

Élaboration du

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Bassurels

Gabriac

Moissac
Vallée-Française

Molezon

Le Pompidou

Sainte-Croix
Vallée-Française

Saint-Etienne
Vallée-Française

Saint-Martin
de-Lansuscle



4.1. Règlement - Pièces écrites

Document approuvé le 25/05/2023



(ex) Communauté de Communes de la Cévenne des Hauts Gardons

Sainte-Croix Village - 48 110 Sainte-Croix-Vallée-Française - 04 66 45 90 29

Communauté de Communes des Cévennes au Mont Lozère

Route Nationale - 48 160 Le Collet de Dèze - 04 66 65 07 79

Équipe

Ont participé à l'élaboration de ce document :



Agence ROBIN & CARBONNEAU > Mandataire, urbanisme et architecture
8 rue Frédéric Bazille 34 000 Montpellier - 09 51 27 25 17 - contact@robin-carbonneau.fr



EBEN (V. Spadafora) > Co-traitant, environnement
Résidence Mathalin - 17 rue Eugène Sue - 32 000 AUCH - 09 53 59 02 32 - v.spadafora@eben-france.fr

Sommaire

Dispositions applicables aux zones urbaines (U)	4
- Dispositions applicables à la zone UA.....	4
- Dispositions applicables à la zone UB.....	20
- Dispositions applicables à la zone UE.....	36
Dispositions applicables aux zones à urbaniser (AU)	52
- Dispositions applicables à la zone 0AU.....	52
- Dispositions applicables à la zone 1AUB.....	68
Dispositions applicables aux zones agricoles (A)	84
- Dispositions applicables à la zone A.....	84
Dispositions applicables aux zones naturelles (N)	98
- Dispositions applicables à la zone N.....	98
Lexique	112

Dispositions applicables à la zone UA

Caractère de la zone¹

Présentation

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

Il s'agit d'une zone de bâti dense, avec des constructions implantées le plus souvent en ordre continu. Si l'habitat domine, cette zone bâtie recouvre des destinations mixtes (habitat, commerces, équipements, etc.)

Dans l'ensemble, le tissu bâti présente un intérêt architectural et patrimonial à préserver.

La zone UA comprend un secteur UAnc non desservi par le réseau d'assainissement collectif.

Localisation

La zone UA correspond aux ensembles bâtis anciens patrimoniaux : les centre-bourgs et leurs faubourgs, les hameaux les groupes d'habitations traditionnelles présentant un intérêt architectural.

Principaux objectifs²

- Maintenir la population / Accueillir de nouveaux habitants ;
- Consolider l'offre de commerces et services de proximité ;
- Équilibrer l'armature des équipements publics ;
- Valoriser le potentiel touristique ;
- Mettre en valeur le patrimoine, les sites et les paysages ;
- Planifier un mode « d'éco-développement » ;
- Organiser les mobilités ;
- Préserver les ressources et se prémunir des risques.

Principales traductions réglementaires

Dans l'ensemble de la zone UA :

- Règles autorisant la mixité fonctionnelle (habitation, commerce, artisanat, hébergement hôtelier et touristique, équipements, etc.) ;
- Règles de protection et de mise en valeur du patrimoine bâti ;
- Règles d'encadrement de la morphologie bâtie et des aspects extérieurs des constructions (articulation avec le tissu bâti existant et le paysage) ;

- Règles pour le maintien de la nature dans les espaces bâtis et le traitement des espaces libres ;
- Règles encadrant la création des aires de stationnement ;
- Règles encadrant le recours aux énergies renouvelables et le raccordement aux réseaux.

Dans le secteur UAnc :

- Règles adaptées aux filières d'assainissement non collectif.

Servitudes

La zone UA est grevée par les servitudes suivantes :

- AC1
Servitude de protection des monuments historiques : Dans ces périmètres de protection reporté sur le plan des servitudes d'Utilité Publique joint en Annexe du PLUi (Pièce 5.1b) les autorisations d'urbanisme sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.
- AS1
Servitude attachée à la protection de la ressource en eau potable :

Dans les périmètres de protection reportés sur le plan des servitudes d'Utilité Publique joint en Annexe du PLUi (Pièce 5.1b), les DUP et arrêtés joints en annexe du PLUi (Pièce 5.1a) peuvent limiter les possibilités d'occupation et d'utilisation du sol.

- PM1
Plans de Prévention des risques Naturels prévisibles : Dans le périmètre des Plans de Prévention des Risques d'inondation joints en annexe du PLUi (Pièce 5.1) l'occupation des sols est soumise à des prescriptions particulières.

Orientations d'Aménagement et des Programmation

La zone UA est partiellement soumise à l'application d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (Pièce 3), dont les périmètres sont précisés sur les documents graphiques (Pièce 4.2).

Dans leurs périmètres, les occupations et utilisations du sol doivent s'inscrire dans un rapport de compatibilité avec les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation (Pièce 3).

1 Extrait du Rapport de Présentation (Pièce 1.) sans portée réglementaire

2 Cf. PADD (Pièce 2.)

1. Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

1.1. Destinations et sous-destinations

Le tableau ci-contre précise les destinations, occupations et utilisations du sol interdites, autorisées sous condition ou autorisées dans l'ensemble de la zone UA :

1.2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

1.2.1. Interdictions

En plus des destinations listées dans le tableau ci-contre, sont plus précisément interdits : Les parcs d'attraction, les pistes de sports mécaniques, les stands de tir, les dépôts de véhicules et/ou de matériaux (ferrailles, déchets de constructions et de

travaux publics, déchets verts, etc.), les chenils, les installations classées pour la protection de l'environnement qui ne relèvent pas des services utiles à l'habitat, les carrières, ou toute autre occupation du sol incompatible avec la proximité de l'habitat et la préservation du paysage et de l'environnement.

Sont également interdits, les travaux, constructions, ouvrages, ou installations suivants :

- Les constructions nouvelles et les extensions de constructions existantes situées à moins de 10 mètres du lit mineur d'un cours d'eau ;
- Les constructions nouvelles et les extensions de constructions existantes si elles sont situées à moins de 1 mètre de la tête de talus des fossés ;
- Tous travaux d'exhaussement ou d'affouillement des sols non liés à l'exécution d'un permis de construire, d'aménager ou de démolir ou d'une décision de non-opposition à déclaration préalable modifiant les conditions d'écoulement des eaux, et en particulier les remblais et les endiguements sauf s'ils sont de nature à protéger des lieux urbanisés et à assurer la sécurité des biens et des personnes ;
- Les piscines en tant qu'annexes des habitations d'une dimension (L x l) supérieure à 7 x 4 m et d'une contenance de plus de 45 m³.

Tableau des destinations

		ZONE UA		
		Interdit (I)	Autorisée sous condition (ASC)	Autorisé (A)
DESTINATION 1	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE			
SOUS-DESTINATIONS	Exploitation agricole		ASC	
	Exploitation forestière	I		
DESTINATION 2	HABITATION			
SOUS-DESTINATIONS	Logement			A
	Hébergement			A
DESTINATION 3	COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE			
SOUS-DESTINATIONS	Artisanat et commerce de détail		ASC	
	Restauration			A
	Commerce de gros	I		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			A
	Hébergement hôtelier et touristique		ASC	
	Cinéma			A
DESTINATION 4	ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
SOUS-DESTINATIONS	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			A
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		ASC	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			A
	Salles d'art et de spectacles			A
	Équipements sportifs			A
	Autres équipements recevant du public		ASC	
	DESTINATION 5	AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES		
SOUS-DESTINATIONS	Industrie		ASC	
	Entrepôt		ASC	
	Bureau			A
	Centre des congrès et d'exposition			A

1.2.2. Autorisations sous conditions

Elles sont définies comme suit :

Sont autorisés sous condition de ne pas induire de nuisance (acoustique notamment) ni de pollution incompatible avec la proximité de l'habitat les sous destinations suivantes :

- **Exploitation agricole,**
- **Artisanat et commerce de détail,**
- **Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,**
- **Autres équipements recevant du public,**
- **Industrie,**
- **Entrepôt.**

Est autorisé à condition de ne pas s'opérer sous forme de camping, de caravaning ni de Parc Résidentiels de Loisir (PRL) la sous-destination suivante :

- **Hébergement hôtelier et touristique.**

1.2.3. Prévention des risques et nuisances

Toute occupation et utilisation des sols doit se conformer aux prescriptions portées sur les documents graphiques (Pièce 4.2.), le Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRI) (annexé au PLUi), le plan des risques et le plan des

Servitudes d'Utilité Publique. Cela peut concerner notamment les contraintes d'implantation ou d'usage relatives aux :

- Prescriptions réglementaires du PPRI en vigueur,
- Servitudes relatives à des équipements ou infrastructures induisant un risque technologique ou sanitaire,
- Diverses mesures préfectorales, et notamment, concernant la protection acoustique.

La zone UA est soumise à des mesures de prévention et de précaution par rapport aux risques naturels suivants :

Risque inondation

- **PPRI**
Les Plans de Prévention des Risques d'inondation (PPRI) de Saint-Etienne-Vallée-Française, approuvé le 2 décembre 2002, et des bassins des Gardons et du Luech en Lozère, approuvé le 21 décembre 2006, sont applicables sur le territoire communautaire. Ces documents sont annexés au présent PLUi en tant que Servitudes d'Utilité Publique (Pièce 5.1). Il convient de se reporter au règlement de ces documents : dans les zones inondables repérés sur le plan de zonage du PPRI, les projets d'urbanisme sont soumis à des prescriptions particulières.

- **ADZI**
L'Atlas Départemental des Zones Inondables (ADZI) de Lozère cartographie l'emprise maximale des champs d'expansion des crues des différents cours d'eau, à partir d'une approche hydrogéomorphologique.

Dans cette emprise reportée sur les documents graphiques (Pièce 4.2), toute construction d'équipements sensibles utiles à la gestion de crise (centres de secours, mairies, gendarmeries...) et d'établissements pouvant présenter des difficultés d'évacuation (crèches, hôpital, établissements de soins et d'enseignements, maison de retraite...) est interdite.

- **Érosion de berges**
Aux abords des cours d'eau repérés sur les documents graphiques (Pièce 4.2.) doit être maintenue une bande de recul non aedificandi d'une largeur de 10,00 mètres comptés à partir du haut des berges des cours d'eau. Sans préjudice de la règle précédente, peut être admis dans une bande de précaution d'une largeur de 20,00 mètres comptés à partir du haut des berges des cours d'eau, peuvent être admis :
 - L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi dans la limite de 30% de la SDP existante à la date d'approbation du PLUi,

et dans la limite totale de 200 m² de SDP.

- L'adaptation et le confortement des constructions existantes sous réserve de ne pas augmenter la vulnérabilité ni le risque inondation.

Risque feu de forêt

La forêt très présente sur le territoire communautaire est très vulnérable aux incendies, impliquant des obligations légales de débroussaillage.

Il convient notamment de se référer au zonage d'Obligations Légales de Débroussaillage (OLD) joints en annexe du PLUi (Pièce 5.3).

Risque mouvement de terrain

- **Risque minier**
Le territoire communautaire est partiellement concerné par des risques miniers résiduels. Dans les secteurs soumis au risque glissement de terrain/risque minier identifiés sur les documents graphiques (Pièce 4.2) la constructibilité peut être interdite ou soumise à des prescriptions particulières.

- **Risque retrait et gonflement d'argiles**
L'existence de risques de mouvements de terrain liés aux phénomènes de retrait-gonflement des argiles peut appeler à des précautions particulières.

La carte des aléas ainsi que les dispositions réglementaires s'appliquant sur les zones concernées sont joints en annexe du PLUi (Pièce 5.3).

Risque sismique

Le territoire communautaire est soumis à un risque moyen (zone de sismicité $2 - 0,4 \text{ m/s}^2 \leq 0,7 \text{ m/s}^2$). Dans ce type de zone des règles de construction parasismique sont applicables aux nouveaux bâtiments, et aux bâtiments anciens dans certaines conditions (réglementation européenne EURO-CODE 8 pour les bâtiments de catégorie III et IV). La nouvelle réglementation sismique est jointe en annexe du PLUi (Pièce 5.3).

1.2.4. Patrimoine archéologique

Dans les secteurs réputés sensibles du point de vue du patrimoine enfoui, les opérations d'aménagement, de construction ou tous travaux susceptibles d'affecter les sols ou les vestiges archéologiques, ne peuvent être effectués qu'après la mise en oeuvre des mesures conservatoires ou de sauvegarde par la réalisation de fouilles ou d'études scientifiques.

Les obligations en matière d'archéologie préventive sont rappelées en annexe du PLUi (Pièce 5.3).

1.2.5. Patrimoine architectural

Outre les mesures de protections relatives aux Monuments Historiques (servitude AC1) repérés sur le plan des servitudes d'utilité publique joint en annexe du PLUi (Pièce 5.1b), certains édifices ou éléments du patrimoine bâti vernaculaire (stèles, calvaires, fontaines, puits, béals, etc.) sont protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme. A ce titre, leur démolition est soumise à autorisation. Tous les travaux d'entretien, d'extension ou de modification doivent concourir à la protection, la valorisation ou la remise en état d'origine du patrimoine bâti concerné. Les travaux ayant pour effet de modifier ces éléments sont soumis à déclaration préalable.

1.2.6. Patrimoine naturel et paysager

Espaces Boisés Classés (EBC)

Les EBC existants ou à créer sont repérés sur les documents graphiques (Pièce 4.2.).

Ce classement interdit notamment tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Les coupes et abattages sont soumis à déclaration préalable.

