

Commune de Vallabrix(Gard)

Plan Local d'Urbanisme

*Approuvé par délibération
en Conseil Municipal en date
du
Le Maire, Bernard RIEU*

4 – Règlement

V4

Dossier approuvé

Procédure	Prescription	Arrêt	Approbation
Elaboration	16/11/2009	23/6/2012	



Agence de Nîmes

188 allée de l'Amérique Latine
30900 NÎMES
Tél. 04 66 29 97 03
Fax 04 66 38 09 78
nimes@urbanis.fr

Mairie de Vallabrix

Hôtel de Ville
30700 - Vallabrix
Tél. 04 66 22 58 12
Fax 04 66 22 01 48
mairie.vallabrix@wanadoo.fr

Sommaire

Titre 1 : Dispositions générales	6
Article 1 : Champ d'application territoriale du Plan Local d'Urbanisme	7
Article 2 : Portée du règlement à l'égard d'autres législations ou réglementations relatives à l'occupation des sols	7
Article 3 : Division du territoire en zones	8
Article 4 : Dispositions particulières	10
Article 5 : Lexique	11
Article 6 : Dispositions générales relatives au stationnement	16
Titre 2 : Dispositions applicables aux zones urbaines	19
Chapitre 1 : ZONE Ua	20
Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	21
Article Ua 1 - Occupations et utilisations du sol interdites	21
Article Ua 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	21
Section II – Conditions de l'occupation du sol	22
Article Ua 3 – Accès et voirie	22
Article Ua 4 - Desserte par les réseaux publics	22
Article Ua 5 – Caractéristiques des terrains	23
Article Ua 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	23
Article Ua 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	23
Article Ua 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	23
Article Ua 9 - Emprise au sol	23
Article Ua 10 – Hauteur maximum des constructions	24
Article Ua 11 - Aspect extérieur	24
Article Ua 12 – Stationnement	27
Article Ua 13 - Espaces libres et plantations, espaces boisés classés	27
Section III – Possibilités maximales d'occupation des sols	28
Article Ua 14 – Coefficient d'Occupation du Sol	28
Chapitre 2 : ZONE Uc	29
Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	30
Article Uc 1 - Occupations et utilisations du sol interdites	30
Article Uc 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	30
Section II – Conditions de l'occupation du sol	31
Article Uc 3 - Accès et voirie	31
Article Uc 4 - Desserte par les réseaux publics	31
Article Uc 5 - Caractéristiques des terrains	32
Article Uc 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	32

Article Uc 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	32
Article Uc 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	32
Article Uc 9 - Emprise au sol	32
Article Uc 10 - Hauteur maximum des constructions	33
Article Uc 11 - Aspect extérieur	33
Article Uc 12 - Stationnement	34
Article Uc 13 - Espaces libres et plantations, espaces boisés classés	35
Section III – Possibilités maximales d’occupation des sols	36
Article Uc 14 - Coefficient d’Occupation du Sol	36
<hr/>	
Titre 3 : Dispositions applicables aux zones à urbaniser	37
<hr/>	
Chapitre 1 : Secteurs II AUa et II AUb	38
<hr/>	
Section I - Nature de l’occupation et de l’utilisation du sol	39
Article IIAU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites	39
Article IIAU 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	39
<hr/>	
Section II – Conditions de l’occupation du sol	41
Article IIAU 3 - Accès et voirie	41
Article IIAU 4 - Desserte par les réseaux publics	41
Article II AU 5 - Caractéristiques des terrains	42
Article II AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	42
Article II AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	43
Article II AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	43
Article II AU 9 - Emprise au sol	43
Article II AU 10 - Hauteur maximum des constructions	43
Article II AU 11 - Aspect extérieur	43
Article II AU 12 - Stationnement	45
Article II AU 13 - Espaces libres et plantations, espaces boisés classés	45
<hr/>	
Section III – Possibilités maximales d’occupation des sols	46
Article II AU 14 - Coefficient d’Occupation du Sol	46
<hr/>	
Chapitre 2 : Zone II AUpu	47
<hr/>	
Section I - Nature de l’occupation et de l’utilisation du sol	48
Article II AUpu 1 - Occupations et utilisations du sol interdites	48
Article II AUpu 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	48
<hr/>	
Section II – Conditions de l’occupation du sol	49
Article II AUpu 3 - Accès et voirie	49
Article II AUpu 4 - Desserte par les réseaux publics	49
Article II AUpu 5 - Caractéristiques des terrains	50
Article II AUpu 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	50
Article II AUpu 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	50

Article II AUpu 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	50
Article II AUpu 9 - Emprise au sol	50
Article II AUpu 10 - Hauteur maximum des constructions	51
Article II AUpu 11 - Aspect extérieur	51
Article II AUpu 12 - Stationnement	51
Article II AUpu 13 - Espaces libres et plantations, espaces boisés classés	52
Section III – Possibilités maximales d’occupation des sols	53
Article IIAUpu 14 - Coefficient d’Occupation du Sol	53
<hr/>	
Titre 4 : Dispositions applicables aux zones agricoles	54
<hr/>	
Zone A	55
<hr/>	
Section I - Nature de l’occupation et de l’utilisation du sol	56
Article A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites	56
Article A 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	57
<hr/>	
Section II – Conditions de l’occupation du sol	58
Article A 3 - Accès et voirie	58
Article A 4 - Desserte par les réseaux publics	58
Article A 5 - Caractéristiques des terrains	59
Article A 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	59
Article A 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	59
Article A 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	60
Article A 9 - Emprise au sol des constructions	60
Article A 10 - Hauteur maximale des constructions	60
Article A 11 - Aspect extérieur	60
Article A 12 – Stationnement	64
Article A 13 - Espaces libres et plantations, espaces boisés classés	64
<hr/>	
Section III – Possibilités maximales d’occupation des sols	65
Article A 14 - Coefficient d’Occupation du Sol	65
<hr/>	
Titre 5 : Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières	66
<hr/>	
Zone N	67
<hr/>	
Section I - Nature de l’occupation et de l’utilisation du sol	68
Article N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites	68
Article N 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	69
<hr/>	
Section II – Conditions de l’occupation du sol	70
Article N 3 - Accès et voirie	70
Article N 4 - Desserte par les réseaux publics	70
Article N 5 - Caractéristiques des terrains	71
Article N 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	71

Article N 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	71
Article N 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	71
Article N 9 - Emprise au sol	72
Article N 10 - Hauteur maximum des constructions	72
Article N 11 - Aspect extérieur	72
Article N 12 – Stationnement	74
Article N 13 - Espaces libres et plantations, espaces boisés classés	74
<hr/>	
Section III – Possibilités maximales d’occupation des sols	75
Article N 14 - Coefficient d’Occupation du Sol	75

Titre 1 : Dispositions générales

Article 1 – Champ d’application territoriale du Plan Local d’Urbanisme

Le présent règlement s’applique à l’ensemble du territoire communal de VALLABRIX, aux personnes physiques et morales, publiques et privées.

Article 2 : Portée du règlement à l’égard d’autres législations ou réglementations relatives à l’occupation des sols

Sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

1 – Les articles d’ordre public du Règlement National d’Urbanisme

En application de l’article R. 111-1 du Code de l’Urbanisme, demeurent applicables les articles suivants du Code de l’Urbanisme :

- **Article R. 111-2** : Le projet peut être refusé ou n’être accepté que sous réserve de l’observation de prescriptions spéciales s’il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d’autres installations.
- **Article R. 111-4** : Le projet peut être refusé ou n’être accepté que sous réserve de l’observation de prescriptions spéciales s’il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d’un site ou de vestiges archéologiques.
- **Article R. 111-15** : Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d’environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l’environnement. Le projet peut n’être accepté que sous réserve de l’observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l’environnement.
- **Article R. 111-21** : Le projet peut être refusé ou n’être accepté que sous réserve de l’observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l’aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l’intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu’à la conservation des perspectives monumentales.

2 - Les articles L. 111-7, L. 111-8, L. 111-9, L. 111-10, L. 111-11, L123-6 (dernier alinéa) du Code de l’Urbanisme fixant la liste des cas sur le fondement desquels peut être opposé un sursis à statuer.

3 - Les prescriptions découlant de l’ensemble des législations générales en vigueur, notamment en matière d’hygiène et de sécurité, le règlement sanitaire départemental, ainsi que la réglementation relative aux installations classées pour la protection de l’environnement.

4 - Les règles spécifiques aux lotissements dont le maintien a été demandé par les colotis en application de l'article L. 442-9 du Code de l'Urbanisme :

« Les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

Toutefois, lorsqu'une majorité de colotis, calculée comme il est dit à l'article L. 442-10, a demandé le maintien de ces règles, elles ne cessent de s'appliquer qu'après décision expresse de l'autorité compétente prise après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du Code de l'environnement.

Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains lotis en vue de la création de jardins mentionnés à l'article L. 111-5-4. ».

5 – Les servitudes d'utilité publiques affectant l'occupation et l'utilisation des sols et portées en annexe au PLU.

Article 3 : Division du territoire en zones

Le Plan Local d'Urbanisme divise le territoire communal en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles.

• Zones urbaines

Les zones urbaines sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « U ». Peuvent être classés en zones urbaines, les secteurs déjà urbanisés de la commune et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Zone Ua

Il s'agit d'une zone urbaine dense correspondant aux parties bâties les plus anciennes du village. Les bâtiments sont construits généralement à l'alignement des voies, de façon continue.

Elle possède un caractère central et diversifié alliant l'habitat et les équipements publics. Elle présente de nombreux bâtiments intéressants au plan architectural, dont un édifice inscrit.

Zone Uc

Il s'agit d'une zone urbaine aérée composée essentiellement de constructions récentes de type pavillonnaire.

• Zones à urbaniser

Les zones à urbaniser sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par les lettres « AU ». Peuvent être classés en zones à urbaniser, les secteurs à caractère naturel de la commune, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Zone II AU (secteurs II AUa, IIAUb)

Il s'agit de secteurs insuffisamment ou non équipés destinés à être urbanisés à dominante d'habitat sous forme d'opérations d'ensemble, et dont la constructibilité est subordonnée à la réalisation des équipements nécessaires, à la charge de l'aménageur.

Zone II AUpu

Il s'agit d'une zone insuffisamment ou non équipée destinée à la réalisation d'équipements publics : groupe scolaire, terrain de sport, équipement commercial de type « multiple rural ».

• Zone agricole

La zone agricole est repérée sur les documents graphiques par le sigle A.

Il s'agit d'une zone naturelle à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle est réservée au maintien et au développement d'activités agricoles et doit, à ce titre, être protégée de toute occupation ou utilisation des sols non directement nécessaire à ce type d'activités.

Cette zone comporte un secteur As, au sud-ouest du village, qui sera préservé pour des raisons paysagères de toute construction, y compris à caractère agricole.

La zone agricole est impactée par un secteur inondable et par une zone non aedificandi autour de la station d'épuration.

• Zone naturelle et forestière

La zone naturelle et forestière est repérée sur les documents graphiques par un sigle portant la lettre « N ».

Il s'agit d'une zone, équipée 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 son caractère d'espace naturel.

La zone naturelle est impactée par un secteur inondable et par une zone non aedificandi autour de la station d'épuration.

Elle comprend :

- un secteur Nc qui correspond au périmètre d'exploitation de la carrière.
- Un secteur Np1, destiné à la réalisation d'équipements publics : parking, terrain de sport, bassin de rétention.
- Un secteur Np2, qui correspond au jardin public de la Madonne.
- Un secteur Nh, qui correspond à des constructions isolées au sud du village, et où seules des extensions mesurées des constructions existantes sont autorisées.

Ont été identifiés en zone naturelle

- Des espaces boisés classés définis à l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme.

En cas de contradiction entre les documents graphiques, les renseignements portés sur le plan au 1/2500^{ème} sont seuls retenus comme valables.

En cas de contradiction entre les documents graphiques et les pièces écrites, ces dernières sont seules retenues comme valables.

