de vie malgré un bruit élevé à l'extérieur du fait d'une infrastructure de transport ou d'une activité bruyante.