Autres cas

Certains végétaux (sujets), bosquets ou alignements d'arbres sont protégés au titre de l'article L.151-19 ou L151-23 du Code de l'Urbanisme.

Ces éléments repérés sur les documents graphiques (Pièce 4.2.) sont à préserver, éventuellement selon les critères définis dans fiches « patrimoine » annexées au présent règlement.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer ces éléments sont soumis à déclaration préalable.

Les secteurs de prairies maigres de fauche repérés sur les documents graphiques font l'objet de prescriptions particulières (cf. 2.3.1. Espaces libres).

1.2.7. Emplacements réservés

Le PLUi instaure des emplacements réservés au titre de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme, repérés sur les documents graphiques (Pièce 4.2.).

Dans leurs périmètres, l'autorisation des modes d'occupation des sols peut être refusée.

1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

1.3.1. Mixité fonctionnelle

Certains Rez-de-Chaussée dont l'usage relève des destinations 3, 4 et 5 sont repérés sur les documents graphiques (Pièce 4.2.).

Ils ne peuvent faire l'objet d'un changement de destination que pour une sous-destination relevant des destinations 3, 4 et 5.

1.3.2. Mixité sociale

Pour toute opération produisant au moins 5 logements, une part minimale de 20% des logements doit être consacrée aux Logements Locatifs Sociaux (LLS).

2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Des dispositions différentes de celles prévues au présent article 2. peuvent être admises ponctuellement pour les Etablissements Recevant du Public lorsque ces dernières sont en contradiction avec les règles de sécurité et d'accessibilité des constructions.

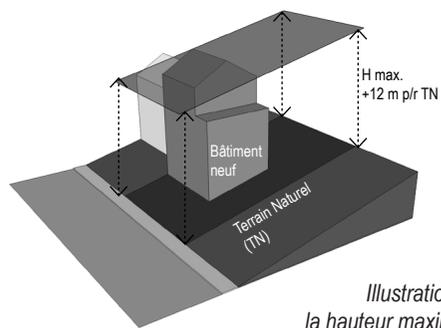


Illustration de la hauteur maximum

2.1. Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1. Affouillements et exhaussements

Les affouillements ou exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à la réalisation d'un projet admis sur la zone ou à la protection collective contre les risques sont interdits.

2.1.2. Hauteur des constructions

La hauteur des constructions projetées ne doit pas conduire à rompre le caractère et la perspective traditionnelle offerte par les constructions existantes contiguës ou proches.

Définition de la hauteur

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme

référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique.

Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Hauteur maximum

Sauf disposition particulière précisée sur les documents graphiques (Pièce 4.2), toute construction ou installation ne peut excéder 12,00 mètres de hauteur.

En cas d'extension de bâtiments existants ayant à la date d'approbation du PLUi une hauteur supérieure à la hauteur maximum indiquée ci-dessus, la hauteur de l'extension pourra atteindre celle de la construction existante.

2.1.3. Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

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

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques existantes à élargir ou à créer.

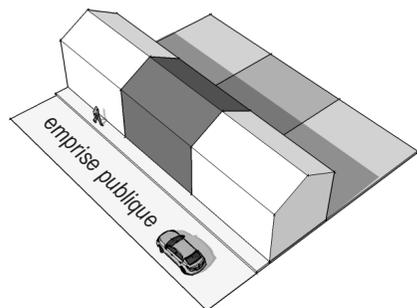
Cette prescription s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées déjà existantes ; dans ce cas la limite effective de la voie privée est prise comme alignement. Dans le cas où les constructions ne sont pas édifiées à l'alignement des voies, elles doivent alors respecter, au nu de la façade, un recul minimum de 3,00 mètres.

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

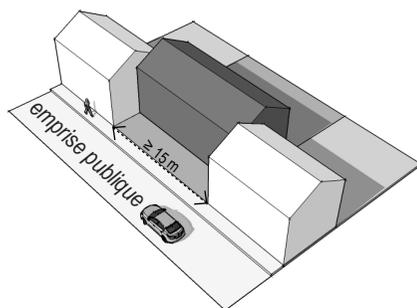
- Lorsque le projet intéresse deux ou plusieurs voies publiques : l'alignement peut être établi que sur l'une d'entre elles,
- Lorsque le terrain a une façade sur rue au moins égale à quinze mètres,
- Lorsqu'un retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction ou un ensemble de constructions existantes jouxtant le projet, dans le but de former une unité architecturale.

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

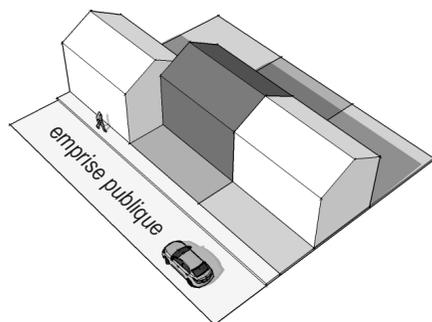
Les saillies (toiture, parements architecturaux, mo-



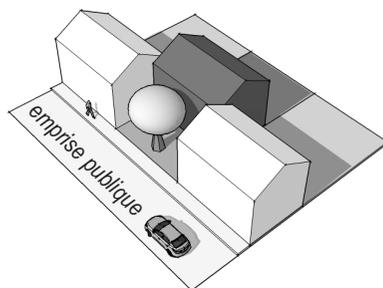
Principe d'implantation à l'alignement.



Principe d'implantation avec un recul différent lorsque la façade sur rue est au moins égale à 15 m.



Principe d'implantation avec un recul différent fondé sur une construction existante.



Principe d'implantation avec un recul différent fondé sur de la végétation existante.



dénatures ornementales ou balcons de faibles largeurs) sont autorisées à condition de ne présenter, sur l'espace public, aucune entrave à la circulation et à la sécurité civile et routière, et sont limitées à un débordement maximum de 0,50 mètre.

2.1.5. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

2.1.6. Emprise au sol

Sauf disposition particulière précisée sur les documents graphiques (Pièce 4.2), l'emprise au sol des constructions ne doit excéder 85% de la surface de l'assiette foncière de l'opération. Dans le cas d'une reconstruction ou d'une réhabilitation, l'emprise au sol pourra être identique à celle de la ou des construction(s) existante(s).

Un retrait pourra être imposé en cas de nécessité due à des motifs de sécurité ou lorsque l'alignement au bâti existant s'impose, dans le but de former une unité architecturale.

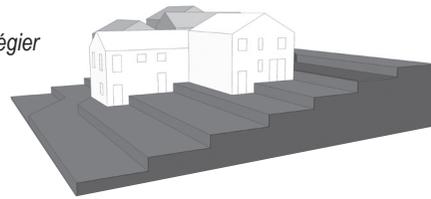
2.1.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'au dessus du terrain naturel. L'implantation en limite séparative est autorisée. Quand le bâtiment ne jouxte pas la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point du nu de la façade de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3,00 mètres.

2.1.7. Densité

Dans les opérations d'ensemble intéressant plus de 5 logements, il est attendu une densité moyenne minimale de 15 logements/ha.

Insertion à la pente à privilégier



2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

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

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

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

2.2.1. Insertion à la pente

Afin de limiter les travaux de terrassement, la création de plate-formes doit être évitée pour privilégier une

installation dans la pente avec des bâtiments semi-enterrés, ou étagés en terrasses. L'implantation des constructions doit ainsi chercher à s'adapter au terrain (plutôt qu'adapter le terrain aux constructions), en s'inspirant des modes d'implantation traditionnels¹.

Les bancelles et les murets de pierre sèche existants doivent être maintenus et restaurés.

2.2.2. Façades – percements

Les façades sur rue des bâtiments projetés doivent s'harmoniser avec le rythme des façades avoisinantes (les pignons sont souvent plus hauts que larges).

Lorsque les façades sont ordonnancées, les percements, y compris ceux du rez-de-chaussée (ga-

¹ Par exemple, dans les pentes moyennes à faibles, l'architecture traditionnelle a tendance à se positionner parallèlement aux courbes de niveaux.

Une implantation dans le sens des courbes de niveau est en général aussi préférable pour les bâtiments de grande taille : celle-ci réduit l'impact visuel du bâtiment dans le grand paysage et minimise les travaux de terrassement.

A l'inverse avec des pentes plus fortes ou des bâtiments de faible emprise, le bâti aura tendance à être perpendiculaire aux courbes de niveaux afin de limiter l'impact sur le ruissellement. Ces constructions s'accompagnent de bancelles, faïsses faisant ainsi le lien entre intérieur et extérieur.

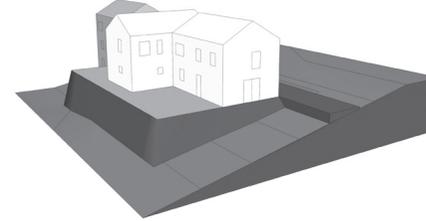
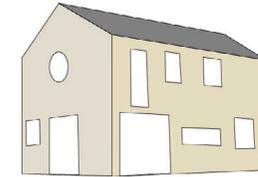
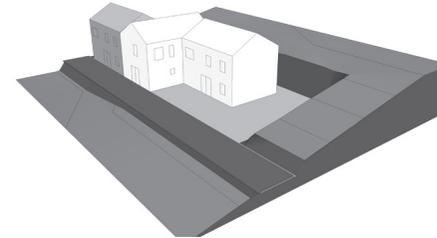
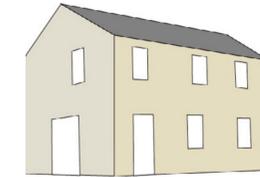


Plate-formes non admises



Dispositions à éviter (source : CAUE 48)



Dispositions à privilégier *Façades et percements*

rages et commerces) doivent être organisés par travées. La restauration des façades doit s'attacher à restituer ces travées lorsque des percements modernes les ont perturbées.

Les ouvertures doivent être traitées simplement, en harmonie d'aspect et de matériaux avec les constructions voisines ou les perspectives environnantes.

Les ouvertures créées doivent avoir des proportions rectangulaires verticales plus hautes que larges dans un rapport de 1,5 à 2,5 pour 1.

Des dispositions différentes peuvent être admises lorsqu'elles relèvent d'une démarche architecturale

argumentée, plus particulièrement lorsque les percements ne concernent pas des murs maçonnés. Les portails cintrés donnant accès aux remises et aux garages en rez-de-chaussée doivent être maintenus même si la destination des locaux est modifiée.

Les encadrements de baies en pierre de taille appareillée doivent être systématiquement conservés. Ils doivent être créés suivant le modèle des encadrements existants dans le cas de percements ou de modifications d'ouvertures.

Les cheminées doivent être soigneusement intégrées aux volumes bâtis ou constituer un élément de la composition architecturale et traitées en tant que tel.

2.2.3. Enduits - parements

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

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

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

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

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

Les bardages bois, à lames planes ou à claires-voies, sont autorisés à condition de présenter un aspect naturel, non vernis, ou d'être teintés dans le respect des teintes du nuancier ci-contre ou similaires. Les bardages composites sont interdits.

2.2.4. Menuiseries

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

Les menuiseries doivent être réalisées aux dimensions des ouvertures existantes ou à créer.

Les contrevents ou volets doivent être soit repliables en tableau dans l'épaisseur du mur, soit rabattables en façade.

Les stores ou volet roulants peuvent être admis à condition de respecter les teintes du nuancier ci-contre, et que les caissons des volets roulants soient masqués par un lambrequin.

Les menuiseries sont peintes ou teintées dans la masse dans le respect des teintes du nuancier ci-contre ou similaires, le blanc étant exclu.



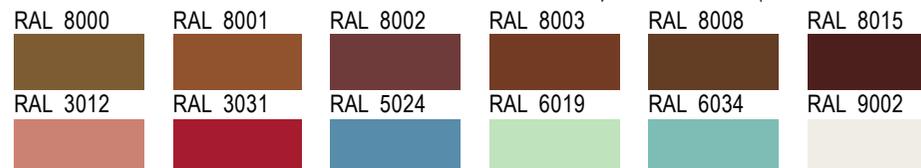
Nuancier pour enduits de façades



Nuancier pour bardages



Nuancier pour menuiseries (toutes destinations)



Nuancier pour menuiseries (nuances supplémentaires pour habitation)

2.2.5. Ferronneries

L'emploi des ferronneries, non caractéristiques de l'architecture locale, doit être autant que possible limité. Toutefois admises, elles sont peintes ou teintées dans la masse dans le respect des teintes du nuancier ci-dessous ou similaires.

Les ferronneries brutes stabilisées sont également autorisées.

Les gardes corps, grilles et portails en ferronnerie doivent être de forme sobre.

2.2.6. Toitures

Les toitures en pente sont obligatoires et de volume simple. La pente doit être comprise entre 45% et 100% selon le type de couverture, et doit être en harmonie avec celle des toits environnants. Un pourcentage plus adouci en partie basse du toit peut être autorisé dans le respect des typologies traditionnelles locales (coyau).



Nuancier pour ferronneries

En cas de réhabilitation, des pentes pouvant observer une pente différente peuvent être admises si elles sont identiques à celles du bâtiment existant.

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

Les toits en pente doivent être couverts en ardoise, lauze de schiste, bardeaux de bois (aspect mélèze, châtaigner), en tuiles canal ou mécaniques (type «marseillaise»), réalisées en terre cuite de teinte claire ou orangée. L'emploi de tuile béton (aspect schiste, ardoise) est admis.