Conformément à l'article R. 123-11 du Code de l'Urbanisme, les emplacements réservés et les espaces boisés classés sont reportés aux documents graphiques du PLU.

- **Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, sont repérés aux documents graphiques du PLU ;** chaque emplacement réservé est distingué par un numéro.
Figure également aux documents graphiques du PLU la liste précisant pour chaque emplacement réservé, sa destination et la collectivité, service ou organisme public bénéficiaire.
- **Les Espaces Boisés Classée (EBC) au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme sont repérés aux documents graphiques du PLU et sont mentionnés à l'article 13 du règlement de chaque zone concernée.**
Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toute disposition contraire, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par le Code forestier.

Conformément à l'article R. 123-12 du Code de l'Urbanisme, sont également reportés aux documents graphiques du PLU :

- **Les zones et secteurs où en application du 16° de l'article L. 123-1 du Code de l'urbanisme, un pourcentage des programmes de logements doit être affecté à des catégories de logement.**

Article 4 : Dispositions particulières

1 – Adaptations mineures

Les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Elles sont accordées par l'autorité compétente en matière de délivrance d'autorisations de construire.

2 – Dérogations

En application de l'article L. 123-5, alinéas 3 à 6 du Code de l'Urbanisme, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du Plan Local d'Urbanisme :

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

3 - Reconstruction après sinistre

En cas de sinistre, la reconstruction du bâtiment sinistré est autorisée dans le volume initial et sans changement de destination, indépendamment des dispositions du règlement de la zone concernée. Des prescriptions particulières pourront être imposées pour assurer une meilleure intégration urbaine et paysagère des constructions.

Nonobstant la disposition précédente, la reconstruction d'un bâtiment sinistré par une inondation n'est pas autorisée en zone inondable.

4 - Immeuble existant non conforme au règlement du PLU

Lorsque un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement du PLU applicable à la zone concernée, le permis de construire ne peut être accordé que pour les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Article 5 : Lexique

En cas de divergences d'écriture, les dispositions du règlement prévaudront sur les définitions ci-après.

Accès :

L'accès d'un terrain est défini comme étant l'endroit de la limite de terrain où s'exercent les mouvements d'entrée et de sortie sur la voie de desserte ouverte à la circulation publique,

Il correspond donc selon le cas à un linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou à une portion de terrain (bande d'accès ou servitude de passage), par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.

Acrotère :

Saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse, ou d'une toiture à faible pente, et qui constitue un rebord ou un garde-corps plein ou à claire voie.

Adossement :

L'adossement consiste à accoler une construction nouvelle à un bâtiment existant ; s'il peut être imposé en cas de constructions en limites séparatives, cette obligation n'implique pas nécessairement que les deux constructions soient entièrement adossées ; la longueur minimum sur laquelle les deux constructions doivent être adossées peut ainsi être fixée par le règlement.

Affouillement de sol :

Extraction de terre qui, à moins qu'elle ne soit nécessaire à l'exécution d'un permis de construire, relève du régime déclaratif si sa profondeur excède 2 mètres et sa superficie 100 m².

Aléa :

Probabilité d'apparition d'un phénomène naturel, d'intensité et d'occurrence données, sur un territoire donné. En matière de risque inondation, l'aléa est qualifié de faible, modéré, fort ou très fort en fonction de la hauteur d'eau, de la vitesse d'écoulement et du temps de submersion, par rapport à l'évènement de référence.

Alignement :

L'alignement correspond à la limite (constituée par un plan vertical) entre le domaine public et le fond privé.

Annexe ou construction annexe :

L'annexe est un bâtiment de faibles dimensions, séparé ou non de la construction principale dont l'usage ne peut être qu'accessoire à celui de la construction principale règlementairement admise dans la zone (liste non exhaustive : atelier, abris à bois, abris de jardin, locaux piscines, locaux techniques, abri ou garage pour véhicule...). Les constructions à destination agricole, les piscines, ne sont pas des constructions annexes.

Bardage :

Revêtement d'un mur, réalisé en matériaux minces de charpente (bois), de couverture (tuiles, ardoises), ou métallique.

Changement de destination :

Transformation d'une surface pour en changer l'usage au regard des destinations établies à l'article R.123-9 du code de l'urbanisme : habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerce, artisanat, industrie, exploitation agricole ou forestière, fonction d'entrepôt et constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Coefficient d'Occupation des Sols (COS) :

Le C.O.S. fixe la densité maximale de construction susceptible d'être édifiée sur un même terrain. Il s'agit du rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher susceptibles d'être construits par mètre carré au sol. A titre d'exemple, un C.O.S. de 2 signifie que l'on peut construire deux mètres carrés de surface de plancher pour chaque mètre carré de terrain.

Coefficient d'Emprise au Sol (CES) :

Le coefficient d'emprise au sol est le pourcentage maximum de la surface du terrain qui pourra être occupé par la construction (voir définition emprise au sol).

Construction :

La notion de construction au sens des dispositions du Code de l'urbanisme doit être prise dans une acception relativement large. Elle recouvre :

- toutes constructions et bâtiments, même ne comportant pas de fondation (article L.421-1 du Code de l'urbanisme), indépendamment de la destination ;
- les travaux, installations, ouvrages qui impliquent une implantation au sol, une occupation du sous-sol ou en surplomb du sol.

Les travaux, installations ou ouvrages qui sont exclus du champ d'application du permis de construire doivent toutefois être réalisés dans le respect des dispositions du règlement de la zone concernée.

Construction principale :

La construction principale est le bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions, ou le bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

Contigu :

Est contiguë une construction qui touche, qui est accolée à une limite (construction contiguë à une limite) ou à une autre construction (constructions contiguës).

Cote NGF :

Niveau altimétrique d'un terrain ou d'un niveau de submersion, rattaché au Nivellement Général de la France (NGF).

Cote PHE ou Cote des Plus Hautes Eaux

Cote NGF atteinte par la crue de référence.

Cote TN ou terrain naturel :

Cote du terrain naturel avant travaux, avant projet.

Destination :

L'article R.123-9 du code de l'urbanisme fixe les neuf destinations qui peuvent être retenues pour une construction :

- l'habitation ;
- l'hébergement hôtelier ;
- les bureaux ;
- le commerce ;
- l'artisanat ;
- l'industrie ;
- l'exploitation agricole ou forestière ;
- la fonction d'entrepôt ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Pour la détermination de la destination d'un ensemble de locaux présentant par leurs caractéristiques une unité de fonctionnement et relevant d'un même gestionnaire, il est tenu compte exclusivement de la destination principale de ces locaux.

Habitation : Cette destination comprend tous les logements, y compris les logements de fonction.

Elle exclut les logements visés dans la définition de l'hébergement hôtelier.

Elle inclut les chambres d'hôtes et les logements mis à disposition occasionnellement en cas d'absence de durée limitée de leurs occupants en titre.

Hébergement hôtelier : Cette destination comprend les établissements commerciaux d'hébergement classés, ou ayant vocation à l'être, de type hôtels et résidences de tourisme.

Bureaux : Cette destination comprend les locaux et annexes dépendant d'organismes publics ou privés ou de personnes physiques et où sont exercées principalement des fonctions telles que direction, gestion, études, conception, informatique, recherche et développement, professions libérales ainsi que tous locaux ne relevant pas des autres destinations citées dans la présente rubrique.

Commerce : Cette destination comprend les locaux affectés à la vente de produits ou de services et directement accessibles à la clientèle, et leurs annexes.

Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface de plancher totale.

Artisanat : Cette destination regroupe l'ensemble des activités de fabrication et de commercialisation exercées par des travailleurs manuels, seuls ou avec l'aide des membres de leur famille.

Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface de plancher totale.

Industrie : Cette destination comprend les locaux principalement affectés à la fabrication industrielle de produits.

Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface de plancher totale.

Entrepôt : Cette destination comprend les locaux d'entreposage et de reconditionnement de produits ou de matériaux. Sont assimilés à cette destination tous locaux d'entreposage liés à une activité industrielle, commerciale ou artisanale lorsque leur taille représente plus de 1/3 de la surface de plancher totale, et de façon plus générale tous locaux recevant de la marchandise ou des matériaux non destinés à la vente aux particuliers dans lesdits locaux.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Elles recouvrent notamment les constructions suivantes :

- les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux ;
- les établissements d'enseignement, les établissements de santé, les établissements d'action sociale, les établissements culturels et socio-culturels, les établissements et équipements sportifs ;
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services de secours, de lutte contre l'incendie et de police (sécurité, circulation...);
- les bâtiments ou installations techniques conçus spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains

La notion de services publics ou d'intérêt collectif pourra le cas échéant être appréciée au cas par cas, en fonction de la destination réelle de la construction.

Egout du toit :

Correspond à la limite ou à la ligne basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent des eaux de pluie pour aller ensuite dans une gouttière.

Emprise au sol d'une construction :

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus (Art R 420-1 du C. urb.). Les piscines sont exclues du calcul de l'emprise au sol.

Emprise publique :

L'emprise publique correspond à un espace public qui ne peut être considéré comme une voie (publique ou privée) ; constituent ainsi des emprises publiques les voies ferrées, les lignes de tramway, les cours d'eau domaniaux, les jardins et parcs publics....

Equipement d'intérêt général :

Infrastructure ou superstructure destinée à un service public (alimentation en eau potable y compris les forages, assainissement, épuration des eaux usées, déchetteries, réseaux, équipement de transport public de personnes, digue de protection des lieux intensément peuplés...)

Espaces libres :

L'espace libre est défini par opposition à l'emprise au sol comme un espace ne comportant aucune construction au sol. Il comprend :

- des espaces minéraux : voiries, allées, cours, esplanades...

- des jardins et des espaces verts de pleine terre,
- des places de stationnement de surface.

Espace de pleine terre :

Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » si :

- son revêtement est perméable ;
- il est apte à recevoir des plantations enracinées.

Les aires de stationnement et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre.

Exhaussement de sol :

Remblaiement de terrain qui, à moins qu'il ne soit nécessaire à l'exécution d'un permis de construire, relève du régime déclaratif si sa hauteur excède 2 mètres et sa superficie 100 m².

Extension :

Il s'agit d'une augmentation de l'emprise et/ou de la surface de plancher, en continuité de l'existant (et non disjoint). On distingue les extensions de l'emprise au sol (créatrice d'emprise) et les extensions aux étages. Lorsqu'une extension est limitée (20 m² de surface de plancher, 20% de la surface de plancher existante...), cette possibilité n'est ouverte qu'une seule fois à partir de la date d'approbation du PLU.

Faîtage :

Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant les pentes opposées ou, dans les autres cas, limite supérieure d'une toiture. La cote du faîtage est une des cotes de référence qui a été choisie pour définir la hauteur maximale des constructions, particulièrement pour les constructions comportant des toitures à pente.

Hauteur de la construction :

Dimension verticale limite que doivent respecter les constructions, elle peut être exprimée en mètre ou par référence à une cote altimétrique. La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant travaux jusqu'à l'égout, le faîtage ou l'acrotère suivant les cas.

Limites séparatives :

La limite séparative est constituée par les lignes communes du terrain d'assiette du projet et un autre terrain ne constituant pas une emprise publique ou une voie.

Sauf cas particuliers (terrain de configuration triangulaire, terrain bordé par deux voire trois voies....) les limites séparatives peuvent être différenciées en deux catégories :

- Les limites séparatives latérales aboutissant à une voie publique (ou le cas échéant privée) ou une emprise publique ;
- Les limites de fond de parcelle qui n'ont aucun contact avec une voie ou une emprise publique.

Reconstruction :

Correspond à la démolition (volontaire ou après sinistre) et à la réédification (dans un délai court), d'un bâtiment de même destination, d'emprise au sol inférieure ou égale et sans augmentation du nombre de niveaux. Une ruine n'est pas considérée comme une reconstruction.

Surface de plancher :

Ordonnance du 17 novembre 2011 : la surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment ; la surface de plancher s'est substituée à la surface hors œuvre brute (SHOB) et à la surface hors œuvre nette (SHON) depuis le 1^{er} mars 2012.

Toit terrasse :

Couverture d'une construction ou d'une partie de construction (close ou non) constituant par ses caractéristiques une surface de plancher (horizontalité, résistance à la charge,...), qu'elle soit ou non accessible.

Unité foncière :

Parcelle ou ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.

Voie :

Une voie, indépendamment de son statut public ou privé, doit desservir plusieurs propriétés et comporter les aménagements nécessaires à la circulation des personnes et/ou des véhicules.

On distinguera si nécessaire :

- les voies publiques ;
- les voies privées ;
- les voies ouvertes à la circulation publique regroupant toutes les voies, quel que soit leur statut (publique ou privé) et quelle que soit leur fonction (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins...)

Article 6 : Dispositions générales relatives au stationnement

Les dispositions suivantes viennent compléter la rédaction de l'article 12 du règlement de chaque zone ou secteur.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou des voies privées communes, sur des emplacements prévus à cet effet.

Chaque place de stationnement requise au sens de l'article 12 du règlement de chaque zone ou secteur doit présenter une accessibilité satisfaisante et des dimensions au moins égales à 2,50 m de largeur (2,00 m en cas de stationnement longitudinal) et 5,00 m de longueur.

La largeur minimale sera portée à 3,30 m pour un emplacement réservé aux personnes handicapées.

La superficie totale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule, dans le cas de garages ou d'aires de stationnement collectives, est de 25 m², y compris les dégagements nécessaires à son accessibilité.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à aménager une aire d'évolution suffisante à l'intérieur des parcelles et à ne présenter que le minimum d'accès sur la voie publique et privée assurant leur desserte.

1 - Modalités de calcul du nombre de places de stationnement

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations ou affectations, le calcul des besoins en stationnement s'effectue au prorata des destinations ou affectations respectives.

En fin de calcul, lorsque le nombre de places de stationnement a :

- une partie décimale inférieure ou égale à 0,5, il est arrondi au chiffre inférieur ;
- une partie décimale supérieure à 0,5, il est arrondi au chiffre supérieur.

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, toute tranche commencée entraîne l'application de la norme.

Pour les zones du règlement où on se réfère à un pourcentage de surface de plancher pour évaluer le nombre de places, le mode de calcul consiste à convertir le pourcentage de surface de plancher bâtie requis en m² de stationnement ; le résultat divisé par 25m² donnant le nombre de places :

Exemple : pour une construction de 200 m² de surface de plancher, 60% de la surface de plancher requise en stationnement : l'équivalent surface à affecter au stationnement sera de $(200 \times 60\% = 120 \text{ m}^2) / 25 = 4,8$ soit 5 places.

Par ailleurs, si la règle prévoit 2 places par logement au moins et que la construction prévoit 2 logements, le nombre de place requis sera de $2 \times 2 = 4$ places.

2 - Opérations de réhabilitation, de changement d'affectation et d'extension

En cas de restauration dans leur volume d'immeubles existants, n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions de l'article 12 ci-après n'auront pas à être appliquées ; aucun emplacement nouveau ne sera alors exigé.

En cas de changement d'affectation et d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, le nombre de places exigées résulte de la différence entre :

- le nombre de places qui serait exigé sur la base du PLU pour la construction avant l'opération, compte tenu de sa destination et de sa surface de plancher initiale ;
- le nombre de places qui serait exigé sur la base du PLU pour la construction après l'opération, compte tenu de sa nouvelle destination et/ou de sa nouvelle surface de plancher.

3 - Logements locatifs aidés

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une place de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat. De même, l'obligation de réaliser des places de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où les travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50% de la surface de plancher existante avant le commencement des travaux (Article L. 123-1-13 du Code de l'Urbanisme).

4 - Article L. 123-1-12 du Code de l'Urbanisme

Conformément à l'article L. 123-1-12 du Code de l'Urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations en matière d'aires de stationnement résultant de l'application de l'article 12 du règlement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

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

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1 du code de l'urbanisme.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Titre 2 : Dispositions applicables aux zones urbaines

Chapitre 1 : ZONE Ua

Il s'agit d'une zone urbaine équipée, qui correspond au centre ancien du village.

Les règles suivantes s'appliquent aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire valant division.

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article Ua 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

• Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes sauf conditions précisées à l'article Ua2

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à enregistrement.

Les constructions nouvelles à destination :

- d'exploitation agricole ou forestière sauf précisions inscrites à l'article Ua2,
- industrielle,
- d'entrepôt.

Les terrains de campings ou de camping-car.

Les parcs résidentiels de loisirs.

Le stationnement isolé des caravanes pendant plus de 3 mois.

Les habitations légères de loisirs.

Les affouillements ou les exhaussements de sols de plus de 100 m² et d'une hauteur supérieure ou égale à 2 m sauf précisions inscrites à l'article Ua2.

Les parcs d'attraction.

Les terrains aménagés pour la pratique de sports ou loisirs motorisés.

Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes quel que soit le nombre de véhicules.

Les dépôts de matériaux ou de déchets.

Article Ua 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

• Sont autorisés sous conditions

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration qui de par leur nature doivent être implantées en zone à vocation d'habitat.

Les extensions des constructions existantes à destination d'exploitation agricole ou forestière, dans la limite de 30% de la surface de plancher existante.

L'édification d'ouvrages et outillages techniques nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux divers publics (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications...), des ouvrages pour la sécurité publique, des voies de circulation terrestres, aériennes ou aquatiques, des infrastructures ferroviaires, même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone Ua. Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

Les affouillements ou les exhaussements de sols qui sont nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé sur la zone.

Section II – Conditions de l'occupation du sol

Article Ua 3 – Accès et voirie

• Définition

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation générale.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou risque pour la circulation peut être interdit.

Article Ua 4 - Desserte par les réseaux publics

• Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution publique d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes.

• Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques de capacité suffisante.

Il est interdit d'évacuer des eaux vannes dans les ouvrages d'évacuation des eaux pluviales.

• Eaux pluviales

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

Il est interdit d'évacuer des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement.

Pour toute construction, un stockage des eaux de pluies est conseillé, par exemple sous forme de conteneur sous gouttières ou de cuve enterrée.

• Autres réseaux (électricité, gaz et télécommunications)

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques et de télédistribution, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain, sauf si des contraintes d'ordre technique s'y opposent. Dans ce cas, l'installation devra être la plus discrète possible.

Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation électrique et téléphonique pourra être faite par des câbles posés sur la façade.

Ces câbles doivent emprunter un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports (les câbles seront si possible placés sous corniche ou génoise et seront obligatoirement teintés comme le support).

L'alimentation aérienne sur poteaux ou consoles ne sera tolérée que très exceptionnellement, sur justification qu'aucune autre solution n'est possible.

Article Ua 5 – Caractéristiques des terrains

Non règlementées.

Article Ua 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les nouvelles constructions doivent être implantées à l'alignement des voies ou emprises publiques actuelles ou projetées ouvertes à la circulation générale.

Cette règle n'est pas applicable en cas d'extension, de surélévation ou d'aménagement de bâtiments existants qui ne respecteraient pas les règles d'implantation ci-dessus.

Toutefois, l'implantation en retrait de l'alignement peut être autorisée pour les constructions annexes (garage, remise à matériel, buché, abri de jardin, piscine...).

Article Ua 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les nouvelles constructions doivent être édifiées sur au minimum une des limites séparatives.

Si les nouvelles constructions ne sont pas contiguës aux limites séparatives, la distance horizontale de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative sera au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (H/2 - minimum 3 mètres).

Cette règle n'est pas applicable en cas d'extension, de surélévation ou d'aménagement de bâtiments existants qui ne respecteraient pas les règles d'implantation ci-dessus.

Article Ua 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementée.

Article Ua 9 - Emprise au sol

Non règlementée.

Article Ua 10 – Hauteur maximum des constructions

• Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, antennes, locaux techniques d'ascenseurs, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

La hauteur maximale des constructions comptée à partir du terrain naturel est fixée à 9 mètres à l'égout, à l'exception de l'aménagement des constructions existantes qui pourra atteindre la hauteur de la construction existante.

Article Ua 11 - Aspect extérieur

Les règles ci-après visent à assurer dans de bonnes conditions l'insertion des constructions neuves et la restauration de bâtiments anciens dans le tissu urbain traditionnel. Ces règles s'appliquent à tous les bâtiments, y compris d'activités ou à usage agricole ou commercial.

• Constructions neuves

Implantation

La topographie du terrain doit être absolument respectée et les niveaux de la construction se répartir et se décaler suivant la pente.

Les terrassements seront strictement limités à l'assiette de la construction projetée, de manière à éliminer tout effet de butte artificielle.

Volume

Les volumes des constructions devront rester simples (privilégier les parallélépipèdes ou les trapèzes) et s'adapter aux tracés existants sur le terrain : ligne de pente, alignement sur la rue ou sur la limite mitoyenne et tenir compte, dans leur architecture, des éléments correspondants des bâtiments voisins anciens en bon état de conservation.

La création de terrasses couvertes en 1^{er} étage est conseillée. Ce type de réalisation devra s'inspirer des loggias traditionnelles : piliers en pierres cubiques supportant une poutre servant de panne. Les arcades ne sont autorisées que dans le cas de pierres appareillées.

Dans le cas d'utilisation d'énergies nouvelles, en particulier l'énergie solaire, il est obligatoire pour l'intégration aux bâtiments, d'installer les matériels utilisés invisibles de l'espace public ou de les intégrer aux volumes existants (pas de capteurs posés en pente différente de celle de la toiture). Ils devront assurer la fonction de couvert et d'étanchéité de la toiture.

Façade

Les façades seront principalement en pierres ou enduites : la finition des enduits sera talochée, lissée, éventuellement gratté fin (pas d'enduits matières, écrasés, à la tyrolienne...).

Un habillage en pierre de murs en parpaings est autorisé. L'appareillage sera réalisé finement avec des joints horizontaux. Le jointoiement sera exécuté à « pierres vues » avec des joints au même nu que les pierres (pas de joints creusés en relief).

Le bois en revêtement extérieur est autorisé sur une partie de bâtiment (1/3 maximum) de manière à garder le « ton pierre » majoritaire sur l'ensemble de la construction. Il sera soit laissé naturel (couleur gris) soit peint selon les indications du nuancier.

Toiture

Les toitures seront en tuiles canal de terre cuite claire (le rouge étant interdit).

La pente des toitures sera comprise entre 20 et 35 %.

Les toitures seront principalement à 2 pentes. Les toitures à 4 pans seront interdites.

Les terrasses encastrées dans la toiture, non visibles de l'espace public, sont autorisées sur 30% au maximum de la construction.

Les souches de cheminées (sauf si le style architectural du bâtiment le justifie) seront de type traditionnel, sans éléments décoratifs étranger. Leur implantation sera réalisée le plus près possible du faîtage sauf impératif technique. Les mini-toitures à une pente sont à proscrire.

Clôture

Les clôtures devront être réalisées dans un esprit de simplicité de façon homogène et uniforme en aspect et couleur. Elles suivront la pente du terrain (pas de décalage).

En bordure de voirie, elles seront constituées par des murs en pierres ou enduits, traités en arrondi (chaperon) sur le dessus.

Les compteurs seront encastrés dans le mur et dissimulés derrière un volet en tôle peinte ou en bois peint de la couleur des volets.

Les murs de clôtures existants en pierre sèche seront obligatoirement sauvegardés et restaurés à l'identique.

• Restauration de bâtiments anciens

Principes généraux

Les édifices anciens sont caractérisés par l'emploi des matériaux traditionnels : la pierre, la chaux, le bois, la tuile, le zinc... Les projets de réhabilitation utiliseront donc ces matériaux.

Les matériaux de substitution modernes : le béton moulé, le ciment, les plaques de toitures, les tuyaux en PVC... seront systématiquement écartés lorsque leur implantation les laisserait visibles en façade ou en toiture.

Les éléments en pierres appareillées, encadrements de baies, marches notamment, seront conservés et restaurés avec les mêmes matériaux que ceux ayant servis à leur construction.