Dans les secteurs repérés «TL» sur les pièces graphiques, les toits en pente doivent être obligatoirement couverts en ardoise, lauze de schiste, bardeaux de bois (aspect mélèze, châtaigner). Les

tuiles mécaniques plates de teinte sombre rappelant l'ardoise peuvent par défaut être admises.

Des matériaux de couverture différents peuvent être admis dès lors qu'ils sont masqués par les panneaux solaires admis à l'article 2.2.7 suivant.

Les toitures terrasses peuvent être admises, soit ponctuellement en tant qu'éléments de raccordement entre toits dans une limite d'emprise inférieure ou égale à 20% de la surface totale des toitures de la construction, soit en tant que toitures végétalisées ou terrasses accessibles de plain-pied. Dans ces deux cas précis leurs emprises ne peuvent excéder 50% de la surface totale des toitures de la construction.

Les ouvertures de toitures sont seulement autorisées sous forme de « lucarnes rampantes » ou de « lucarnes meunières » dans la mesure où leurs couvertures respectent les règles précédemment édictées (matériaux, pentes). Dans tous les cas, leurs nombres et leurs proportions doivent être limités et employés de façon exceptionnelle. D'autres dispositions peuvent être admises pour les toitures non visibles depuis l'espace public.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (destination 5).



Toiture de forme traditionnelle, avec coyau



Tuiles canal orangées



Lauze de pierre

2.2.7. Réseaux – antennes paraboliques – climatiseurs – panneaux solaires – etc.

Les réseaux d'électricité, gaz et télécoms doivent être encastrés ou enterrés.

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

Dans le cadre d'une construction neuve ou de la rénovation d'une construction existante, les éléments de compteurs doivent être regroupés et intégrés dans le corps principal de la construction ou dans le corps de la clôture si elle existe.

Les antennes paraboliques sont interdites en façade ; elles doivent être masquées à la vue ou positionnées sur le toit. Les édicules techniques installés sur les constructions, notamment sur les éventuelles toitures terrasses, doivent être regroupés, dissimulés (acrotère, vanelles ou grilles) et faire l'objet d'une intégration adaptée aux caractéristiques architecturales du bâtiment (dispositifs peints ou teintés dans la masse, dans le respect du nuancier prévu pour les ferronneries).

Les climatiseurs ou autres appareils ne peuvent être apposés en façade (sur console) s'ils sont visibles depuis l'espace public ou depuis les terrains mitoyens. Sur ces façades visibles, il peuvent être admis sous réserve d'être intégrés et masqués par une grille ou des vanelles en harmonie avec le style de la construction, sans saillie par rapport au nu de la façade.

Les toitures intégrant des installations solaires sont autorisées sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité et à l'architecture du bâtiment. Lorsqu'ils sont posés sur des toitures en pente, les panneaux solaires doivent être implantés sans sur-inclinaison et privilégier les principes décrits dans les illustrations ci-contre.



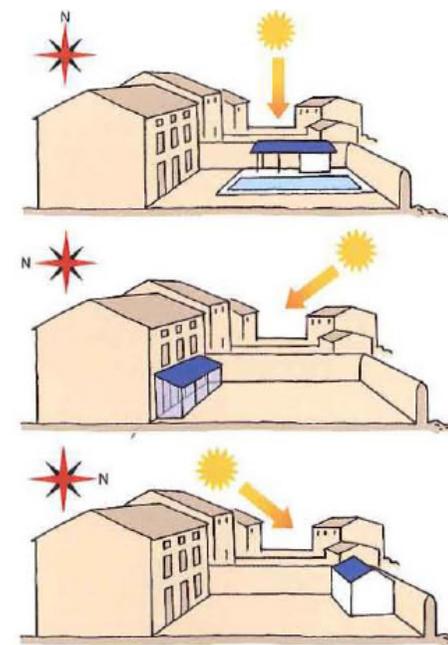
Implantations interdites : implantations anarchiques et/ou en sur-inclinaison

Implantations autorisée : intégrée à la toiture



Implantation en toiture des constructions principales

(source : UDAP 48)



Implantation en toiture des annexes

2.2.8. Clôtures

Si elles participent à une composition architecturale ou urbanistique ou si la topographie du terrain ou les éléments naturels l'imposent, des clôtures entièrement maçonnées et enduites pourront être autorisées. Sinon, 5 types de clôtures peuvent alors être admis :

- Les clôtures maçonnées couronnées par un glacis maçonné.
- Les clôtures maçonnées couronnées par des blocs de pierres de taille.
- Les clôtures en pierres (appareillées ou en pierres sèches).
- Les murs-bahuts maçonnés de 0,80 mètre de hauteur maximum, surmontés ou non d'une grille à fers droits verticaux, éventuellement doublés d'une haie vive.
- Les clôtures en bois (ganivelles, grillage noué, lisses bois sur poteaux bois), doublées d'une haie vive.

La hauteur totale de ces clôtures ne doit pas excéder 1,40 m. Un dépassement pour les clôtures en bois peut être admis sans toutefois dépasser 2,00 m. Un dépassement peut être admis également lorsque cette hauteur est incompatible avec le res-

pect des normes en vigueur ou pour les équipements publics, ou pour former une continuité avec les clôtures voisines.

Les clôtures 100% végétales sont autorisées, mais devront être entretenues afin de ne pas dépasser 2,00 mètres de hauteur, de même que les haies vives doublant les autres clôtures admises. Elles ne doivent pas être monospécifiques et composées d'essences choisies dans la palette végétale jointe en annexe du présent règlement.

Les clôtures doivent être traitées simplement et dans l'esprit local traditionnel. Les murs enduits doivent se conformer aux règles d'aspect extérieur des façades.

Les portails de clôture sont obligatoirement réalisés en bois ou en ferronnerie (cf. 2.2.4., 2.2.5.). Le traitement des piliers éventuels doit être sobre et dans le respect des typologies traditionnelles locales.

NB : lorsqu'ils sont nécessaires, les murs de soutènement doivent être traités avec le même soin et en harmonie avec les clôtures.



Clôture maçonnée couronnée de pierres de taille



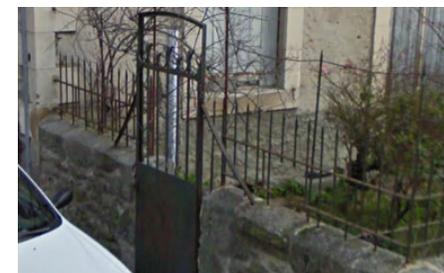
Clôture en bois (poteaux bois et grillage noué)



Clôture en pierres et piliers de traitement sobre



Clôture en bois (ganivelle)



Mur-bahut maçonné surmonté d'une grille à fers droits



Mur de soutènement traité en harmonie avec les clôtures

2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

2.3.1. Espaces libres

Les containers, bennes à ordures ou à encombrants, le stockage de matériaux et des engins doivent être dissimulés à la vue ; ils doivent être soit intégrés dans les locaux, soit camouflés par des aménagements adaptés (haies végétales de type haies vives, palissades en bois, etc.).

Espaces non imperméabilisés

Les espaces non imperméabilisés sont ceux restants vierges de toute construction en surface ou en sous-sol, aménagement ou occupation du sol imperméabilisante. Ils demeurent de pleine terre.

En fonction de la nature des aménagements, certaines occupations du sol peuvent toutefois être considérées comme partiellement perméables et rentrer dans le décompte des espaces non imperméabilisés.

La prise en compte en tant qu'espaces non imper-

méabilisés des différentes occupations du sol est définie comme suit :

- Espaces de pleine terre : 100%
- Platelages ou terrasses bois et caillebotis dépourvus de fondation ou de dalle béton : 50%
- Traitements paysagers sur sous-sols : 30%
- Aires de stationnement engazonnées ou en prairies renforcées (ou graviers) : 20%
- Aires ou cheminements en stabilisé : 15%
- Dallages, voiries goudronnées, empièvements tassés, piscines, ou tous types de constructions fondées : 0%.

Ainsi à titre d'exemple, une terrasse à caillebotis d'une surface de 30 m² sera considérée comme constituant 15 m² d'espaces non imperméabilisés.

Espaces non imperméabilisés à maintenir

Au moins 5% de la surface du terrain d'assiette de l'opération doivent être maintenus en espaces non imperméabilisés.

Lorsque la situation initiale comporte moins de 5% d'espaces non imperméabilisés, le projet ne doit pas conduire à réduire davantage les espaces non imperméabilisés existants.

Sur les terrains comportant des prairies maigres

de fauche repérées sur les documents graphiques (Pièce 4.2.), la part des espaces de pleine terre doit être impérativement maintenue, et les prairies conservées.

2.3.2. Plantations

Rappel : Les EBC et végétaux protégés sur les documents graphiques (Pièce 4.2.) doivent être maintenus. Dans les EBC à créer, le pétitionnaire doit garantir la plantation d'arbres de hautes tiges, à raison d'au moins 1 plant pour 50 m² d'emprise de l'EBC.

Les arbres de hautes tiges existants et les masses végétales significatives, doivent être maintenus, déplacés ou remplacés par des plantations équivalentes.

Les essences plantées doivent de préférence appartenir à la palette végétale locale, ci-jointe en annexe, pour une meilleure adaptation aux conditions écologiques (adaptation au sol et au climat) et dans un souci d'intégration paysagère.

La plantation d'espèces exotiques envahissantes est strictement interdite, en particulier les espèces suivantes :

- Ailante glanduleux (faux vernis du Japon),

- Buddleia (arbre à Papillon),
- Mimosa,
- Oponces,
- Robinier (faux acacia),
- Renouée du Japon.

2.4. Stationnement

2.4.1. Dispositions qualitatives

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

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

Les dimensions à prendre en compte dans le cas de garages ou aires de stationnement sont au minimum de 5,00 mètres pour la longueur et de 2,50 mètres pour la largeur. Cette dernière dimension est portée à 3,30 mètres pour une aire de stationnement "handicapé", et à 2,20 mètres pour une place de stationnement longitudinal dont la longueur sera au minimum de 5,50 mètres.

Ces dimensions peuvent être adaptées à la marge et de façon très ponctuelle dans le cadre d'une aire de stationnement collective pour des raisons techniques le nécessitant (par exemple : rétrécissement ponctuel autour d'un poteau structurel dans

un parking en sous-sol, protection d'un arbre dans un parking extérieur, etc.)

Il est entendu ci-après par « aire de stationnement » tout ensemble collectif de places de stationnement dépassant 5 emplacements.

Toute aire de stationnement extérieure doit mettre en œuvre un dispositif d'ombrage naturel ou photovoltaïque, soit à raison de plantation d'arbres de hautes tiges comptant au minimum un plant par tranche de 3 places (lorsque le nombre d'arbres obtenu en application des règles ci-après est fractionné, il est arrondi au nombre supérieur), soit par mise en œuvre de structures végétalisées type tonnelle, treille ou pergolas agrémentées de grimpants. Dans le cas de la mise en œuvre de structures végétalisées ou photovoltaïques, ces dernières devront recouvrir au minimum 70% du nombre total d'emplacements. Les éventuels panneaux photovoltaïques mis en œuvre doivent être intégrés sur les structures en bois ou en métal qui doivent être positionnées au-dessus des places de stationnement et respectant les nuanciers relatifs aux matériaux employés. La hauteur des ombrières photovoltaïques et des tonnelles / pergolas

végétalisées ne peut excéder une hauteur de 4,50 mètres par rapport au terrain naturel.

Sauf dispositions contraires liées à la protection des captages, le revêtement de sol des aires de stationnement extérieur non couvert doit, au-delà de 125 m² d'emprise hors accès, être le plus possible perméable à l'eau de manière à assurer une infiltration naturelle des eaux de pluie (à l'exclusion des emplacements spécifiquement à destination des Personnes à Mobilités Réduites ou handicapées). Chaque emplacement ne devra provoquer une imperméabilisation de plus de 80% de son emprise.

Pour le calcul du dimensionnement des garages collectifs et/ou des aires de stationnement collective, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² minimum, y compris les accès.



Traitement de sol perméable

2.4.2. Dispositions quantitatives

Les obligations en matière de création de places de stationnement sont énumérées dans les tableaux suivants.

Ces exigences ne s'appliquent pas à l'entretien et à l'amélioration des bâtiments existants (lorsque le projet ne crée pas de surface de plancher supplémentaire).

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

Exceptionnellement, lorsque l'application de ces prescriptions est impossible, soit pour des raisons techniques, soit pour des motifs d'architecture et d'urbanisme, il peut être autorisé pour le pétitionnaire :

- soit de réaliser directement, sur un terrain lui appartenant à proximité immédiate, les places nécessaires qui lui font défaut ;
- soit d'obtenir une concession à long terme dans un parc public ou une acquisition de place dans un parc privé existant ou en cours de réalisation, à proximité immédiate, pour les places nécessaires qui lui font défaut.