L'emploi de carrelage sur les marches est formellement interdit.

Les murs de clôtures existants en pierre sèche seront obligatoirement sauvegardés et restaurés à l'identique.

Volume

L'architecture et le volume des bâtiments devront absolument être respectés.

Les extensions, modifications ou aménagements des constructions existantes devront être effectués dans le respect du caractère d'origine du bâtiment existant.

En ce qui concerne les annexes ou extensions : les percements et les revêtements de façades seront exécutés en harmonie avec l'architecture du bâtiment existant notamment en matière de volumétrie et

de colorimétrie. Le vocabulaire architectural sera soit contemporain, soit identique à celui de la construction existante.

Façades

Le traitement du parement en pierres apparentes ou en enduit se décidera selon l'analyse architecturale du bâtiment et notamment celle des encadrements de baies en pierres taillées : si ceux-ci sont rectilignes et en légère saillie du mur en moellon le mur sera ré-enduit avec blocage de l'enduit au niveau de ces encadrements en pierres dures. Si les encadrements en pierres dures sont au même nu que le mur (sur les bâtiments les plus anciens) celui-ci sera rejointoyé. Les édifices anciens dépourvus d'enduit au départ (remises) seront conservés en l'état (sauf problèmes d'infiltrations).

Les édifices enduits seront à priori ré-enduits (sauf si l'état des pierres et des encadrements permet le décroûtage, voir ci-avant) en restituant la décoration ancienne existante (décors de faux appareillages creusés en relief dans l'enduit, dessin de bandeaux sous toiture ou séparatifs...).

Le décroûtage des enduits existants, notamment en ciment, sera réalisé avec soin, sans élargissement exhaustif des joints autour des moellons. Une attention particulière sera apportée au décroûtage et nettoyage des éléments architecturaux (encadrements, chaînes d'angles, bandeaux, balcons...)

Les enduits seront réalisés à la chaux naturelle et sables colorés.

La finition des enduits sera talochée, lissée, éventuellement grattée fin (pas d'enduits matières, écrasés, à la tyrolienne..., sauf décor ancien préexistant à restituer).

L'enduit sera bloqué au niveau des éléments de modénature en pierres dures s'ils sont en relief ou s'ils sont au ras de la façade en mourant sur ceux-ci (sans tourner autour des pierres).

Rejointoiement : le mortier de rejointoiement sera traditionnel à la chaux naturelle et sables colorés non tamisés, d'aspect gratté au nu de la pierre avec la tranche de la truelle. La teinte se rapprochera de celle des pierres ou de l'ancien mortier. Il donnera l'impression d'un enduit usé par le temps, laissant apparaître la pierre de blocage. Les joints, réalisés au nu des pierres (non creusés) et teintés de la même couleur que celles-ci seront pratiquement invisibles.

Fenêtres et percements

Les percements seront verticaux, avec une proportion (hauteur x largeur) équivalente à 1,5 pour 1. Au 2^{ème} et dernier étage (étage d'attique) la proportion sera carrée.

Toutes les baies comporteront un encadrement, celui-ci étant soit en saillie soit au nu de la façade.

La création d'appuis débordant en béton ou en carrelages est interdite.

Menuiseries

Les menuiseries seront, selon leur état de conservation, soit restaurées par greffes, soit refaites à neuf à l'identique des modèles existants.

Elles seront en bois, serrureries métalliques ou exceptionnellement en aluminium pour les bâtiments étant soumis à des contraintes exceptionnelles d'humidité. Les lasures et les vernis sont exclus sauf pour certains éléments en bois noble (chêne ou bois fruitier).

Les fenêtres seront à petits « bois » et à deux ouvrants, sauf pour les ouvertures inférieures à 800 x 900 mm.

Les contrevents, rabattables en façade, seront exécutés suivant la technique traditionnelle ; leur dessin s'inspirera des modèles anciens présents sur la commune (type doublés-cloutés, type pentures et contre pentures avec emboîtures)

Les volets repliables en tableau dans l'épaisseur du mur seront à larges planches.

Les ferrures seront à pentures métalliques peintes de la même couleur que les volets. Les barres et écharpes (Z) sont interdites.

Ferronnerie

Les anciennes ferronneries seront soit restaurées soit restituées en s'inspirant des modèles anciens. La réutilisation de matériaux anciens traditionnels de la région est autorisée.

La mise en place d'éléments de ferronneries est à limiter à la création ou à la restauration des grands portails métalliques fermant les cours.

Sur les loggias, la pose de garde-corps sera réalisée en maçonnerie.

Dans tous les cas, lorsque la création d'un élément de ferronnerie sera nécessaire, celui-ci sera obligatoirement réalisé au moyen de barreaux verticaux, de dessin sobre, exécutés à fer plat ou carré et peints.

Toiture

Les toitures seront en tuile canal en terre cuite claire.

Les toitures-terrasses accessibles seront intégrées aux édifices anciens.

La réalisation d'une loggia couverte en étage est autorisée.

Les souches de cheminées seront de type traditionnel, sans éléments décoratifs étrangers. Les mini-toitures à une pente sont à proscrire. Leur implantation sera réalisée le plus près possible du faîtage sauf impératif technique.

Les génoises seront décapées et ragréées avec du tuileau (terre cuite). La peinture en rouge n'est pas autorisée.

Divers

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales, gouttières et descentes d'eau, seront en zinc avec dauphin en fonte. Les édifices anciens dépourvus de gouttières et descentes d'eau, dotés de génoises et de tuiles d'égouts à fort débord seront maintenus dans leur aspect naturel (sauf nécessité d'évacuer les eaux loin des façades).

L'implantation d'appareils de climatisation sur consoles en façade sur rue ou sur balcons est interdite ; il en va de même pour les paraboles hertziennes ou paraboliques. Ces éléments seront placés dans les courettes et parties privatives des propriétés où ils seront invisibles de l'espace public.

Les éléments accessoires doivent être traités avec une simplicité extrême et en parfaite insertion avec le site.

Article Ua 12 – Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Cette règle ne s'applique pas à la restauration des bâtiments existants.

Article Ua 13 - Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Non réglementé.

Section III – Possibilités maximales d’occupation des sols

Article Ua 14 – Coefficient d’Occupation du Sol

Non réglementé.

Chapitre 2 : ZONE Uc

Il s'agit d'une zone urbaine équipée, qui correspond aux extensions récentes, essentiellement pavillonnaires.

Les règles suivantes s'appliquent aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire valant division.

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article Uc 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

• Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes sauf conditions précisées à l'article Uc2

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à enregistrement ou à déclaration.

Les constructions nouvelles à destination industrielle.

Les terrains de campings ou de camping-car.

Les parcs résidentiels de loisirs.

Le stationnement isolé des caravanes pendant plus de 3 mois.

Les villages de vacances classés en hébergement léger.

Les habitations légères de loisirs.

Les affouillements ou les exhaussements de sols de plus de 100 m² et d'une hauteur supérieure ou égale à 2 m à l'exception de ceux visés à l'article Uc2.

Les parcs d'attraction.

Les terrains aménagés pour la pratique de sports ou loisirs motorisés.

Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes quel que soit le nombre de véhicules.

Les dépôts de matériaux ou de déchets.

Article Uc 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

• Sont autorisés sous conditions

Les affouillements ou les exhaussements de sols qui sont nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisés sur la zone.

L'édification d'ouvrages et outillages techniques nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux divers publics (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications...), des ouvrages pour la sécurité publique, des voies de circulation terrestres, aériennes ou aquatiques, des infrastructures ferroviaires, peut être autorisée même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone UC. Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

Section II – Conditions de l'occupation du sol

Article Uc 3 - Accès et voirie

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation générale.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou risque pour la circulation peut être interdit.

Les nouveaux accès autres que regroupés et aménagés sont interdits sur la RD 5.

Article Uc 4 - Desserte par les réseaux publics

• Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution publique d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes.

• Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques de capacité suffisante.

Le cas échéant, les constructions non raccordables gravitairement devront prévoir des installations de relevage individuelles adaptées, pour se raccorder au réseau public.

Il est interdit d'évacuer des eaux vannes dans les ouvrages d'évacuation des eaux pluviales.

• Eaux pluviales

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant :

- l'évacuation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet,
- la rétention des débits supplémentaires ruisselés en cas de création d'emprise au sol (construction neuve ou extension), et ce sur la base d'un volume de rétention de 100 l/m² imperméabilisé, avec un débit de fuite des volumes retenus de 7 l/s/ha.

Il est interdit d'évacuer des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement.

Pour toute construction, un stockage des eaux de pluies est conseillé sous forme de conteneur sous gouttières ou de cuve enterrée par exemple.

• **Autres réseaux (électricité, gaz et télécommunications)**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques et de télédistribution, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain, sauf si des contraintes d'ordre technique s'y opposent. Dans ce cas, l'installation devra être la plus discrète possible.

Article Uc 5 - Caractéristiques des terrains

Non règlementées.

Article Uc 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions seront implantées avec une marge minimale de 4 mètres par rapport à l'alignement des autres voies ou emprises publiques actuelles ou projetées ouvertes à la circulation publique.

Cette règle n'est pas applicable en cas d'extension ou d'aménagement de bâtiments existants qui ne respecteraient pas les règles d'implantation ci-dessus.

Article Uc 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les nouvelles constructions peuvent être édifiées en limites séparatives.

Si les nouvelles constructions ne sont pas contiguës aux limites séparatives, la distance horizontale de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative sera au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($H/2$ - minimum 3 mètres).

Cette règle n'est pas applicable en cas d'extension ou d'aménagement de bâtiments existants qui ne respecteraient pas les règles d'implantation ci-dessus.

Article Uc 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementée.

Article Uc 9 - Emprise au sol

Non règlementée.

Article Uc 10 - Hauteur maximum des constructions

• Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, antennes, locaux techniques d'ascenseurs, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

La hauteur maximale des constructions comptée à partir du terrain naturel est fixée à 8 mètres au faîtage ou à l'acrotère, à l'exception de l'extension des constructions existantes qui pourra atteindre la hauteur de la construction existante.

Article Uc 11 - Aspect extérieur

Aspect extérieur

Les règles ci-après visent à assurer dans de bonnes conditions l'insertion des constructions neuves dans le tissu urbain traditionnel. Ces règles s'appliquent à tous les bâtiments. Elles ne sauraient, le cas échéant, faire échec à un projet d'architecture contemporaine témoignant d'innovation, de qualité ou de prise en compte du développement durable.

Implantation

La topographie du terrain doit être absolument respectée et les niveaux de la construction se répartir et se décaler suivant la pente.

Les terrassements seront strictement limités à l'assiette de la construction projetée, de manière à éliminer tout effet de butte artificielle.

Volume

Les volumes des constructions devront rester simples (privilégier les parallélépipèdes ou les trapèzes) et s'adapter aux tracés existants sur le terrain : ligne de pente, alignement sur la rue ou sur la limite mitoyenne, et tenir compte, dans leur architecture, des éléments correspondants des bâtiments voisins anciens en bon état de conservation.

Dans le cas d'utilisation d'énergies nouvelles, en particulier l'énergie solaire, il est obligatoire pour l'intégration aux bâtiments, d'installer les matériels utilisés soit invisibles de l'espace public ou de les intégrer aux volumes existants (pas de capteurs posés en pente différente de celle de la toiture). Ils devront assurer la fonction de couvert et d'étanchéité de la toiture.

Façade

Les façades seront principalement en pierres ou enduites : La finition des enduits sera talochée, lissée, éventuellement grattée fin (pas d'enduits matières, écrasés, à la tyrolienne...).

Un habillage en pierre de murs en parpaings est autorisé. L'appareillage sera réalisé finement avec des joints horizontaux. Le jointoiement sera exécuté à « pierres vues » avec des joints au même nu que les pierres (pas de joints creusés en relief).

Le bois en revêtement extérieur est autorisé.

Toiture

Les toitures seront en tuiles canal de terre cuite claire (le rouge étant interdit), ou en panneau solaire assurant la fonction de couvert et d'étanchéité de la toiture.

La pente des toitures sera comprise entre 20 et 35 %.

Les toitures terrasses sur plus de 30 % de la construction seront interdites.

Les toitures seront principalement à 2 pentes. Les toitures à 4 pans seront interdites.

Les toitures à une pente sont à proscrire sauf si elles sont adossées à une construction.

Clôture

Les clôtures devront être réalisées dans un esprit de simplicité de façon homogène et uniforme en aspect et couleur. Elles suivront la pente du terrain (pas de décalage).

En limite des voies et emprises publiques :

- les clôtures seront constituées soit par des murs en pierres, ou enduits traités en arrondi (chaperon) sur le dessus, soit par un simple grillage plastifié vert foncé doublé d'une haie vive,
- leur hauteur maximale sera de 1,40 m.

En limite avec la zone agricole ou naturelle :

- les clôtures seront constituées par un simple grillage plastifié vert foncé doublé d'une haie vive.
- Leur hauteur maximale sera de 1,40 m.

Les murs de clôtures existants en pierre sèche seront obligatoirement sauvegardés et restaurés à l'identique.

Article Uc 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

En particulier, il est exigé au minimum :

Pour les constructions d'habitation

Par lot : 2 places de stationnement (dont une place de parking non close) pour 100 m² de surface de plancher réalisée.

Par opération d'ensemble : en sus, 1 place pour 2 lots créés.

Par dérogation aux dispositions qui précèdent, une seule place de stationnement par logement sera exigée pour les logements locatifs sociaux, conformément à l'article L123-1-13 du C. urb..

Pour les constructions à usage de bureau

1 place de stationnement par tranche de 20 m² de surface de plancher.

Pour les constructions à usage de commerces

1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher.

Pour les hôtels et les restaurants

1 place de stationnement par chambre,

1 place de stationnement par tranche de 10 m² de surface de restaurant.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat :

- Soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- Soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

À défaut, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics.

Article Uc 13 - Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Sur les espaces boisés classés inscrits au plan de zonage, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements est interdit.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces libres de toute construction devront, dans la limite de 50 % minimum de la superficie de chaque terrain ou de chaque lot, être enherbés et plantés d'essences locales.

Dans les opérations d'ensemble

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un sujet au moins pour 50 m².

Les sur-largeurs de voies permettant le stationnement seront plantées à raison d'un sujet pour 2 places.

Section III – Possibilités maximales d’occupation des sols

Article Uc 14 - Coefficient d’Occupation du Sol

Le Coefficient d’occupation des Sols (COS) de la zone est fixé à 0,30.

Titre 3 : Dispositions applicables aux zones à urbaniser

Chapitre 1 : Secteurs II AUa et II AUb

Il s'agit de zones d'urbanisation future, non équipées, qui nécessitent la réalisation par les futurs aménageurs des équipements nécessaires, dans le cadre d'opérations d'ensemble.

Un pourcentage de logements locatifs est imposé dans le secteur II AUa.

Le secteur II AUa fait l'objet d'une orientation d'aménagement, avec laquelle les futures réalisations doivent être compatibles.

Les règles suivantes s'appliquent aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire valant division.

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article IIAU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

• Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes sauf conditions précisées à l'article II AU 2

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à enregistrement ou à déclaration.

Les constructions nouvelles à destination :

- d'exploitation agricole ou forestière,
- industrielle,
- d'entrepôt.

Les constructions nouvelles à destination :

- d'habitat à l'exception de celles visés à l'article II AU 2,
- de commerce à l'exception de celles visés à l'article II AU 2,
- d'artisanat à l'exception de celles visés à l'article II AU 2,
- de bureaux à l'exception de celles visés à l'article II AU 2,
- d'hébergement hôtelier à l'exception de celles visés à l'article II AU 2.

Les terrains de campings ou de camping-car.

Les parcs résidentiels de loisirs.

Le stationnement isolé des caravanes pendant plus de 3 mois.

Les villages de vacances classés en hébergement léger.

Les habitations légères de loisirs.

Les affouillements ou les exhaussements de sols de plus de 100 m² et d'une hauteur supérieure ou égale à 2 m à l'exception de ceux visés à l'article Uc2.

Les parcs d'attraction.

Les terrains aménagés pour la pratique de sports ou loisirs motorisés.

Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes quel que soit le nombre de véhicules.

Les dépôts de matériaux ou de déchets.

Les éoliennes.

Les centrales de production d'électricité photovoltaïque.

Article IIAU 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

• Sont autorisés sous conditions

Les affouillements ou les exhaussements de sols nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé sur la zone.

L'édification d'ouvrages et outillages techniques nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux divers publics (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications...), des ouvrages pour la sécurité publique, des voies de circulation terrestres, aériennes ou aquatiques, des infrastructures ferroviaires, peut être autorisée même si ces installations ne respectent pas le corps de

règle de la zone IIAU. Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

Les constructions neuves à destination d'habitation, de bureaux, de commerces, d'artisanat, d'hébergement hôtelier et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif réalisées dans le cadre d'une opération d'ensemble respectant l'orientation d'aménagement propre à la zone lorsqu'elle existe.

Chacun des deux secteurs II AUa et IIAUb fera l'objet d'une seule opération d'ensemble incluant la totalité des terrains du secteur concerné.

Dans le secteur II AUa, tout projet à usage d'habitation doit affecter 20 % au moins du nombre total de logements à du logement locatif social.

Section II – Conditions de l'occupation du sol

Article IIAU 3 - Accès et voirie

• Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation générale.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou risque pour la circulation peut être interdit.

La voirie publique ou privée devra répondre aux dispositions en matière de sécurité et d'accessibilité aux personnes en situation de handicap.

Les accès autres que regroupés et aménagés sont interdits sur la RD 5.

Les opérations d'ensemble devront respecter les principes de desserte mentionnés aux orientations d'aménagement lorsqu'elles existent.

• Voirie

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles entraînent des manœuvres de véhicules lourds et encombrants.

Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et des services publics (ramassage des ordures ménagères notamment).

Toutes les voies publiques ou privées devront être ouvertes à la circulation publique.

La longueur des voies en impasse peut être limitée pour des raisons de sécurité. Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, ramassage des ordures ménagères...) de faire demi-tour aisément, et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrière.

Article IIAU 4 - Desserte par les réseaux publics

• Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution publique d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes.

• **Eaux usées**

Toute construction ou installation nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques de capacité suffisante.

• **Eaux pluviales**

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant :

- l'évacuation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet,
- la rétention des débits supplémentaires ruisselés en cas de création d'emprise au sol (construction neuve ou extension) et ce sur la base d'un volume de rétention de 100 l/m² imperméabilisé, avec un débit de fuite des volumes retenus de 7 l/s/ha.

Pour toute construction, un stockage des eaux de pluies est conseillé, par exemple sous forme de conteneur sous gouttières ou de cuve enterrée.

• **Autres réseaux (électricité, gaz et télécommunications)**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques et de télédistribution, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain, sauf si des contraintes d'ordre technique s'y opposent. Dans ce cas, l'installation devra être la plus discrète possible.

Article II AU 5 - Caractéristiques des terrains

Non règlementées.

Article II AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les nouvelles constructions doivent être implantées soit à l'alignement des voies ou emprises publiques actuelles ou projetées ouvertes à la circulation générale, soit avec un retrait minimum de 4 m.

Cas particulier des piscines

Sous réserve que le niveau supérieur des plages ne soit pas surélevé de plus de 50 cm par rapport au terrain naturel, les piscines pourront être implantées différemment en respectant toutefois un recul minimal de 1 mètre par rapport aux voies et emprises publiques.

Article II AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les nouvelles constructions peuvent être édifiées en limite séparative.

Si les nouvelles constructions ne sont pas contiguës aux limites séparatives, la distance horizontale de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative sera au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (H/2 - minimum 3 mètres).

Article II AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementée.

Article II AU 9 - Emprise au sol

Non règlementée.

Article II AU 10 - Hauteur maximum des constructions

• Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, antennes, locaux techniques d'ascenseurs, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

La hauteur maximale des constructions comptée à partir du terrain naturel est fixée à 8 mètres au faitage ou à l'acrotère.

Article II AU 11 - Aspect extérieur

Aspect extérieur

Les règles ci-après visent à assurer dans de bonnes conditions l'insertion des constructions neuves dans le tissu urbain traditionnel. Ces règles s'appliquent à tous les bâtiments. Elles ne sauraient, le cas échéant, faire échec à un projet d'architecture contemporaine témoignant d'innovation, de qualité, de prise en compte du développement durable.

Implantation

La topographie du terrain doit être absolument respectée et les niveaux de la construction se répartir et se décaler suivant la pente.

Les terrassements seront strictement limités à l'assiette de la construction projetée, de manière à éliminer tout effet de butte artificielle.

Volume

Les volumes des constructions devront rester simples (privilégier les parallélépipèdes ou les trapèzes) et s'adapter aux tracés existants sur le terrain.

Dans le cas d'utilisation d'énergies nouvelles, en particulier l'énergie solaire, il est obligatoire pour l'intégration aux bâtiments, d'installer les matériels utilisés soit invisibles de l'espace public ou de les intégrer aux volumes existants (pas de capteurs posés en pente différente de celle de la toiture). Ils devront assurer la fonction de couvert et d'étanchéité de la toiture.

Façade

Les façades seront principalement en pierres ou enduites : La finition des enduits sera talochée, lissée, éventuellement grattée fin (pas d'enduits matières, écrasés, à la tyrolienne...).

Un habillage en pierre de murs en parpaings est autorisé. L'appareillage sera réalisé finement avec des joints horizontaux. Le jointoiement sera exécuté à « pierres vues » avec des joints au même nu que les pierres (pas de joints creusés en relief).

Le bois en revêtement extérieur est autorisé.

Toiture

Les toitures seront en tuiles canal de terre cuite claire, (le rouge étant interdit) ou en panneau solaire assurant la fonction de couvert et d'étanchéité de la toiture.

La pente des toitures sera comprise entre 20 et 35 %.

Les toitures terrasses sur plus de 30 % de la construction sont interdites.

Les toitures seront principalement à 2 pentes. Les toitures à 4 pans seront interdites.

Les toitures à une pente sont à proscrire sauf si elles sont adossées à une construction.

Clôture

Les clôtures devront être réalisées dans un esprit de simplicité de façon homogène et uniforme en aspect et couleur. Elles suivront la pente du terrain (pas de décalage).

En limite des voies et emprises publiques :

- les clôtures seront constituées soit par des murs en pierres, ou enduits traités en arrondi (chaperon) sur le dessus, soit par un simple grillage plastifié vert foncé doublé d'une haie vive,
- leur hauteur maximale est de 1,40 m.

Les compteurs seront encastrés dans le mur et dissimulés derrière un volet en tôle peinte ou en bois peint.

En limite avec la zone agricole ou naturelle :

- les clôtures seront constituées par un simple grillage plastifié vert foncé doublé d'une haie vive,
- leur hauteur maximale est de 1,40 m.

Article II AU 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

En particulier, il est exigé au minimum :

Pour les constructions d'habitation

Par lot : 2 places de stationnement (dont une place de parking non close) pour 100 m² de surface de plancher réalisée.

Par opération d'ensemble : en sus, 1 place pour 2 lots créés.

Par dérogation aux dispositions qui précèdent, une seule place de stationnement par logement sera exigée pour les logements locatifs sociaux, conformément à l'article L123-1-13 du C. urb.

Pour les constructions à usage de bureau

1 place de stationnement par tranche de 20 m² de surface de plancher.

Pour les constructions à usage de commerces

1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher.

Pour les hôtels et les restaurants

1 place de stationnement par chambre,

1 place de stationnement par tranche de 10 m² de surface de restaurant.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Article II AU 13 - Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces libres de toute construction devront, dans la limite de 50 % minimum de la superficie de chaque terrain ou de chaque lot, être enherbés et plantés d'essences locales, ceci de façon à limiter l'imperméabilisation des sols.