Tableau des obligations de création de places de stationnement selon la destination

ZONE UA			
EXISTANT		NEUF & CHANGEMENT DESTINATION	
Véhicules particuliers	2 roues	Véhicules particuliers	2 roues

ZONE UA			
EXISTANT		NEUF & CHANGEMENT DESTINATION	
Véhicules particuliers	2 roues	Véhicules particuliers	2 roues

DESTINATION // 1 EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE

SOUS-DESTINATIONS	EXISTANT	NEUF & CHANGEMENT DESTINATION
Exploitation agricole	non réglementé	non réglementé
Exploitation forestière	non réglementé	sans objet

DESTINATION // 2 HABITATION

SOUS-DESTINATIONS	EXISTANT	NEUF & CHANGEMENT DESTINATION
Logement	2 pl par logement	non réglementé
Hébergement	non réglementé	non réglementé

DESTINATION // 3 COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE

SOUS-DESTINATIONS	EXISTANT	NEUF & CHANGEMENT DESTINATION
Artisanat et commerce de détail	non réglementé	non réglementé
Restauration	non réglementé	non réglementé
Commerce de gros	non réglementé	sans objet
Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	non réglementé	1 pl par tranche de 100 m2 de SDP. 5 pl minimum au-delà de 100 m2 de SDP
Hébergement hôtelier et Cinéma	non réglementé	non réglementé

DESTINATION // 4 ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

SOUS-DESTINATIONS	EXISTANT	NEUF & CHANGEMENT DESTINATION
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	non réglementé	non réglementé
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	non réglementé	non réglementé
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	non réglementé	non réglementé
Salles d'art et de spectacles	non réglementé	non réglementé
Équipements sportifs	non réglementé	non réglementé
Auts équipements recevant du public	non réglementé	non réglementé

DESTINATION // 5 AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES

SOUS-DESTINATIONS	EXISTANT	NEUF & CHANGEMENT DESTINATION
Industrie	non réglementé	sans objet
Entrepot	non réglementé	non réglementé
Bureau	non réglementé	non réglementé
Centre de congrès et d'exposition	non réglementé	non réglementé

3. Équipement et réseaux

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1. Accès

Dispositions générales

La localisation des accès et des constructions doit être conçue de manière à minimiser les linéaires de voiries en tenant compte du relief.

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

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

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

Accès sur les voies départementales

Toute création d'accès nouveaux est interdite sauf autorisation à solliciter auprès du gestionnaire de voirie

3.1.2. Voirie

Les voies et passages publics ou à usage collectif doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, brancardage, etc.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance

et à la destination des aménagements ou des constructions qui y sont envisagés.

3.2. Desserte par les réseaux

3.2.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage, forage ou puits particulier pourra être exceptionnellement autorisée, conformément à la réglementation en vigueur. Lorsque le projet de forage, captage ou puits est situé dans un périmètre de protection d'une ressource destinée à l'alimentation en eau potable des collectivités publiques, le règlement associé à cette ressource s'impose au projet.

Dans le cas où cette adduction autonome ne serait

plus réservée à l'usage personnel d'une famille (gîtes, chambres d'hôtes, autres activités, etc.), l'autorisation préfectorale pour utilisation d'eau destinée à la consommation humaine devra être préalablement obtenue.

La défense incendie doit être assurée par des poteaux normalisés alimentés par des canalisations de manière à ce que le débit maximum soit adapté à l'importance de l'opération.

3.2.2. Assainissement

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

Les eaux usées sont obligatoirement séparées des eaux pluviales ou assimilées.

Eaux usées

Toute construction, réhabilitation, extension ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement au réseau

public d'assainissement séparatif d'eaux usées par un branchement souterrain présentant en limite du domaine public une boîte de raccordement visitable. Ce branchement ne peut recevoir que des eaux usées domestiques (eaux vannes et eaux ménagères) ou des effluents de même nature et composition que les eaux à dominante domestique.

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

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

Dans le secteur UAnc :

Les constructions doivent se raccorder en priorité à un collecteur public lorsqu'il est présent (article L.1331-1 du Code de la santé Publique).

Dans les cas de constructions, de réhabilitations ou d'extensions de bâtiments sur des parcelles non desservies par le réseau public de collecte des

eaux usées, l'installation d'Assainissement Non Collectif existante doit être conforme à la législation en vigueur et suffisamment dimensionnée pour permettre la réalisation du projet. Lorsque celle-ci n'est pas conforme et/ou insuffisante, le pétitionnaire devra proposer une filière d'assainissement non collectif à mettre en œuvre pour son projet en fonction des contraintes du sol et du site. En tout état de cause, l'ensemble des éléments de cette filière devra être conforme aux réglementations nationales et locales en vigueur.

Eaux pluviales

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

Les surfaces imperméabilisées soumises au ruissellement et susceptibles de recevoir des matières pol-

luantes (aires de stockage ou de stationnement des véhicules), peuvent se voir imposer de comporter un dispositif de recueil des matières polluantes avant évacuation dans le réseau ou le milieu naturel.

Les eaux claires et en particulier les surverses ou les vidanges des piscines, cuves ou réservoirs, doivent être dirigées dans le réseau pluvial.

En l'absence de réseau, le projet doit prendre en compte leur écoulement ou leur réutilisation sans apporter de conséquences sur les propriétés voisines.

En aucun cas les eaux de vidange ne doivent être dirigées vers le réseau d'eaux usées.

Les rejets d'eaux pluviales d'origine urbaine dans les fossés des routes départementales ou communales doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès du gestionnaire de voirie.

Lorsque le terrain d'assiette de l'opération comporte au moins 15 m² d'espace libre (cf. Lexique, p.110 du présent règlement), la récupération des eaux de pluies est imposée au moyen d'un dispositif de collecte et de stockage d'une contenance de 120 litres/m² d'emprise au sol créée, avec une

contenance minimale de 2 m³.

Les dispositifs de stockage doivent être dissimulés (enterrés, intégrés au bâti, etc.).

3.2.3. Électricité – Gaz – Télécoms

Les réseaux d'électricité, gaz et télécoms sont enterrés ou enterrés.

Les nouvelles constructions doivent être équipées d'une connexion possible aux réseaux de télécommunication électroniques et numériques existants ou à créer.

3.2.4. Déchets ménagers

Les locaux et aires de présentation nécessaires au stockage de conteneurs normalisés et à la collecte sélective des déchets ménagers doivent être définis dans l'opération de manière à minimiser l'impact visuel et les nuisances olfactives perçus depuis les espaces riverains (intégration au bâtiments, aux murs de clôture par exemple), et à assurer la sécurité sur la voirie lors des opérations d'enlèvement.

Dispositions applicables à la zone UB

Caractère de la zone¹

Présentation

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

Il s'agit d'une zone de bâti relativement peu dense, constituée principalement d'habitat individuel pavillonnaire récent ou de groupes d'habitats isolés plus anciens (qui se caractérisent par des constructions implantées en milieu de parcelles ou en recul par rapport aux emprises publiques et aux limites séparatives).

Si dans la zone UB l'habitat domine, cette zone bâtie peut recouvrir des destinations mixtes (habitat, commerces, équipements, etc.)

La zone UB comprend un secteur UBnc non desservi par le réseau d'assainissement collectif.

Localisation

La zone UB correspond aux extensions périphériques des bourgs et hameaux anciens et aux

groupes d'habitats isolés dispersés sur le territoire communautaire

Principaux objectifs²

- Maintenir la population / Accueillir de nouveaux habitants ;
- Consolider l'offre de commerces et services de proximité ;
- Équilibrer l'armature des équipements publics ;
- Maintenir l'habitat dispersé ;
- Valoriser le potentiel touristique ;
- Planifier un mode « d'éco-développement » ;
- Organiser les mobilités ;
- Mettre en valeur le paysage... / modérer la consommation d'espace ;
- Préserver les ressources et se prémunir des risques.

Principales traductions réglementaires

Dans l'ensemble de la zone UB :

- Règles autorisant la mixité fonctionnelle (habitation, commerce, artisanat, hébergement hôtelier et touristique, équipements, etc.) ;
- Règles d'encadrement de la morphologie bâtie

et des aspects extérieurs des constructions (articulation avec le tissu bâti existant et le paysage) ;

- Règles pour le maintien de la nature dans les espaces bâtis et le traitement des espaces libres ;
- Règles encadrant la création des aires de stationnement ;
- Règles encadrant le recours aux énergies renouvelables et le raccordement aux réseaux ;
- Règles autorisant la densification.

Dans le secteur UBnc :

- Règles adaptées aux filières d'assainissement non collectif.

Servitudes

La zone UB est grevée par les servitudes suivantes :

- AC1
Servitude de protection des monuments historiques : Dans ces périmètres de protection reporté sur le plan des servitudes d'Utilité Publique joint en Annexe du PLUi (Pièce 5.1b) les autorisations d'urbanisme sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

- AS1
Servitude attachée à la protection de la ressource en eau potable : Dans les périmètres de protection reportés sur le plan des servitudes d'Utilité Publique joint en Annexe du PLUi (Pièce 5.1b), les DUP et arrêtés joints en annexe du PLUi (Pièce 5.1a) peuvent limiter les possibilités d'occupation et d'utilisation du sol.

- PM1
Plans de Prévention des risques Naturels prévisibles : Dans le périmètre des Plans de Prévention des Risques d'inondation joints en annexe du PLUi (Pièce 5.1) l'occupation des sols est soumise à des prescriptions particulières.

Orientations d'Aménagement et des Programmation

La zone UB est partiellement soumise à l'application d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (Pièce 3), dont les périmètres sont précisés sur les documents graphiques (Pièce 4.2).

Dans leurs périmètres, les occupations et utilisations du sol doivent s'inscrire dans un rapport de compatibilité avec les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation (Pièce 3).

1 Extrait du Rapport de Présentation (Pièce 1.) sans portée réglementaire

2 Cf. PADD (Pièce 2.)

1. Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

1.1. Destinations et sous-destinations

Le tableau ci-contre précise les destinations, occupations et utilisations du sol interdites, autorisées sous condition ou autorisées dans l'ensemble de la zone UB :

1.2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

1.2.1. Interdictions

En plus des destinations listées dans le tableau ci-contre, sont plus précisément interdits : Les parcs d'attraction, les pistes de sports mécaniques, les stands de tir, les dépôts de véhicules et/ou de matériaux (ferrailles, déchets de constructions et de

travaux publics, déchets verts, etc.), les chenils, les installations classées pour la protection de l'environnement qui ne relèvent pas des services utiles à l'habitat, les carrières, ou toute autre occupation du sol incompatible avec la proximité de l'habitat et la préservation du paysage et de l'environnement.

Sont également interdits, les travaux, constructions, ouvrages, ou installations suivants :

- Les constructions nouvelles et les extensions de constructions existantes situées à moins de 10 mètres du lit mineur d'un cours d'eau ;
- Les constructions nouvelles et les extensions de constructions existantes si elles sont situées à moins de 1 mètre de la tête de talus des fossés ;
- Tous travaux d'exhaussement ou d'affouillement des sols non liés à l'exécution d'un permis de construire, d'aménager ou de démolir ou d'une décision de non-opposition à déclaration préalable modifiant les conditions d'écoulement des eaux, et en particulier les remblais et les endiguements sauf s'ils sont de nature à protéger des lieux urbanisés et à assurer la sécurité des biens et des personnes ;
- Les piscines en tant qu'annexes des habitations d'une dimension (L x l) supérieure à 7 x 4 m et d'une contenance de plus de 45 m³.

Tableau des destinations

		ZONE UB		
		Interdit (I)	Autorisée sous condition (ASC)	Autorisé (A)
DESTINATION 1	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE			
SOUS-DESTINATIONS	Exploitation agricole		ASC	
	Exploitation forestière	I		
DESTINATION 2	HABITATION			
SOUS-DESTINATIONS	Logement			A
	Hébergement			A
DESTINATION 3	COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE			
SOUS-DESTINATIONS	Artisanat et commerce de détail		ASC	
	Restauration			A
	Commerce de gros	I		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			A
	Hébergement hôtelier et touristique		ASC	
	Cinéma			A
DESTINATION 4	ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
SOUS-DESTINATIONS	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			A
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		ASC	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			A
	Salles d'art et de spectacles			A
	Équipements sportifs			A
	Autres équipements recevant du public		ASC	
	DESTINATION 5	AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES		
SOUS-DESTINATIONS	Industrie		ASC	
	Entrepôt		ASC	
	Bureau			A
	Centre des congrès et d'exposition			A

1.2.2. Autorisations sous conditions

Elles sont définies comme suit :

Sont autorisés sous condition de ne pas induire de nuisance (acoustique notamment) ni de pollution incompatible avec la proximité de l'habitat les sous destinations suivantes :

- **Exploitation agricole,**
- **Artisanat et commerce de détail,**
- **Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,**
- **Autres équipements recevant du public,**
- **Industrie,**
- **Entrepôt.**

Est autorisé à condition de ne pas s'opérer sous forme de camping, de caravanning ni de Parc Résidentiels de Loisir (PRL) la sous-destination suivante :

- **Hébergement hôtelier et touristique.**

Toutefois, les campings existants à la date d'approbation du PLUi sont autorisés à évoluer (accroissement du nombre d'emplacements par exemple) dans le périmètre de leur autorisation initiale.

1.2.3. Prévention des risques et nuisances

Toute occupation et utilisation des sols doit se conformer aux prescriptions portées sur les documents graphiques (Pièce 4.2.), le Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRi) (annexé au PLUi), le plan des risques et le plan des Servitudes d'Utilité Publique. Cela peut concerner notamment les contraintes d'implantation ou d'usage relatives aux :

- Prescriptions réglementaires du PPRi en vigueur,
- Servitudes relatives à des équipements ou infrastructures induisant un risque technologique ou sanitaire,
- Diverses mesures préfectorales, et notamment, concernant la protection acoustique.

La zone UB est soumise à des mesures de prévention et de précaution par rapport aux risques naturels suivants :

Risque inondation

- PPRi
- Les Plans de Prévention des Risques d'inondation (PPRi) de Saint-Etienne-Vallée-Française, approuvé le 2 décembre 2002, et des bassins des Gardons et du Luech en Lozère, approuvé le 21 décembre

2006, sont applicables sur le territoire communautaire. Ces documents sont annexés au présent PLUi en tant que Servitudes d'Utilité Publique (Pièce 5.1). Il convient de se reporter au règlement de ces documents : dans les zones inondables repérés sur le plan de zonage du PPRi, les projets d'urbanisme sont soumis à des prescriptions particulières.

- ADZI

L'Atlas Départemental des Zones Inondables (ADZI) de Lozère cartographie l'emprise maximale des champs d'expansion des crues des différents cours d'eau, à partir d'une approche hydrogéomorphologique.

Dans cette emprise reportée sur les documents graphiques (Pièce 4.2), toute construction d'équipements sensibles utiles à la gestion de crise (centres de secours, mairies, gendarmeries...) et d'établissements pouvant présenter des difficultés d'évacuation (crèches, hôpital, établissements de soins et d'enseignements, maison de retraite...) est interdite.

- Érosion de berges

Aux abords des cours d'eau repérés sur les documents graphiques (Pièce 4.2.) doit être maintenue une bande de recul non aedificandi d'une largeur de 10,00 mètres comptés à partir du haut des berges des cours d'eau.

Sans préjudice de la règle précédente, peut être admis dans une bande de précaution d'une largeur de 20,00 mètres comptés à partir du haut des berges des cours d'eau, peuvent être admis :

- L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi dans la limite de 30% de la SDP existante à la date d'approbation du PLUi, et dans la limite totale de 200 m² de SDP.
- L'adaptation et le confortement des constructions existantes sous réserve de ne pas augmenter la vulnérabilité ni le risque inondation.

Risque feu de forêt

La forêt très présente sur le territoire communautaire est très vulnérable aux incendies, impliquant des obligations légales de débroussaillage. Il convient notamment de se référer au zonage d'Obligations Légales de Débroussaillage (OLD) joints en annexe du PLUi (Pièce 5.3).

Risque mouvement de terrain

- Risque minier
- Le territoire communautaire est partiellement concerné par des risques miniers résiduels. Dans les secteurs soumis au risque glissement de terrain/risque minier identifiés sur les documents

graphiques (Pièce 4.2) la constructibilité peut être interdite ou soumise à des prescriptions particulières.

- Risque retrait et gonflement d'argiles
L'existence de risques de mouvements de terrain liés aux phénomènes de retrait-gonflement des argiles peut appeler à des précautions particulières. La carte des aléas ainsi que les dispositions réglementaires s'appliquant sur les zones concernées sont joints en annexe du PLUi (Pièce 5.3).

Risque sismique

Le territoire communautaire est soumis à un risque moyen (zone de sismicité $2 - 0,4 \text{ m/s}^2 \leq 0,7 \text{ m/s}^2$). Dans ce type de zone des règles de construction parasismique sont applicables aux nouveaux bâtiments, et aux bâtiments anciens dans certaines conditions (réglementation européenne EURO-CODE 8 pour les bâtiments de catégorie III et IV). La nouvelle réglementation sismique est jointe en annexe du PLUi (Pièce 5.3).

1.2.4. Patrimoine archéologique

Dans les secteurs réputés sensibles du point de vue du patrimoine enfoui, les opérations d'aménagement, de construction ou tous travaux suscep-

tibles d'affecter les sols ou les vestiges archéologiques, ne peuvent être effectués qu'après la mise en oeuvre des mesures conservatoires ou de sauvegarde par la réalisation de fouilles ou d'études scientifiques.

Les obligations en matière d'archéologie préventive sont rappelées en annexe du PLUi (Pièce 5.3).

1.2.5. Patrimoine architectural

Outre les mesures de protections relatives aux Monuments Historiques (servitude AC1) repérés sur le plan des servitudes d'utilité publique joint en annexe du PLUi (Pièce 5.1b), certains édifices ou éléments du patrimoine bâti vernaculaire (stèles, calvaires, fontaines, puits, béals, etc.) sont protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme. A ce titre, leur démolition est soumise à autorisation. Tous les travaux d'entretien, d'extension ou de modification doivent concourir à la protection, la valorisation ou la remise en état d'origine du patrimoine bâti concerné.

Les travaux ayant pour effet de modifier ces éléments sont soumis à déclaration préalable.

1.2.6. Patrimoine naturel et paysager

Espaces Boisés Classés (EBC)

Les EBC existants ou à créer sont repérés sur les documents graphiques (Pièce 4.2.).

Ce classement interdit notamment tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Les coupes et abattages sont soumis à déclaration préalable.

Autres cas

Certains végétaux (sujets), bosquets ou alignements d'arbres sont protégés au titre de l'article L.151-19 ou L151-23 du Code de l'Urbanisme.

Ces éléments repérés sur les documents graphiques (Pièce 4.2.) sont à préserver.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer ces éléments sont soumis à déclaration préalable.

Les secteurs de prairies maigres de fauche repérés sur les documents graphiques font l'objet de prescriptions particulières (cf. 2.3.1. Espaces libres).

1.2.7. Emplacements réservés

Le PLUi instaure des emplacements réservés au titre de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme, repérés sur les documents graphiques (Pièce 4.2.). Dans leurs périmètres, l'autorisation des modes d'occupation des sols peut être refusée.

1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

1.3.1. Mixité fonctionnelle

Non réglementé

1.3.2. Mixité sociale

Pour toute opération produisant au moins 5 logements, une part minimale de 20% des logements doit être consacrée aux Logements Locatifs Sociaux (LLS).

2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Des dispositions différentes de celles prévues au présent article 2. peuvent être admises ponctuellement pour les Etablissements Recevant du Public lorsque ces dernières sont en contradiction avec les règles de sécurité et d'accessibilité des constructions.

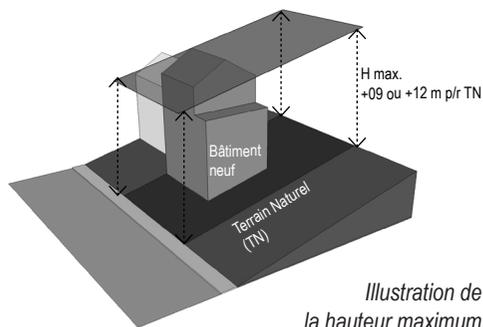


Illustration de la hauteur maximum

2.1. Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1. Affouillements et exhaussements

Les affouillements ou exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à la réalisation d'un projet admis sur la zone ou à la protection collective contre les risques sont interdits.

2.1.2. Hauteur des constructions

La hauteur des constructions projetées ne doit pas conduire à rompre le caractère et la perspective traditionnelle offerte par les constructions existantes contiguës ou proches.

Définition de la hauteur

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme

référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique.

Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Hauteur maximum

Sauf disposition particulière précisée sur les documents graphiques (Pièce 4.2), toute construction ou installation ne peut excéder 10,00 mètres de hauteur. Cette hauteur pourra être portée à 12,00 mètres pour les programmes de Logement Locatif Social, pour les résidences senior et les établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes.

En cas d'extension de bâtiments existants ayant à la date d'approbation du PLUi une hauteur supérieure à la hauteur maximum indiquée ci-dessus, la hauteur de l'extension pourra atteindre celle de la construction existante.

2.1.3. Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

Les règles d'implantation définies par le présent ar-

ticle ne s'appliquent qu'au dessus du terrain naturel.

Les constructions doivent être édifiées en respectant, au nu de la façade, un recul minimum de 3,00 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes à élargir ou à créer.

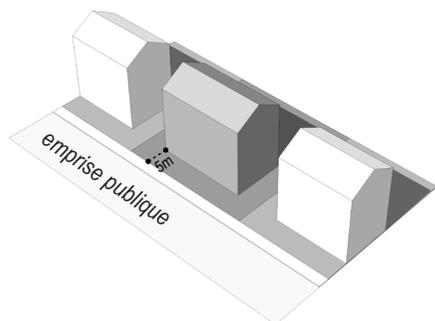
Cette prescription s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées déjà existantes.

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

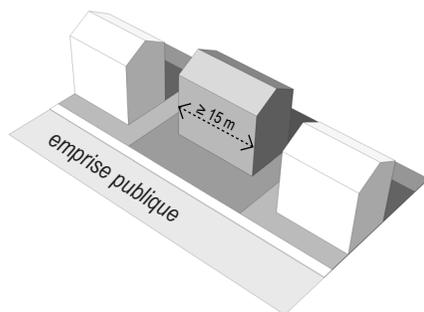
- Lorsque le terrain a une façade sur rue au moins égale à quinze mètres,
- Lorsqu'un retrait moindre permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction ou un ensemble de constructions existantes jouxtant le projet, dans le but de former une unité architecturale.

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

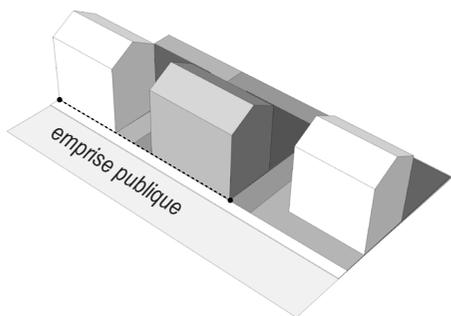
Les saillies (toiture, parements architecturaux, ménéatures ornementales ou balcons de faibles largeurs) sont autorisées à condition de ne présenter,



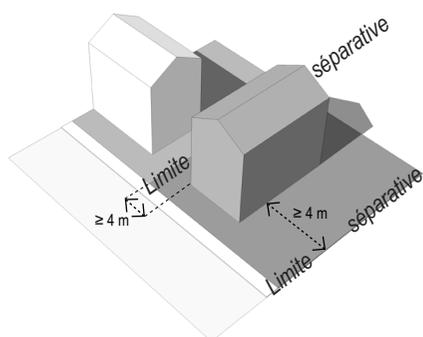
Principe d'implantation observant un recul de 5 m



Principe d'implantation avec un recul différent lorsque la façade sur rue est au moins égale à 15 m.



Principe d'implantation avec un recul différent fondé sur une construction existante.



Principe d'implantation observant un recul minimal de 4 m

sur l'espace public, aucune entrave à la circulation et à la sécurité civile et routière, et sont limitées à un débordement maximum de 0,50 mètre.

Un retrait pourra être imposé en cas de nécessité due à des motifs de sécurité ou lorsque l'alignement au bâti existant s'impose, dans le but de former une unité architecturale.

2.1.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Les constructions doivent être édifiées :

- **Soit en limite séparative** à condition de satisfaire aux exigences d'isolement relatives à la réglementation incendie en vigueur, et sous réserve de ne pas être implantées en mitoyenneté sur tous les côtés de l'assiette foncière (laisser un passage libre sur au moins un côté) ;
- **Soit en observant un recul** par rapport à la limite séparative ne pouvant être inférieur à **4,00 mètres**.

2.1.5. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

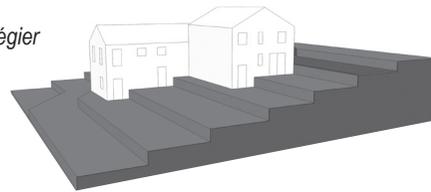
2.1.6. Emprise au sol

Sauf disposition particulière précisée sur les documents graphiques (Pièce 4.2), l'emprise au sol des constructions ne doit excéder 35% de la surface de l'assiette foncière de l'opération. Dans le cas d'une reconstruction ou d'une réhabilitation, l'emprise au sol pourra être identique à celle de la ou des construction(s) existante(s).

2.1.7. Densité

Dans les opérations d'ensemble intéressant plus de 5 logements, il est attendu une densité moyenne minimale de 15 logements/ha.

Insertion à la pente à privilégier



2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

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

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

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

2.2.1. Insertion à la pente

Afin de limiter les travaux de terrassement, la création de plate-formes doit être évitée pour privilégier

une installation dans la pente avec des bâtiments semi-enterrés. L'implantation des constructions doit ainsi chercher à s'adapter au terrain (plutôt qu'adapter le terrain aux constructions), en s'inspirant des modes d'implantation traditionnels¹.

Les bancelles et les murets de pierre sèche existants doivent être maintenus et restaurés.

2.2.2. Façades – percements

Les façades sur rue des bâtiments projetés doivent s'harmoniser avec le rythme des façades avoisinantes (les pignons sont souvent plus hauts que larges).

¹ Par exemple, dans les pentes moyennes à faibles, l'architecture traditionnelle a tendance à se positionner parallèlement aux courbes de niveaux.

Une implantation dans le sens des courbes de niveau est en général aussi préférable pour les bâtiments de grande taille : celle-ci réduit l'impact visuel du bâtiment dans le grand paysage et minimise les travaux de terrassement.

A l'inverse avec des pentes plus fortes ou des bâtiments de faible emprise, le bâti aura tendance à être perpendiculaire aux courbes de niveaux afin de limiter l'impact sur le ruissellement. Ces constructions s'accompagnent de bancelles, faïsses faisant ainsi le lien entre intérieur et extérieur.

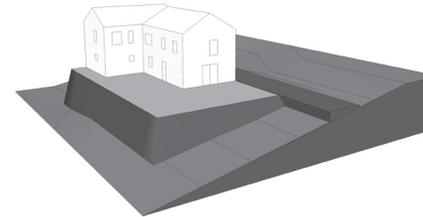
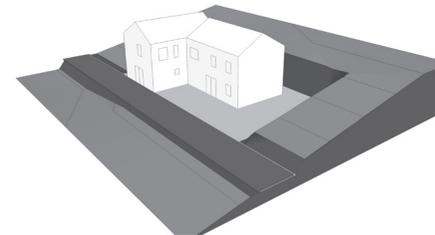


Plate-formes non admises



Dispositions à éviter (source : CAUE 48)



Dispositions à privilégier

Façades et percements

Lorsque les façades sont ordonnancées, les percements, y compris ceux du rez-de-chaussée (garages et commerces) doivent être organisés par travées. La restauration des façades doit s'attacher à restituer ces travées lorsque des percements modernes les ont perturbées.