Dans les opérations d'ensemble, les aires de stationnement seront plantées à raison d'un sujet au moins pour 50 m².

Les surlargeurs de voies permettant le stationnement seront plantées à raison d'un sujet pour 2 places.

Les demandes d'opérations d'ensemble devront faire apparaître un plan d'aménagement paysager présentant le traitement des espaces communs (placettes plantées, espaces verts et aires de jeux, surlargeurs de voies plantées, etc. ...).

Section III – Possibilités maximales d’occupation des sols

Article II AU 14 - Coefficient d’Occupation du Sol

Secteur II AUa

Le Coefficient d’occupation des Sols (COS) de la zone est fixé à 0,50.

Secteurs II AUb

Le Coefficient d’occupation des Sols (COS) de la zone est fixé à 0,30.

Dans l’ensemble des secteurs II AU, ne sont pas soumis au COS les bâtiments à usage d’équipements publics pour lesquels la densité découle de l’application stricte des règles 3 à 13.

Chapitre 2 : Zone II AUpu

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future destinée à la réalisation d'équipements publics.

Les règles suivantes s'appliquent aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire valant division.

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article II AUpu 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

• **Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes sauf conditions précisées à l'article IIAUpu2**

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou déclaration.

Les constructions nouvelles à destination :

- d'exploitation agricole ou forestière,
- industrielle,
- artisanale,
- d'habitat, à l'exception des logements de fonction ou liés aux commerces,
- d'hébergement hôtelier,
- d'entrepôt.

Les terrains de campings.

Les parcs résidentiels de loisirs.

Le stationnement isolé des caravanes pendant plus de 3 mois.

Les villages de vacances classés en hébergement léger.

Les habitations légères de loisirs.

Les affouillements ou les exhaussements de sols de plus de 100 m² et d'une hauteur supérieure ou égale à 2 m à l'exception de ceux mentionnés à l'article II AUpu2.

Les parcs d'attraction.

Les terrains aménagés pour la pratique de sports ou loisirs motorisés.

Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes quel que soit le nombre de véhicules.

Article II AUpu 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

• **Sont autorisés sous conditions**

Les constructions et installations nécessaires aux équipements publics, y compris les logements de fonction.

Les constructions nouvelles à destination de commerce, y compris les logements de fonction attenants.

Les affouillements ou les exhaussements de sols qui sont nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisés sur la zone.

L'édification d'ouvrages et outillages techniques nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux divers publics (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications...), des ouvrages pour la sécurité publique, des voies de circulation terrestres, aériennes ou aquatiques, des infrastructures ferroviaires, peut être autorisée même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone II AUpu. Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

Section II – Conditions de l'occupation du sol

Article II AUpu 3 - Accès et voirie

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation générale.

Article II AUpu 4 - Desserte par les réseaux publics

• Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution publique d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes.

• Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques de capacité suffisante.

• Eaux pluviales

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant :

- l'évacuation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet,
- la rétention des débits supplémentaires ruisselés en cas de création d'emprise au sol (construction neuve ou extension) et ce sur la base d'un volume de rétention de 100 l/m² imperméabilisé, avec un débit de fuite des volumes retenus de 7 l/s/ha.

Pour toute construction, un stockage des eaux de pluies est conseillé, par exemple sous forme de conteneur sous gouttières ou de cuve enterrée.

• Autres réseaux (électricité, gaz et télécommunications)

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques et de télédistribution, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain, sauf si des contraintes d'ordre technique s'y opposent. Dans ce cas, l'installation devra être la plus discrète possible.

Article II AUpu 5 - Caractéristiques des terrains

Non règlementées.

Article II AUpu 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies ou emprises publiques actuelles ou projetées ouvertes à la circulation générale.

En cas de recul, les constructions seront implantées avec une marge minimale de 4 mètres par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques actuelles ou projetées ouvertes à la circulation générale.

Les constructions seront implantées avec un recul minimal de 10 mètres par rapport à l'axe de la RD5.

Article II AUpu 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les nouvelles constructions peuvent être édifiées en limites séparatives.

Si les nouvelles constructions ne sont pas contiguës aux limites séparatives, la distance horizontale de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative sera au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($H/2$ - minimum 3 mètres).

Cette règle n'est pas applicable en cas d'extension ou d'aménagement de bâtiments existants qui ne respecteraient pas les règles d'implantation ci-dessus.

Article II AUpu 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementée.

Article II AUpu 9 - Emprise au sol

Non règlementée.

Article II AUpu 10 - Hauteur maximum des constructions

• Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, antennes, locaux techniques d'ascenseurs, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

La hauteur maximale des constructions comptée à partir du terrain naturel est fixée à 10 mètres au faîtage ou à l'acrotère, à l'exception de l'extension des constructions existantes qui pourra atteindre la hauteur de la construction existante.

Article II AUpu 11 - Aspect extérieur

Aspect extérieur

Les règles ci-après visent à assurer dans de bonnes conditions l'insertion des constructions neuves dans le tissu urbain traditionnel. Ces règles s'appliquent à tous les bâtiments. Elles ne sauraient, le cas échéant, faire échec à un projet d'architecture contemporaine témoignant d'innovation ou de qualité.

Implantation

La topographie du terrain doit être absolument respectée et les niveaux de la construction se répartir et se décaler suivant la pente.

Les terrassements seront strictement limités à l'assiette de la construction projetée, de manière à éliminer tout effet de butte artificielle.

Volume

Les volumes des constructions devront rester simples (privilégier les parallélépipèdes ou les trapèzes) et s'adapter aux tracés existants sur le terrain.

Dans le cas d'utilisation d'énergies nouvelles, en particulier l'énergie solaire, il est obligatoire pour l'intégration aux bâtiments, d'installer les matériels utilisés soit invisibles de l'espace public ou de les intégrer aux volumes existants (pas de capteurs posés en pente différente de celle de la toiture). Ils devront assurer la fonction de couvert et d'étanchéité de la toiture.

Clôture

Les clôtures devront être réalisées dans un esprit de simplicité de façon homogène et uniforme en aspect et couleur. Elles suivront la pente du terrain (pas de décalage).

Article II AUpu 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Article II AUpu 13 - Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un sujet au moins pour 50 m².

Les sur-largeurs de voies permettant le stationnement seront plantées à raison d'un sujet pour 2 places.

Section III – Possibilités maximales d’occupation des sols

Article IIAUpu 14 - Coefficient d’Occupation du Sol

Non réglementé.

Titre 4 : Dispositions applicables aux zones agricoles

Zone A

Il s'agit d'une zone naturelle à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle est réservée au maintien et au développement d'activités agricoles et doit, à ce titre, être protégée de toute occupation ou utilisation des sols non directement nécessaire à ce type d'activités.

Cette zone comporte un secteur As, au sud Ouest du village, qui sera préservé pour des raisons paysagères de toute construction, y compris à caractère agricole.

La zone agricole est impactée par un secteur inondable.

La zone agricole est également impactée par une zone non aedificandi de 100m autour de la station d'épuration actuelle et de l'ancienne.

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

• Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes, sauf conditions précisées à l'article A2

Les installations classées nouvelles et l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à enregistrement.

Les constructions nouvelles à destination :

- d'exploitation agricole ou forestière à l'exception de celles mentionnées à l'article A2,
- industrielle,
- artisanale,
- de bureaux,
- de commerce,
- d'habitat,
- d'hébergement hôtelier,
- d'entrepôt.

Les installations et constructions nécessaires au service public ou d'intérêt collectif à l'exception de celles mentionnées à l'article A2.

Les terrains de campings ou de camping-car.

Les parcs résidentiels de loisirs.

Le stationnement isolé des caravanes pendant plus de 3 mois.

Les villages de vacances classés en hébergement léger.

Les habitations légères de loisirs.

Les affouillements ou les exhaussements de sols de plus de 100 m² et d'une hauteur supérieure ou égale à 2 m à l'exception de ceux mentionnés à l'article A2.

Les parcs d'attraction.

Les terrains aménagés pour la pratique de sports ou loisirs motorisés.

Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes quel que soit le nombre de véhicules.

Les dépôts de matériaux ou de déchets.

Les éoliennes.

Les centrales de production d'électricité photovoltaïque à l'exception de ceux mentionnés à l'article A2.

Les carrières.

• Sont interdites, de plus, dans la zone inondable

Toute construction nouvelle ou extension, à l'exception des ouvrages mentionnés à l'article A2.

• Sont interdites, de plus, dans la zone non aedificandi de la station d'épuration

Toute construction nouvelle ou extension, à l'exception des ouvrages mentionnés à l'article A2.

Article A 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

• Sont autorisés sous conditions, en dehors de la zone inondable

Dans la zone A, hormis le secteur As

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.
- Les installations et constructions nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, s'ils ne portent pas atteinte à l'exploitation agricole.
- Les affouillements ou les exhaussements de sols qui sont nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé sur la zone.

Dans le secteur As

- l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et nécessaires à l'exploitation agricole, sans changement de destination, dans la limite de 30% de la surface de plancher existante.

Aucune construction nouvelle n'est autorisée, ni soumise à condition.

Dans toute la zone A, y compris le secteur As

L'édification d'ouvrages et outillages techniques nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux divers publics (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications...), des ouvrages pour la sécurité publique, des voies de circulation terrestres, aériennes ou aquatiques, des infrastructures ferroviaires, même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone A. Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

• Sont autorisés sous conditions, dans la zone inondable

Uniquement les équipements d'intérêt général, à l'exception d'une station d'épuration ou d'une déchetterie, et sous réserve qu'une étude hydraulique préalable soit réalisée. Les équipements techniques des réseaux doivent être étanches, ou bien calés à PHE + 30 (si la cote des plus hautes eaux est connue), ou à défaut TN (Terrain naturel) + 1,50m.

• Sont autorisés, dans la zone non aedificandi de 100 mètres autour de la station d'épuration

Uniquement les équipements d'intérêt général compatibles avec la proximité d'un ouvrage épuratoire, dont une déchetterie.

Section II – Conditions de l'occupation du sol

Article A 3 - Accès et voirie

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation générale.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou risque pour la circulation peut être interdit.

Tout nouvel accès sur la RD 5 est interdit.

Article A 4 - Desserte par les réseaux publics

• Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution publique d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes.

En l'absence de réseau public, les constructions et installations autorisées en application des articles A1 et A2, peuvent être alimentées en eau potable par des installations particulières conformes à la législation en vigueur, à condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution soient assurées.

Les ressources privées destinées à l'alimentation humaine autres que celles réservées à l'usage personnel d'une famille (dans le cas de gîtes notamment) devront faire l'objet d'une autorisation préfectorale et d'un contrôle sanitaire.

• Eaux usées

En l'absence de réseau public, les eaux usées devront être traitées et évacuées par des dispositifs particuliers conformes à la législation en vigueur.

La surface de la parcelle doit permettre la mise en place d'une filière d'assainissement non collectif conforme aux règles en vigueur.

• Eaux pluviales

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet,

Pour toute construction, un stockage des eaux de pluies est conseillé sous forme de conteneur sous gouttières ou de cuve enterrée par exemple.

Il conviendra de veiller à ce que l'écoulement hydraulique de l'ensemble des ruisseaux, valats et fossés drainant le territoire communal soit maintenu en bon état par un entretien régulier des berges (curage, faucardage) qui incombe règlementairement aux propriétaires riverains.

Toute mise en souterrain, remblaiement ou obstructions de ces exutoires, quelles que soient leurs dimensions, sont interdits.

Le busage sera restreint au strict minimum ; il devra être dimensionné de façon à ne pas créer ou aggraver le risque d'inondation pour un évènement rare.

• Autres réseaux (électricité, gaz et télécommunications)

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques et de télédistribution, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain, sauf si des contraintes d'ordre technique s'y opposent. Dans ce cas, l'installation devra être la plus discrète possible.

Article A 5 - Caractéristiques des terrains

Non règlementées.

Article A 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions seront implantées avec un recul minimal de 15 mètres par rapport à l'axe de la RD5.

Les constructions seront implantées avec une marge minimale de 4 mètres par rapport à l'alignement des autres voies ou emprises publiques actuelles ou projetées ouvertes à la circulation publique.

Cette règle n'est pas applicable en cas d'extension ou d'aménagement de bâtiments existants qui ne respecteraient pas les règles d'implantation ci-dessus.

Article A 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées librement.

Article A 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance maximale entre deux bâtiments est de 5 mètres.

Article A 9 - Emprise au sol des constructions

Non règlementée.

Article A 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel, n'excèdera pas 10 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

En cas d'extension de bâtiments ou d'activités ayant une hauteur supérieure aux maximums indiqués ci-dessus, la hauteur pourra atteindre celle de la construction existante.

Article A 11 - Aspect extérieur

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect des perspectives, du paysage et de l'environnement en général.

Les règles ci-après visent à assurer dans de bonnes conditions l'insertion des constructions neuves dans le paysage environnant. Elles ne sauraient le cas échéant faire échec à un projet d'architecture témoignant d'innovation, de qualité ou de prise en compte du développement durable.

• Cas des nouvelles constructions

Implantation

Leur implantation devra tenir compte de l'environnement naturel, de la topographie des lieux, du couvert végétal, du bâti existant.

Les implantations en ligne de crête sont à éviter.

La topographie du terrain doit être absolument respectée et les niveaux de la construction se répartir et se décaler suivant la pente.

Les terrassements seront strictement limités à l'assiette de la construction projetée, de manière à éliminer tout effet de butte artificielle.

Volume

Les volumes des constructions devront rester simples (privilégier les parallélépipèdes ou les trapèzes) et s'adapter aux tracés existants sur le terrain : ligne de pente, alignement sur la rue ou sur la limite mitoyenne et tenir compte, dans leur architecture, des éléments correspondants des bâtiments voisins anciens en bon état de conservation.

Dans le cas d'utilisation d'énergies nouvelles, en particulier l'énergie solaire, il est obligatoire pour l'intégration aux bâtiments, d'installer les matériels utilisés soit invisibles de l'espace public ou de les intégrer aux volumes existants (pas de capteurs posés en pente différente de celle de la toiture). Ils devront assurer la fonction de couvert et d'étanchéité de la toiture.

Façade

Les façades seront principalement en pierres ou enduites : La finition des enduits sera talochée, lissée, éventuellement grattée fin (pas d'enduits matières, écrasés, à la tyrolienne...).

Un habillage en pierre de murs en parpaings est autorisé. L'appareillage sera réalisé finement avec des joints horizontaux. Le jointoiement sera exécuté à « pierres vues » avec des joints au même nu que les pierres (pas de joints creusés en relief).

Le bois en revêtement extérieur est autorisé.

Toiture

Les toitures seront en tuiles canal de terre cuite claire, (le rouge étant interdit), ou en panneau solaire assurant la fonction de couvert et d'étanchéité de la toiture.

La pente des toitures sera comprise entre 20 et 35 %.

Les toitures terrasses sur l'ensemble de la construction seront interdites.

Les toitures seront principalement à 2 pentes. Les toitures à 4 pans seront interdites.

Les souches de cheminées (sauf si le style architectural du bâtiment le justifie) seront de type traditionnel, sans éléments décoratifs étrangers. Leur implantation sera réalisée le plus près possible du faitage sauf impératif technique. Les toitures à une pente sont interdites sauf si elles sont adossées à une construction.

Les clôtures

Les clôtures devront être réalisées dans un esprit de simplicité de façon homogène et uniforme en aspect et couleur. Elles suivront la pente du terrain (pas de décalage).

En règle générale les clôtures sont déconseillées dans ces secteurs. Dans tous les cas, elles devront être le plus discrète possible.

Les clôtures maçonnées sont interdites sauf si elles constituent un ensemble homogène avec les constructions et installations constituant le « corps de ferme ».

Les clôtures seront constituées par un simple grillage plastifié vert foncé.

Les bâtiments annexes

Ils seront traités avec le même soin que le bâtiment principal.

Les bâtiments agricoles

Les façades et les couvertures seront réalisées :

- soit en matériaux traditionnels : tuiles, façades crépies,
- soit en bardage bois,
- soit en fibrociment teinté dans la masse ou en tuile, pour les couvertures.

L'emploi de matériaux brillants ou réfléchissants est interdit.

On évitera, dans la mesure du possible, les bâtiments de grands volumes d'un seul tenant ; lorsque cela s'avèrera difficile, notamment pour des raisons techniques liées à la destination du bâtiment d'exploitation, l'effet de masse devra être « cassé » par des bosquets d'arbres et d'arbustes d'essences locales.

Les règles ci-après visent à assurer dans de bonnes la restauration de bâtiments anciens dans le paysage environnant.

• Cas de restauration des bâtiments anciens

Principes généraux

Les édifices anciens sont caractérisés par l'emploi des matériaux traditionnels : la pierre, la chaux, le bois, la tuile, le zinc... Les projets de réhabilitation utiliseront donc ces matériaux.

Les matériaux de substitution modernes : le béton moulé, le ciment, les plaques de toitures, les tuyaux en PVC... seront systématiquement écartés lorsque leur implantation les laisserait visibles en façade ou en toiture.

Les éléments en pierres appareillées, encadrements de baies, marches notamment, seront conservés et restaurés avec les mêmes matériaux que ceux ayant servis à leur construction.

L'emploi de carrelage sur les marches est formellement interdit.

Les murs de clôtures existants en pierre sèche seront obligatoirement sauvegardés et restaurés à l'identique.

Volume

L'architecture et le volume des bâtiments devront absolument être respectés.

Les aménagements des constructions existantes devront être effectués dans le respect du caractère d'origine du bâtiment existant.

Façades

Le traitement du parement en pierres apparentes ou en enduit se décidera selon l'analyse architecturale du bâtiment et notamment celle des encadrements de baies en pierres taillées : si ceux-ci sont rectilignes et en légère saillie du mur en moellon, le mur sera ré-enduit avec blocage de l'enduit au niveau de ces encadrements en pierres dures. Si les encadrements en pierres dures sont au même nu que le mur (sur les bâtiments les plus anciens), celui-ci sera rejointoyé. Les édifices anciens dépourvus d'enduit au départ (remises) seront conservés en l'état (sauf problèmes d'infiltrations).

Les édifices enduits seront à priori ré-enduits (sauf si l'état des pierres et des encadrements permet le décroûtage (voir ci-avant) en restituant la décoration ancienne existante (décors de faux appareillages creusés en relief dans l'enduit, dessin de bandeaux sous toiture ou séparatifs...).

Le décroûtage des enduits existants, notamment en ciment, sera réalisé avec soin, sans élargissement exhaustif des joints autour des moellons. Une attention particulière sera apportée au décroûtage et nettoyage des éléments architecturaux (encadrements, chaînes d'angles, bandeaux, balcons...)

Les enduits seront réalisés à la chaux naturelle et sables colorés.

La finition des enduits sera talochée, lissée, éventuellement grattée fin (pas d'enduits matières, écrasés, à la tyrolienne..., sauf décor ancien préexistant à restituer).

L'enduit sera bloqué au niveau des éléments de modénature en pierres dures s'ils sont en relief ou s'ils sont au ras de la façade en mourant sur ceux-ci (sans tourner autour des pierres).

Rejointoiement : le mortier de rejointoiement sera traditionnel à la chaux naturelle et sables colorés non tamisés, d'aspect gratté au nu de la pierre avec la tranche de la truelle. La teinte se rapprochera de celle des pierres ou de l'ancien mortier. Il donnera l'impression d'un enduit usé par le temps, laissant apparaître la pierre de blocage. Les joints, réalisés au nu des pierres (non creusés) et teintés de la même couleur que celles-ci, seront pratiquement invisibles.

Fenêtres et percements

Les percements seront verticaux, avec une proportion (hauteur x largeur) équivalente à 1,5 pour 1. Au 2^{ème} et dernier étage (étage d'attique) la proportion sera carrée.

Toutes les baies comporteront un encadrement, celui-ci étant soit en saillie, soit au nu de la façade.

La création d'appuis débordant en béton ou en carrelages est interdite.

Menuiseries

Les menuiseries seront, selon leur état de conservation, soit restaurées par greffes, soit refaites à neuf à l'identique des modèles existants.

Elles seront en bois, serrureries métalliques ou exceptionnellement en aluminium pour les bâtiments étant soumis à des contraintes exceptionnelles d'humidité. Les lasures et les vernis sont exclus sauf pour certains éléments en bois noble (chêne ou bois fruitier).

Les fenêtres seront à petits « bois » et à deux ouvrants, sauf pour les ouvertures inférieures à 600 x 900 mm.

Les contrevents, rabattables en façade, seront exécutés suivant la technique traditionnelle ; leur dessin s'inspirera des modèles anciens présents sur la commune (type doublés-cloutés, type pentures et contre pentures avec emboîtures).

Les volets repliables en tableau dans l'épaisseur du mur seront à larges planches.

Les ferrures seront à pentures métalliques peintes de la même couleur que les volets. Les barres et écharpes (Z) sont interdites.

Ferronnerie

Les anciennes ferronneries seront soit restaurées soit restituées en s'inspirant des modèles anciens. La réutilisation de matériaux anciens traditionnels de la région est autorisée.

La mise en place d'éléments de ferronneries est à limiter à la création ou à la restauration des grands portails métalliques fermant les cours.

Sur les loggias, la pose de garde-corps sera réalisée en maçonnerie.

Dans tous les cas, lorsque la création d'un élément de ferronnerie sera nécessaire, celui-ci sera obligatoirement réalisé au moyen de barreaux verticaux, de dessin sobre, exécutés à fer plat ou carré et peints d'un ton soutenu (gris vert).

Toiture

Les toitures seront en tuile canal en terre cuite claire.

Les toitures-terrasses accessibles seront intégrées aux édifices anciens.

La réalisation d'une loggia couverte en étage est autorisée.

Les souches de cheminées seront de type traditionnel, sans éléments décoratifs étranger. Les toitures à une pente sont proscrites. Leur implantation sera réalisée le plus près possible du faitage, sauf impératif technique.

Les génoises seront décapées et ragrées avec du tuileau (terre cuite). La peinture en rouge n'est pas autorisée.

Divers

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales, gouttières et descentes d'eau, seront en zinc avec dauphin en fonte. Les édifices anciens dépourvus de gouttières et descentes d'eau, dotés de génoises et de tuiles d'égouts à fort débord seront maintenus dans leur aspect naturel (sauf nécessité d'évacuer les eaux loin des façades).

L'implantation d'appareils de climatisation sur consoles en façade sur rue ou sur balcons est interdite ; il en va de même pour les paraboles hertziennes ou paraboliques. Ces éléments seront placés dans les courettes et parties privatives des propriétés où ils seront invisibles de l'espace public.

Les éléments accessoires doivent être traités avec une simplicité extrême et en parfaite insertion avec le site.

Article A 12 – Stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

Article A 13 - Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Non réglementé.

Section III – Possibilités maximales d’occupation des sols

Article A 14 - Coefficient d’Occupation du Sol

Non réglementé.

Titre 5 : Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières

Zone N

Il s'agit d'une zone, équipée 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 son caractère d'espace naturel.

La zone naturelle est impactée par un secteur inondable.

La zone naturelle est également impactée par une zone non aedificandi de 100m autour de la station d'épuration actuelle et de l'ancienne.

Elle comprend :

- un secteur Nc qui correspond au périmètre d'exploitation de la carrière.
- Un secteur Np1, destiné à la réalisation d'équipements publics.
- Un secteur Np2, qui correspond au jardin public de la Madonne.
- Un secteur Nh, qui correspond à des constructions isolées au sud du village, et où seules des extensions mesurées des constructions existantes sont autorisées.

Ont été identifiés en zone naturelle

- Des espaces boisés classés définis à l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme.

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- **Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes sauf conditions précisées à l'article N2**

Sur l'ensemble de la zone N

Les installations classées nouvelles pour la protection de l'environnement.