Les ouvertures doivent être traitées simplement, en harmonie d'aspect et de matériaux avec les constructions voisines ou les perspectives environnantes.

Les ouvertures créées doivent avoir des proportions rectangulaires verticales plus hautes que larges

dans un rapport de 1,5 à 2,5 pour 1. Des dispositions différentes peuvent être admises lorsqu'elles relèvent d'une démarche architecturale argumentée (projet bioclimatique : baies au sud, etc.), plus particulièrement lorsque les percements ne concernent pas des murs maçonnés.

Les cheminées doivent être soigneusement intégrées aux volumes bâtis ou constituer un élément de la composition architecturale et traitées en tant que tel.

2.2.3. Enduits - parements

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

Les bardages bois (ou composite), à lames planes ou à claires-voies sont autorisés à condition de présenter un aspect naturel, non vernis, ou d'être teintés dans le respect des teintes du nuancier ci-contre ou similaires.

2.2.4. Menuiseries

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

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

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

Les menuiseries doivent être réalisées aux dimensions des ouvertures existantes ou à créer.

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

Les stores ou volet roulants peuvent être admis à condition de respecter les teintes du nuancier ci-contre, et que les caissons des volets roulants soient masqués par un lambrequin.

Les menuiseries sont peintes ou teintées dans la masse dans le respect des teintes du nuancier ci-contre ou similaires, le blanc étant exclu.

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



Nuancier pour enduits de façades



Nuancier pour bardages



Nuancier pour menuiseries (toutes destinations)



Nuancier pour menuiseries (nuances supplémentaires pour habitation)

2.2.5. Ferronneries

L'emploi des ferronneries, non caractéristiques de l'architecture locale, doit être autant que possible limité. Toutefois admises, elles sont peintes ou teintées dans la masse dans le respect des teintes du nuancier ci-contre ou similaires.

Les ferronneries brutes stabilisées sont également autorisées.

Les gardes corps, grilles et portails en ferronnerie doivent être de forme sobre.

2.2.6. Toitures

Les toitures en pente sont obligatoires et de volume simple. La pente doit être comprise entre 45% et 100% selon le type de couverture, et doit être en harmonie avec celle des toits environnants. Un pourcentage plus adouci en partie basse du toit peut être autorisé dans le respect des typologies traditionnelles locales (coyau).

En cas de réhabilitation, des pentes pouvant observer une pente différente peuvent être admises si elles sont identiques à celles du bâtiment existant.

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

Les toits en pente doivent être couverts en tuiles canal ou mécaniques (type « marseillaise »), réalisées en terre cuite de teinte claire ou orangée.

L'emploi de lauze de pierres (aspect schiste, ardoises), ou de bardeaux de bois (aspect mélèze, châtaigner) est admis.

Exceptionnellement, les couvertures métalliques et en panneaux isolants pourront être tolérés pour les structures légères (habitat léger, annexes), sous

réserve d'être de teinte sombre et minérale, rappelant la lauze (teinte grise ou ardoise).

Des matériaux de couverture différents peuvent être admis dès lors qu'ils sont masqués par les panneaux solaires admis à l'article 2.2.7 suivant.

Les toitures terrasses peuvent être admises, soit ponctuellement en tant qu'éléments de raccordement entre toits dans une limite d'emprise inférieure ou égale à 20% de la surface totale des toitures de la construction, soit en tant que toitures végétalisées ou terrasses accessibles de plain-pied. Dans ces deux cas précis leurs emprises ne peuvent excéder 50% de la surface totale des toitures de la construction.

Les ouvertures de toitures sont seulement autorisées sous forme de « lucarnes rampantes » ou de « lucarnes meunières » dans la mesure où leurs couvertures respectent les règles précédemment édictées (matériaux, pentes). Dans tous les cas, leurs nombres et leurs proportions doivent être limités et employés de façon exceptionnelle.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (destination 5).



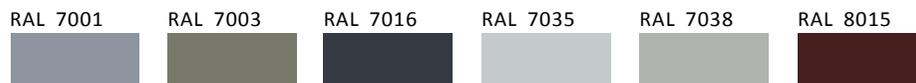
Toiture de forme traditionnelle, avec coyau



Tuiles canal orangées



Lauze de pierre



Nuancier pour ferronneries

2.2.7. Réseaux – antennes paraboliques – climatiseurs – panneaux solaires – etc.

Les réseaux d'électricité, gaz et télécoms doivent être encastrés ou enterrés.

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

Dans le cadre d'une construction neuve ou de la rénovation d'une construction existante, les éléments de compteurs doivent être regroupés et intégrés dans le corps principal de la construction ou dans le corps de la clôture si elle existe.

Les antennes paraboliques sont interdites en façade ; elles doivent être masquées à la vue ou positionnées sur le toit. Les édicules techniques installés sur les constructions, notamment sur les éventuelles toitures terrasses, doivent être regroupés, dissimulés (acrotère, vanelles ou grilles) et faire l'objet d'une intégration adaptée aux caractéristiques architecturales du bâtiment (dispositifs peints ou teintés dans la masse, dans le respect du nuancier prévu pour les ferronneries).

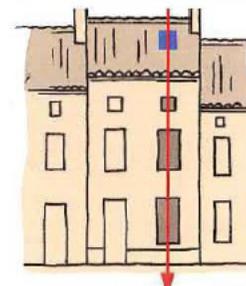
Les climatiseurs ou autres appareils ne peuvent être apposés en façade (sur console) s'ils sont visibles depuis l'espace public ou depuis les terrains mitoyens. Sur ces façades visibles, il peuvent être admis sous réserve d'être intégrés et masqués par une grille ou des vanelles en harmonie avec le style de la construction, sans saillie par rapport au nu de la façade.

Les toitures intégrant des installations solaires sont autorisées sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité et à l'architecture du bâtiment. Lorsqu'ils sont posés sur des toitures en pente, les panneaux solaires doivent être implantés sans sur-inclinaison et privilégier les principes décrits dans les illustrations ci-contre.



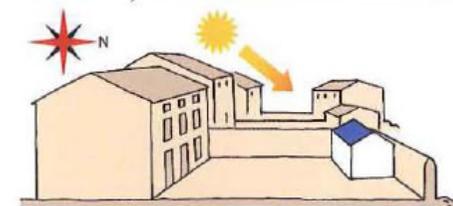
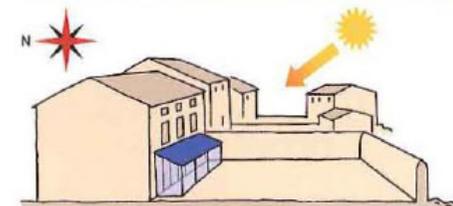
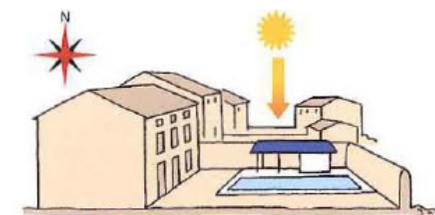
Implantations interdites : implantations anarchiques et/ou en sur-inclinaison

Implantations autorisée : intégrée à la toiture



Implantation en toiture des constructions principales

(source : UDAP 48)



Implantation en toiture des annexes

2.2.8. Clôtures

Si elles participent à une composition architecturale ou urbanistique ou si la topographie du terrain ou les éléments naturels l'imposent, des clôtures entièrement maçonnées et enduites pourront être autorisées. Sinon, 5 types de clôtures peuvent alors être admis :

- Les clôtures maçonnées couronnées par un glacis maçonné.
- Les clôtures maçonnées couronnées par des blocs de pierres de taille.
- Les clôtures en pierres (appareillées ou en pierres sèches).
- Les murs-bahuts maçonnés de 0,80 mètre de hauteur maximum, surmontés ou non d'une grille à fers droits verticaux, éventuellement doublés d'une haie vive.
- Les clôtures en bois (ganivelles, grillage noué, lisses bois sur poteaux bois), doublées d'une haie vive.

La hauteur totale de ces clôtures ne doit pas excéder 1,40 m. Un dépassement pour les clôtures en bois peut être admis sans toutefois dépasser 2,00 m. Un dépassement peut être admis également lorsque cette hauteur est incompatible avec le res-

pect des normes en vigueur ou pour les équipements publics, ou pour former une continuité avec les clôtures voisines.

Les clôtures 100% végétales sont autorisées, mais devront être entretenues afin de ne pas dépasser 2,00 mètres de hauteur, de même que les haies vives doublant les autres clôtures admises. Elles ne doivent pas être monospécifiques et composées d'essences choisies dans la palette végétale jointe en annexe du présent règlement.

Les clôtures doivent être traitées simplement et dans l'esprit local traditionnel. Les murs enduits doivent se conformer aux règles d'aspect extérieur des façades.

Les portails de clôture sont obligatoirement réalisés en bois ou en ferronnerie (cf. 2.2.4., 2.2.5.). Le traitement des piliers éventuels doit être sobre et dans le respect des typologies traditionnelles locales.

NB : lorsqu'ils sont nécessaires, les murs de soutènement doivent être traités avec le même soin et en harmonie avec les clôtures.



Clôture maçonnée couronnée de pierres de taille



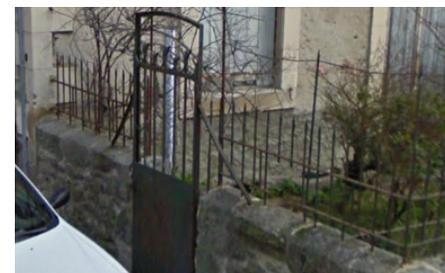
Clôture en bois (poteaux bois et grillage noué)



Clôture en pierres et piliers de traitement sobre



Clôture en bois (ganivelle)



Mur-bahut maçonné surmonté d'une grille à fers droits



Mur de soutènement traité en harmonie avec les clôtures

2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

2.3.1. Espaces libres

Les containers, bennes à ordures ou à encombrants, le stockage de matériaux et des engins doivent être dissimulés à la vue ; ils doivent être soit intégrés dans les locaux, soit camouflés par des aménagements adaptés (haies végétales de type haies vives, palissades en bois, etc.).

Espaces non imperméabilisés

Les espaces non imperméabilisés sont ceux restants vierges de toute construction en surface ou en sous-sol, aménagement ou occupation du sol imperméabilisante. Ils demeurent de pleine terre.

En fonction de la nature des aménagements, certaines occupations du sol peuvent toutefois être considérées comme partiellement perméables et rentrer dans le décompte des espaces non imperméabilisés.

La prise en compte en tant qu'espaces non imper-

méabilisés des différentes occupations du sol est définie comme suit :

- Espaces de pleine terre : 100%
- Platelages ou terrasses bois et caillebotis dépourvus de fondation ou de dalle béton : 50%
- Traitements paysagers sur sous-sols : 30%
- Aires de stationnement engazonnées ou en prairies renforcées (ou graviers) : 20%
- Aires ou cheminements en stabilisé : 15%
- Dallages, voiries goudronnées, empierrements tassés, piscines, ou tous types de constructions fondées : 0%.

Ainsi à titre d'exemple, une terrasse à caillebotis d'une surface de 30 m² sera considérée comme constituant 15 m² d'espaces non imperméabilisés.

Espaces non imperméabilisés à maintenir

Au moins 50% de la surface du terrain d'assiette de l'opération doivent être maintenus en espaces non imperméabilisés.

Lorsque la situation initiale comporte moins de 50% d'espaces non imperméabilisés, le projet ne doit pas conduire à réduire davantage les espaces non imperméabilisés existants.

Sur les terrains comportant des prairies maigres

de fauche repérées sur les documents graphiques (Pièce 4.2.), au moins 50% de la surface du terrain d'assiette de l'opération doivent être maintenus en pleine-terre pour conserver des prairies.

2.3.2. Plantations

Rappel : Les EBC et végétaux protégés sur les documents graphiques (Pièce 4.2.) doivent être maintenus. Dans les EBC à créer, le pétitionnaire doit garantir la plantation d'arbres de hautes tiges, à raison d'au moins 1 plant pour 50 m² d'emprise de l'EBC.

Les arbres de hautes tiges existants et les masses végétales significatives, doivent être maintenus, déplacés ou remplacés par des plantations équivalentes.

Les essences plantées doivent de préférence appartenir à la palette végétale locale, ci-jointe en annexe, pour une meilleure adaptation aux conditions écologiques (adaptation au sol et au climat) et dans un souci d'intégration paysagère.

La plantation d'espèces exotiques envahissantes est strictement interdite, en particulier les espèces suivantes :

- Ailante glanduleux (faux vernis du Japon),

- Buddleia (arbre à Papillon),
- Mimosa,
- Oponces,
- Robinier (faux acacia),
- Renouée du Japon.

2.4. Stationnement

2.4.1. Dispositions qualitatives

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

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

Les dimensions à prendre en compte dans le cas de garages ou aires de stationnement sont au minimum de 5,00 mètres pour la longueur et de 2,50 mètres pour la largeur. Cette dernière dimension est portée à 3,30 mètres pour une aire de stationnement "handicapé", et à 2,20 mètres pour une place de stationnement longitudinal dont la longueur sera au minimum de 5,50 mètres.