Les constructions nouvelles à destination :

- d'exploitation agricole ou forestière,
- industrielle,
- artisanale,
- de bureaux,
- de commerce,
- d'habitat,
- d'hébergement hôtelier,
- d'entrepôt.

Les installations et constructions nécessaires au service public ou d'intérêt collectif à l'exception de celles mentionnées à l'article N2.

Les terrains de campings ou de camping-car.

Les parcs résidentiels de loisirs.

Le stationnement isolé des caravanes pendant plus de 3 mois.

Les villages de vacances classés en hébergement léger.

Les habitations légères de loisirs.

Les affouillements ou les exhaussements de sols de plus de 100 m² et d'une hauteur supérieure ou égale à 2 m.

Les parcs d'attraction.

Les terrains aménagés pour la pratique de sports ou loisirs motorisés.

Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes, quel que soit le nombre de véhicules.

Les dépôts de matériaux ou de déchets.

Les éoliennes.

Les centrales de production d'électricité photovoltaïque.

Sur l'ensemble de la zone N, à l'exception de la zone Nc

Les carrières.

- **Sont interdites, de plus, dans la zone inondable**

Toute construction nouvelle ou extension, à l'exception des ouvrages mentionnés à l'article N2.

Article N 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

• Sont autorisés sous conditions, en dehors de la zone inondable

Sur l'ensemble de la zone N

Les constructions et installations si elles sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. L'édification d'ouvrages et outillages techniques nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux divers publics (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications...), des ouvrages pour la sécurité publique, des voies de circulation terrestres, même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone. Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

La restauration, sans changement de destination, des bâtiments d'élevage (bergerie) identifiés sur les documents graphiques.

Les affouillements ou les exhaussements de sols qui sont nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé sur la zone.

Dans la zone Nc

Les affouillements et exhaussements de sols.

L'ouverture et l'exploitation de carrières dans la mesure où toutes les dispositions sont prises pour réduire au maximum les atteintes à l'environnement et sous réserve de la remise en état des lieux après exploitation.

Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration directement liées à l'exploitation des carrières.

Dans les zones Np1 et Np2

Les constructions et installations si elles sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les aménagements, les affouillements ou les exhaussements de sols nécessaires à la réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectifs.

Les parcs de stationnement.

Dans les zones Nh

L'aménagement et l'extension, en continuité du bâti existant, des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, à la condition qu'elles aient une surface de plancher d'au moins 70 m². Cette extension est limitée à 60 m² de surface de plancher supplémentaire.

• Sont autorisés sous conditions, dans la zone naturelle inondable

Uniquement les équipements d'intérêt général, à l'exception d'une station d'épuration ou d'une déchetterie.

Les équipements techniques des réseaux doivent être étanches, ou bien calés à PHE + 30 (si la cote des plus hautes eaux est connue), ou à défaut TN (terrain naturel) + 1,50m.

• Sont autorisés, dans la zone non aedificandi de 100 mètres autour de la station d'épuration

Uniquement les équipements d'intérêt général compatibles avec la proximité d'un ouvrage épuratoire, dont une déchetterie.

Section II – Conditions de l'occupation du sol

Article N 3 - Accès et voirie

Tout nouvel accès sur la RD 5 est interdit.

Article N 4 - Desserte par les réseaux publics

• Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution publique d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes.

En l'absence de réseau public, les constructions et installations autorisées peuvent être alimentées en eau potable par des installations particulières conformes à la législation en vigueur, à condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution soient assurées.

Les ressources privées destinées à l'alimentation humaine autres que celles réservées à l'usage personnel d'une famille (dans le cas de gîtes notamment) devront faire l'objet d'une autorisation préfectorale et d'un contrôle sanitaire.

• Eaux usées

Dans l'ensemble de la Zone N, à l'exception du secteur Nh

En l'absence de réseau public, les eaux usées devront être traitées et évacuées par des dispositifs particuliers conformes à la législation en vigueur.

La surface de la parcelle doit permettre la mise en place d'une filière d'assainissement non collectif conforme aux règles en vigueur.

Dans le secteur Nh

Toute construction ou installation nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques de capacité suffisante.

• Eaux pluviales

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet.

Il conviendra de veiller à ce que l'écoulement hydraulique de l'ensemble des ruisseaux, valats et fossés drainant le territoire communal soit maintenu en bon état par un entretien régulier des berges (curage, faucardage), qui incombe réglementairement aux propriétaires riverains.

Toute mise en souterrain, remblaiement ou obstructions de ces exutoires, quelles que soient leurs dimensions, sont interdits.

Le busage sera restreint au strict minimum ; il devra être dimensionné de telle façon à ne pas créer ou aggraver le risque d'inondation pour un évènement rare.

• **Autres réseaux (électricité, gaz et télécommunications)**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques et de télédistribution, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain, sauf si des contraintes d'ordre technique s'y opposent. Dans ce cas, l'installation devra être la plus discrète possible.

Article N 5 - Caractéristiques des terrains

Non renseignées.

Article N 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions seront implantées avec un recul minimal de 15 mètres par rapport à l'axe de la RD5.

Les constructions seront implantées avec une marge minimale de 4 mètres par rapport à l'alignement des autres voies ou emprises publiques actuelles ou projetées ouvertes à la circulation publique.

Cette règle n'est pas applicable en cas d'extension ou d'aménagement de bâtiments existants qui ne respecteraient pas les règles d'implantation ci-dessus.

Article N 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées librement.

Article N 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementée.

Article N 9 - Emprise au sol

Non règlementée.

Article N 10 - Hauteur maximum des constructions

Non règlementée.

Article N 11 - Aspect extérieur

Les règles ci-après visent à assurer dans de bonnes conditions la restauration de bâtiments anciens dans le paysage environnant.

Principes généraux

Les édifices anciens sont caractérisés par l'emploi des matériaux traditionnels : la pierre, la chaux, le bois, la tuile, le zinc... Les projets de réhabilitation utiliseront donc ces matériaux.

Les matériaux de substitution modernes : le béton moulé, le ciment, les plaques de toitures, les tuyaux en PVC... seront systématiquement écartés lorsque leur implantation les laisserait visibles en façade ou en toiture.

Les éléments en pierres appareillées, encadrements de baies, marches notamment, seront conservés et restaurés avec les mêmes matériaux que ceux ayant servis à leur construction.

L'emploi de carrelage sur les marches est formellement interdit.

Volume

L'architecture et le volume des bâtiments devront absolument être respectés.

Les aménagements des constructions existantes devront être effectués dans le respect du caractère d'origine du bâtiment existant.

Façades

Le traitement du parement en pierres apparentes ou en enduit se décidera selon l'analyse architecturale du bâtiment et notamment celle des encadrements de baies en pierres taillées : si ceux-ci sont rectilignes et en légère saillie du mur en moellon, le mur sera ré-enduit avec blocage de l'enduit au niveau de ces encadrements en pierres dures. Si les encadrements en pierres dures sont au même nu que le mur (sur les bâtiments les plus anciens), celui-ci sera rejointoyé. Les édifices anciens dépourvus d'enduit au départ (remises) seront conservés en l'état (sauf problèmes d'infiltrations).

Les édifices enduits seront à priori ré-enduits (sauf si l'état des pierres et des encadrements permet le décroûtage voir ci-avant) en restituant la décoration ancienne existante (décors de faux appareillages creusés en relief dans l'enduit, dessin de bandeaux sous toiture ou séparatifs...).

Le décroûtage des enduits existants, notamment en ciment, sera réalisé avec soin, sans élargissement exhaustif des joints autour des moellons. Une attention particulière sera apportée au décroûtage et nettoyage des éléments architecturaux (encadrements, chaînes d'angles, bandeaux, balcons...)

Les enduits seront réalisés à la chaux naturelle et sables colorés.

La finition des enduits sera talochée, lissée, éventuellement grattée fin (pas d'enduits matières, écrasés, à la tyrolienne..., sauf décor ancien préexistant à restituer).

L'enduit sera bloqué au niveau des éléments de modénature en pierres dures s'ils sont en relief ou s'ils sont au ras de la façade en mourant sur ceux-ci (sans tourner autour des pierres).

Rejointoiement : le mortier de rejointoiement sera traditionnel à la chaux naturelle et sables colorés non tamisés, d'aspect gratté au nu de la pierre avec la tranche de la truelle. La teinte se rapprochera de celle des pierres ou de l'ancien mortier. Il donnera l'impression d'un enduit usé par le temps, laissant apparaître la pierre de blocage. Les joints, réalisés au nu des pierres (non creusés), et teintés de la même couleur que celles-ci, seront pratiquement invisibles.

Fenêtres et percements

Les percements seront verticaux, avec une proportion (hauteur x largeur) équivalente à 1,5 pour 1. Au 2^{ème} et dernier étage (étage d'attique) la proportion sera carrée.

Toutes les baies comporteront un encadrement, celui-ci étant soit en saillie soit au nu de la façade.

La création d'appuis débordant en béton ou en carrelages est interdite.

Menuiseries

Les menuiseries seront, selon leur état de conservation, soit restaurées par greffes, soit refaites à neuf à l'identique des modèles existants.

Elles seront en bois, serrureries métalliques ou exceptionnellement en aluminium pour les bâtiments étant soumis à des contraintes exceptionnelles d'humidité. Les lasures et les vernis sont exclus sauf pour certains éléments en bois noble (chêne ou bois fruitier).

Les fenêtres seront à petits « bois » et à deux ouvrants, sauf pour les ouvertures inférieures à 600 x 900 mm.

Les contrevents, rabattables en façade, seront exécutés suivant la technique traditionnelle ; leur dessin s'inspirera des modèles anciens présents sur la commune (type doublés-cloutés, type pentures et contre pentures avec emboîtures)

Les volets repliables en tableau dans l'épaisseur du mur seront à larges planches.

Les ferrures seront à pentures métalliques peintes de la même couleur que les volets. Les barres et écharpes (Z) sont interdites.

Ferronnerie

Les anciennes ferronneries seront soit restaurées soit restituées en s'inspirant des modèles anciens. La réutilisation de matériaux anciens traditionnels de la région est autorisée.

La mise en place d'éléments de ferronneries est à limiter à la création ou à la restauration des grands portails métalliques fermant les cours.

Sur les loggias, la pose de garde-corps sera réalisée en maçonnerie.

Dans tous les cas, lorsque la création d'un élément de ferronnerie sera nécessaire, celui-ci sera obligatoirement réalisé au moyen de barreaux verticaux, de dessin sobre, exécutés à fer plat ou carré et peints d'un ton soutenu (gris vert).

Toiture

Les toitures seront en tuile canal en terre cuite claire.

Les toitures-terrasses accessibles seront intégrées aux édifices anciens.

La réalisation d'une loggia couverte en étage est autorisée.

Les souches de cheminées seront de type traditionnel, sans éléments décoratifs étrangers. Les toitures à une pente sont proscrites. Leur implantation sera réalisée le plus près possible du faîtage sauf impératif technique.

Les génoises seront décapées et ragréées avec du tuileau (terre cuite). La peinture en rouge n'est pas autorisée.

Divers

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales, gouttières et descentes d'eau, seront en zinc avec dauphin en fonte. Les édifices anciens dépourvus de gouttières et descentes d'eau, dotés de génoises et de tuiles d'égouts à fort débord seront maintenus dans leur aspect naturel (sauf nécessité d'évacuer les eaux loin des façades).

L'implantation d'appareils de climatisation sur consoles en façade sur rue ou sur balcons est interdite ; il en va de même pour les paraboles hertziennes ou paraboliques. Ces éléments seront placés dans les courettes et parties privatives des propriétés où ils seront invisibles de l'espace public.

Les éléments accessoires doivent être traités avec une simplicité extrême et en parfaite insertion avec le site.

Article N 12 – Stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

Article N 13 - Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Sur les espaces boisés classés inscrits au plan de zonage, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements est interdit.

Section III – Possibilités maximales d’occupation des sols

Article N 14 - Coefficient d’Occupation du Sol

Non réglementé.