Ces dimensions peuvent être adaptées à la marge et de façon très ponctuelle dans le cadre d'une aire de stationnement collective pour des raisons techniques le nécessitant (par exemple : rétrécissement ponctuel autour d'un poteau structurel dans

un parking en sous-sol, protection d'un arbre dans un parking extérieur, etc.)

Il est entendu ci-après par « aire de stationnement » tout ensemble collectif de places de stationnement dépassant 5 emplacements.

Toute aire de stationnement extérieure doit mettre en œuvre un dispositif d'ombrage naturel ou photovoltaïque, soit à raison de plantation d'arbres de hautes tiges comptant au minimum un plant par tranche de 3 places (lorsque le nombre d'arbres obtenu en application des règles ci-après est fractionné, il est arrondi au nombre supérieur), soit par mise en œuvre de structures végétalisées type tonnelle, treille ou pergolas agrémentées de grimpants. Dans le cas de la mise en œuvre de structures végétalisées ou photovoltaïques, ces dernières devront recouvrir au minimum 70% du nombre total d'emplacements. Les éventuels panneaux photovoltaïques mis en œuvre doivent être intégrés sur les structures en bois ou en métal qui doivent être positionnées au-dessus des places de stationnement et respectant les nuanciers relatifs aux matériaux employés. La hauteur des ombrières photovoltaïques et des tonnelles / pergolas

végétalisées ne peut excéder une hauteur de 4,50 mètres par rapport au terrain naturel.

Sauf dispositions contraires liées à la protection des captages, le revêtement de sol des aires de stationnement extérieur non couvert doit, au-delà de 125 m² d'emprise hors accès, être le plus possible perméable à l'eau de manière à assurer une infiltration naturelle des eaux de pluie (à l'exclusion des emplacements spécifiquement à destination des Personnes à Mobilités Réduites ou handicapées). Chaque emplacement ne devra provoquer une imperméabilisation de plus de 80% de son emprise.

Pour le calcul du dimensionnement des garages collectifs et/ou des aires de stationnement collective, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² minimum, y compris les accès.



Traitement de sol perméable

2.4.2. Dispositions quantitatives

Les obligations en matière de création de places de stationnement sont énumérées dans les tableaux suivants.

Ces exigences ne s'appliquent pas à l'entretien et à l'amélioration des bâtiments existants (lorsque le projet ne crée pas de surface de plancher supplémentaire).

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

Exceptionnellement, lorsque l'application de ces prescriptions est impossible, soit pour des raisons techniques, soit pour des motifs d'architecture et d'urbanisme, il peut être autorisé pour le pétitionnaire :

- soit de réaliser directement, sur un terrain lui appartenant à proximité immédiate, les places nécessaires qui lui font défaut ;
- soit d'obtenir une concession à long terme dans un parc public ou une acquisition de place dans un parc privé existant ou en cours de réalisation, à proximité immédiate, pour les places nécessaires qui lui font défaut.

Tableau des obligations de création de places de stationnement selon la destination

ZONE UB			
EXISTANT		NEUF & CHANGEMENT DESTINATION	
Véhicules particuliers	2 roues	Véhicules particuliers	2 roues

ZONE UB			
EXISTANT		NEUF & CHANGEMENT DESTINATION	
Véhicules particuliers	2 roues	Véhicules particuliers	2 roues

DESTINATION // 1 EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE

SOUS-DESTINATIONS	EXISTANT	NEUF & CHANGEMENT DESTINATION
Exploitation agricole	non réglementé	non réglementé
Exploitation forestière	non réglementé	sans objet

DESTINATION // 2 HABITATION

SOUS-DESTINATIONS	EXISTANT	NEUF & CHANGEMENT DESTINATION
Logement	2 pl par logement	non réglementé
Hébergement	non réglementé	non réglementé

DESTINATION // 3 COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE

SOUS-DESTINATIONS	EXISTANT	NEUF & CHANGEMENT DESTINATION
Artisanat et commerce de détail	non réglementé	non réglementé
Restauration	non réglementé	non réglementé
Commerce de gros	non réglementé	sans objet
Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	non réglementé	1 pl par tranche de 100 m2 de SDP. 5 pl minimum au-delà de 100 m2 de SDP
Hébergement hôtelier et Cinéma	non réglementé	non réglementé

DESTINATION // 4 ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

SOUS-DESTINATIONS	EXISTANT	NEUF & CHANGEMENT DESTINATION
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	non réglementé	non réglementé
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	non réglementé	non réglementé
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	non réglementé	non réglementé
Salles d'art et de spectacles	non réglementé	non réglementé
Équipements sportifs	non réglementé	non réglementé
Auts équipements recevant du public	non réglementé	non réglementé

DESTINATION // 5 AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES

SOUS-DESTINATIONS	EXISTANT	NEUF & CHANGEMENT DESTINATION
Industrie	non réglementé	non réglementé
Entrepot	non réglementé	non réglementé
Bureau	non réglementé	non réglementé
Centre de congrès et d'exposition	non réglementé	non réglementé

3. Équipement et réseaux

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1. Accès

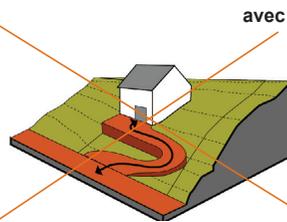
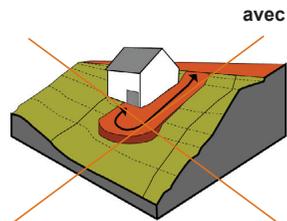
Dispositions générales

La localisation des accès et des constructions doit être conçue de manière à minimiser les linéaires de voiries en tenant compte du relief (cf. schéma ci-contre).

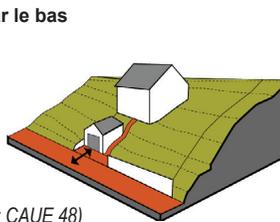
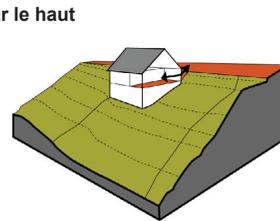
Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

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

Dispositions à éviter



Dispositions à privilégier



(source : CAUE 48)

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

Accès sur les voies départementales

Toute création d'accès nouveaux est interdite sauf autorisation à solliciter auprès du gestionnaire de voirie

3.1.2. Voirie

Les voies et passages publics ou à usage collectif doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, brancardage, etc. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies

doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des aménagements ou des constructions qui y sont envisagés.

3.2. Desserte par les réseaux

3.2.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccor-

dée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

La défense incendie doit être assurée par des poteaux normalisés alimentés par des canalisations de manière à ce que le débit maximum soit adapté à l'importance de l'opération.

3.2.2. Assainissement

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

Les eaux usées sont obligatoirement séparées des eaux pluviales ou assimilées.

Eaux usées

Toute construction, réhabilitation, extension ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement au réseau public d'assainissement séparatif d'eaux usées par un

branchement souterrain présentant en limite du domaine public une boîte de raccordement visitable. Ce branchement ne peut recevoir que des eaux usées domestiques (eaux vannes et eaux ménagères) ou des effluents de même nature et composition que les eaux à dominante domestique.

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

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

Dans le secteur UBnc :

Les constructions doivent se raccorder en priorité à un collecteur public lorsqu'il est présent (article L.1331-1 du Code de la santé Publique).

Dans les cas de constructions, de réhabilitations ou d'extensions de bâtiments sur des parcelles non desservies par le réseau public de collecte des eaux usées, l'installation d'Assainissement Non Collectif existante doit être conforme à la législation en vigueur

et suffisamment dimensionnée pour permettre la réalisation du projet. Lorsque celle-ci n'est pas conforme et/ou insuffisante, le pétitionnaire devra proposer une filière d'assainissement non collectif à mettre en œuvre pour son projet en fonction des contraintes du sol et du site. En tout état de cause, l'ensemble des éléments de cette filière devra être conforme aux réglementations nationales et locales en vigueur.

Eaux pluviales

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

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

évacuation dans le réseau ou le milieu naturel.

Les eaux claires et en particulier les surverses ou les vidanges des piscines, cuves ou réservoirs, doivent être dirigées dans le réseau pluvial.

En l'absence de réseau, le projet doit prendre en compte leur écoulement ou leur réutilisation sans apporter de conséquences sur les propriétés voisines.

En aucun cas les eaux de vidange ne doivent être dirigées vers le réseau d'eaux usées.

Les rejets d'eaux pluviales d'origine urbaine dans les fossés des routes départementales ou communales doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès du gestionnaire de voirie.

Lorsque le terrain d'assiette de l'opération comporte au moins 15 m² d'espace libre (cf. Lexique, p.110 du présent règlement), la récupération des eaux de pluies est imposée au moyen d'un dispositif de collecte et de stockage d'une contenance de 120 litres/m² d'emprise au sol créée, avec une contenance minimale de 2 m³.

Les dispositifs de stockage doivent être dissimulés (enterrés, intégrés au bâti, etc.).

3.2.3. Électricité – Gaz – Télécoms

Les réseaux d'électricité, gaz et télécoms sont encastrés ou enterrés.

Les nouvelles constructions doivent être équipées d'une connexion possible aux réseaux de télécommunication électroniques et numériques existants ou à créer.

3.2.4. Déchets ménagers

Les locaux et aires de présentation nécessaires au stockage de conteneurs normalisés et à la collecte sélective des déchets ménagers doivent être définis dans l'opération de manière à minimiser l'impact visuel et les nuisances olfactives perçus depuis les espaces riverains (intégration au bâtiments, aux murs de clôture par exemple), et à assurer la sécurité sur la voirie lors des opérations d'enlèvement.

Dispositions applicables à la zone UE

Caractère de la zone¹

Présentation

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

Il s'agit d'une zone à vocation économique

Localisation

La zone UE correspond à la Zone d'Activités Economiques de Sainte-Croix-Vallée-Française/Moissac-Vallée-Française et aux espaces à vocation économique et artisanale situés en périphérie du bourg du Pompidou, et au niveau de la fromagerie des Cévennes à Moissac-Vallée-Française.

Principaux objectifs²

- Conforter l'emploi sur place ;
- Pérenniser les entreprises existantes ;
- Accueillir de nouvelles activités ;
- Réduire la fracture numérique ;
- Consolider l'offre de commerces et services de proximité ;
- Développer l'artisanat ;
- Planifier un mode « d'éco-développement » ;
- Favoriser l'exploitation des énergies renouvelables dans le respect du paysage ;
- Encourager la qualité environnementale des constructions.

Principales traductions réglementaires

- Règles autorisant le commerce et les activités de service (notamment artisanat, commerce de gros et de détail) ;
- Règles autorisant les activités des secteurs secondaires et tertiaires ;
- Règles d'encadrement de la morphologie bâtie

- et des aspects extérieurs des constructions ;
- Règles pour le maintien de la nature dans les espaces bâtis et le traitement des espaces libres ;
- Règles encadrant le recours aux énergies renouvelables et le raccordement aux réseaux.

Servitudes

La zone UE est grevée par la servitude suivante :

- PM1
Plans de Prévention des risques Naturels prévisibles : Dans le périmètre des Plans de Prévention des Risques d'inondation joints en annexe du PLUi (Pièce 5.1) l'occupation des sols est soumise à des prescriptions particulières.

Orientations d'Aménagement et des Programmation

La zone UE est partiellement soumise à l'application d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (Pièce 3), dont les périmètres sont précisés sur les documents graphiques (Pièce 4.2).

Dans leurs périmètres, les occupations et utilisations du sol doivent s'inscrire dans un rapport de compatibilité avec les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation (Pièce 3).

1 Extrait du Rapport de Présentation (Pièce 1.) sans portée réglementaire

2 Cf. PADD (Pièce 2.)

1. Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

1.1. Destinations et sous-destinations

Le tableau ci-contre précise les destinations, occupations et utilisations du sol interdites, autorisées sous condition ou autorisées dans l'ensemble de la zone UE :

1.2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

1.2.1. Interdictions

En plus des destinations listées dans le tableau ci-contre, sont plus précisément interdits : Les parcs d'attraction, les pistes de sports mécaniques, les stands de tir, les dépôts de véhicules et/ou de matériaux (ferrailles, déchets de constructions et de

travaux publics, déchets verts, etc.), les chenils, les carrières, ou toute autre occupation du sol incompatible avec le voisinage des activités admises dans la zone et la préservation du paysage et de l'environnement.

Sont également interdits, les travaux, constructions, ouvrages, ou installations suivants :

- Les constructions nouvelles et les extensions de constructions existantes situées à moins de 10 mètres du lit mineur d'un cours d'eau ;
- Les constructions nouvelles et les extensions de constructions existantes si elles sont situées à moins de 1 mètre de la tête de talus des fossés ;
- Tous travaux d'exhaussement ou d'affouillement des sols non liés à l'exécution d'un permis de construire, d'aménager ou de démolir ou d'une décision de non-opposition à déclaration préalable modifiant les conditions d'écoulement des eaux, et en particulier les remblais et les endiguements sauf s'ils sont de nature à protéger des lieux urbanisés et à assurer la sécurité des biens et des personnes ;
- Les piscines en tant qu'annexes des habitations d'une dimension (L x l) supérieure à 7 x 4 m et d'une contenance de plus de 45 m³.

Tableau des destinations

		ZONE UE		
		Interdit (I)	Autorisée sous condition (ASC)	Autorisé (A)
DESTINATION 1	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE			
SOUS-DESTINATIONS	Exploitation agricole	I		
	Exploitation forestière	I		
DESTINATION 2	HABITATION			
SOUS-DESTINATIONS	Logement		ASC	
	Hébergement	I		
DESTINATION 3	COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE			
SOUS-DESTINATIONS	Artisanat et commerce de détail			A
	Restauration	I		
	Commerce de gros			A
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			A
	Hébergement hôtelier et touristique	I		
	Cinéma	I		
DESTINATION 4	ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
SOUS-DESTINATIONS	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	I		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			A
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	I		
	Salles d'art et de spectacles	I		
	Équipements sportifs	I		
	Autres équipements recevant du public			A
	DESTINATION 5	AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES		
SOUS-DESTINATIONS	Industrie			A
	Entrepôt			A
	Bureau			A
	Centre des congrès et d'exposition			A

1.2.2. Autorisations sous conditions

Elles sont définies comme suit :

Est admis uniquement l'extension limitée des habitations existantes dans la limite de 30% de la Surface De Plancher existante à la date d'approbation du PLUi. (Tout nouveau logement est interdit.)

Est autorisé à condition de ne pas s'opérer sous forme de camping, de caravanning ni de Parc Résidentiels de Loisir (PRL) la sous-destination suivante :

- **Hébergement hôtelier et touristique.**

1.2.3. Prévention des risques et nuisances

Toute occupation et utilisation des sols doit se conformer aux prescriptions portées sur le règlement graphique du PLUi, le Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRi) (annexé au PLUi), le plan des risques et le plan des Servitudes d'Utilité Publique. Cela peut concerner notamment les contraintes d'implantation ou d'usage relatives aux :

- Prescriptions réglementaires du PPRi en vigueur,
- Servitudes relatives à des équipements ou infrastructures induisant un risque technolo-

- gique ou sanitaire,
- Diverses mesures préfectorales, et notamment, concernant la protection acoustique.

La zone UE est soumise à des mesures de prévention et de précaution par rapport aux risques naturels suivants :

Risque inondation

- PPRi
Les Plans de Prévention des Risques d'inondation (PPRi) de Saint-Etienne-Vallée-Française, approuvé le 2 décembre 2002, et des bassins des Gardons et du Luech en Lozère, approuvé le 21 décembre 2006, sont applicables sur le territoire communautaire. Ces documents sont annexés au présent PLUi en tant que Servitudes d'Utilité Publique (Pièce 5.1). Il convient de se reporter au règlement de ces documents : dans les zones inondables repérés sur le plan de zonage du PPRi, les projets d'urbanisme sont soumis à des prescriptions particulières.

- ADZI
L'Atlas Départemental des Zones Inondables (ADZI) de Lozère cartographie l'emprise maximale

des champs d'expansion des crues des différents cours d'eau, à partir d'une approche hydrogéomorphologique.

Dans cette emprise reportée sur les documents graphiques (Pièce 4.2), toute construction d'équipements sensibles utiles à la gestion de crise (centres de secours, mairies, gendarmeries...) et d'établissements pouvant présenter des difficultés d'évacuation est interdite.

- Érosion de berges
Aux abords des cours d'eau repérés sur les documents graphiques (Pièce 4.2.) doit être maintenue une bande de recul non aedificandi d'une largeur de 10,00 mètres comptés à partir du haut des berges des cours d'eau. Sans préjudice de la règle précédente, peut être admis dans une bande de précaution d'une largeur de 20,00 mètres comptés à partir du haut des berges des cours d'eau, peuvent être admis :
 - L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi dans la limite de 30% de la SDP existante à la date d'approbation du PLUi, et dans la limite totale de 200 m² de SDP.
 - L'adaptation et le confortement des constructions existantes sous réserve de ne pas aug-

menter la vulnérabilité ni le risque inondation.

Risque feu de forêt

La forêt très présente sur le territoire communautaire est très vulnérable aux incendies, impliquant des obligations légales de débroussaillage.

Il convient notamment de se référer au zonage d'Obligations Légales de Débroussaillage (OLD) joints en annexe du PLUi (Pièce 5.3).

Risque mouvement de terrain

- Risque minier
Le territoire communautaire est partiellement concerné par des risques miniers résiduels. Dans les secteurs soumis au risque glissement de terrain/risque minier identifiés sur les documents graphiques (Pièce 4.2) la constructibilité peut être interdite ou soumise à des prescriptions particulières.

- Risque retrait et gonflement d'argiles
L'existence de risques de mouvements de terrain liés aux phénomènes de retrait-gonflement des argiles peut appeler à des précautions particulières.

La carte des aléas ainsi que les dispositions réglementaires s'appliquant sur les zones concernées sont joints en annexe du PLUi (Pièce 5.3).

Risque sismique

Le territoire communautaire est soumis à un risque moyen (zone de sismicité $2 - 0,4 \text{ m/s}^2 \leq 0,7 \text{ m/s}^2$). Dans ce type de zone des règles de construction parasismique sont applicables aux nouveaux bâtiments, et aux bâtiments anciens dans certaines conditions (réglementation européenne EURO-CODE 8 pour les bâtiments de catégorie III et IV). La nouvelle réglementation sismique est jointe en annexe du PLUi (Pièce 5.3).

1.2.4. Patrimoine archéologique

Dans les secteurs réputés sensibles du point de vue du patrimoine enfoui, les opérations d'aménagement, de construction ou tous travaux susceptibles d'affecter les sols ou les vestiges archéologiques, ne peuvent être effectués qu'après la mise en oeuvre des mesures conservatoires ou de sauvegarde par la réalisation de fouilles ou d'études scientifiques.

Les obligations en matière d'archéologie préventive sont rappelées en annexe du PLUi (Pièce 5.3).

1.2.5. Patrimoine architectural

Outre les mesures de protections relatives aux Monuments Historiques (servitude AC1) repérés sur le plan des servitudes d'utilité publique joint en annexe du PLUi (Pièce 5.1b), certains édifices ou éléments du patrimoine bâti vernaculaire (stèles, calvaires, fontaines, puits, béals, etc.) sont protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme. A ce titre, leur démolition est soumise à autorisation. Tous les travaux d'entretien, d'extension ou de modification doivent concourir à la protection, la valorisation ou la remise en état d'origine du patrimoine bâti concerné. Les travaux ayant pour effet de modifier ces éléments sont soumis à déclaration préalable.

1.2.6. Patrimoine naturel et paysager

Espaces Boisés Classés (EBC)

Les EBC existants ou à créer sont repérés sur les documents graphiques (Pièce 4.2.).
Ce classement interdit notamment tout changement

d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Les coupes et abattages sont soumis à déclaration préalable.

Autres cas

Certains végétaux (sujets), bosquets ou alignements d'arbres sont protégés au titre de l'article L.151-19 ou L151-23 du Code de l'Urbanisme. Ces éléments repérés sur les documents graphiques (Pièce 4.2.) sont à préserver, éventuellement selon les critères définis dans fiches « patrimoine » annexées au présent règlement.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer ces éléments sont soumis à déclaration préalable.

1.2.7. Emplacements réservés

Le PLUi instaure des emplacements réservés au titre de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme, repérés sur les documents graphiques (Pièce 4.2.). Dans leurs périmètres, l'autorisation des modes d'occupation des sols peut être refusée.

1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

1.3.1. Mixité fonctionnelle

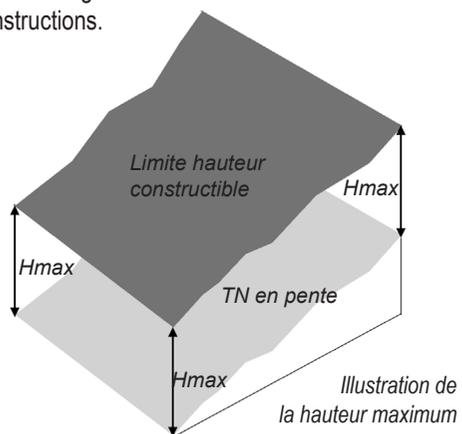
Non réglementé

1.3.2. Mixité sociale

Sans objet.

2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Des dispositions différentes de celles prévues au présent article 2. peuvent être admises ponctuellement pour les Établissements Recevant du Public lorsque ces dernières sont en contradiction avec les règles de sécurité et d'accessibilité des constructions.



2.1. Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1. Affouillements et exhaussements

Les affouillements ou exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à la réalisation d'un projet admis sur la zone ou à la protection collective contre les risques sont interdits.

2.1.2. Hauteur des constructions

La hauteur des constructions projetées ne doit pas conduire à rompre le caractère et la perspective traditionnelle offerte par les constructions existantes contiguës ou proches.

Définition de la hauteur

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme

référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique.

Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Hauteur maximum

Sauf disposition particulière précisée sur les documents graphiques (Pièce 4.2), toute construction ou installation ne peut excéder 10,00 mètres de hauteur.

En cas d'extension de bâtiments existants ayant à la date d'approbation du PLUi une hauteur supérieure à la hauteur maximum indiquée ci-dessus, la hauteur de l'extension pourra atteindre celle de la construction existante.

2.1.3. Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

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

Les constructions doivent être édifiées en respectant, au nu de la façade, un recul minimum de

5,00 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes à élargir ou à créer. Cette prescription s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées déjà existantes.

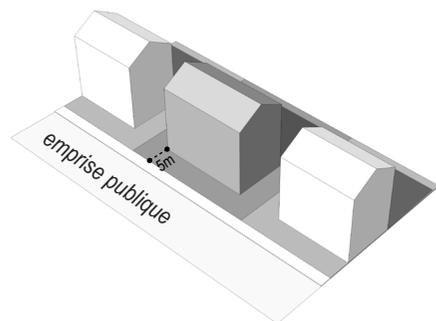
Un retrait pourra être imposé en cas de nécessité due à des motifs de sécurité ou lorsque l'alignement au bâti existant s'impose, dans le but de former une unité architecturale.

2.1.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

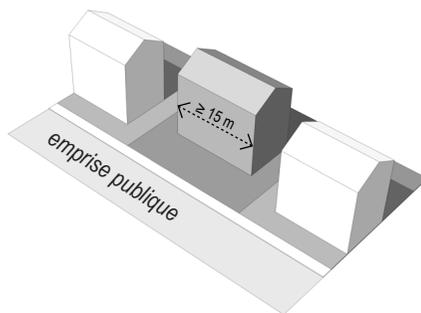
Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'au dessus du terrain naturel.

Les constructions doivent être édifiées :

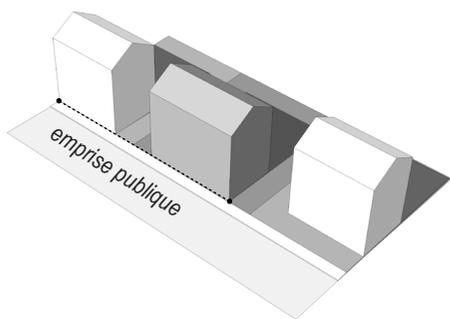
- **Soit en limite** séparative à condition de satisfaire aux exigences d'isolement relatives à la réglementation incendie en vigueur, et sous réserve de ne pas être implantées en mitoyenneté sur tous les côtés de l'assiette foncière (laisser un passage libre sur au moins un côté) ;
- **Soit en observant un recul** par rapport à la



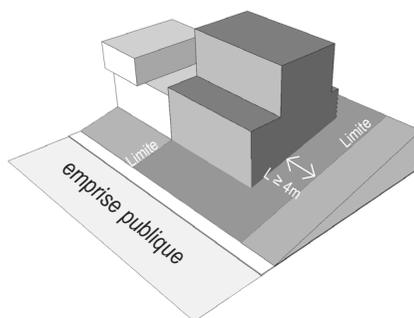
Principe d'implantation observant un recul de 5 m



Principe d'implantation avec un recul différent lorsque la façade sur rue est au moins égale à 15 m.



Principe d'implantation avec un recul différent fondé sur une construction existante.



Principe d'implantation en limite séparative ou observant un recul minimal de 4 m

limite séparative ne pouvant être inférieur à **4,00 mètres**.

2.1.5. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

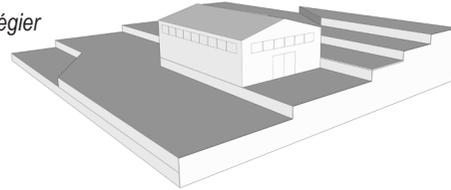
2.1.6. Emprise au sol

Sauf disposition particulière précisée sur les documents graphiques (Pièce 4.2), l'emprise au sol des constructions ne doit excéder 60% de la surface de l'assiette foncière de l'opération. Dans le cas d'une reconstruction ou d'une réhabilitation, l'emprise au sol pourra être identique à celle de la ou des construction(s) existante(s).

2.1.7. Densité

Non réglementé.

Insertion à la pente à privilégier



2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

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

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

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

2.2.1. Insertion à la pente

Afin de limiter les travaux de terrassement, la création de plate-formes doit être évitée pour privilégier une installation dans la pente avec des bâtiments semi-enterrés. L'implantation des constructions doit ainsi chercher à s'adapter au terrain (plutôt qu'adapter le terrain aux constructions), en s'inspirant des modes d'implantation traditionnels¹.

Les bancelles et les murets de pierre sèche existants doivent être maintenus et restaurés.

¹ Par exemple, dans les pentes moyennes à faibles, l'architecture traditionnelle a tendance à se positionner parallèlement aux courbes de niveaux.

Une implantation dans le sens des courbes de niveau est en général aussi préférable pour les bâtiments de grande taille : celle-ci réduit l'impact visuel du bâtiment dans le grand paysage et minimise les travaux de terrassement.

A l'inverse avec des pentes plus fortes ou des bâtiments de faible emprise, le bâti aura tendance à être perpendiculaire aux courbes de niveaux afin de limiter l'impact sur le ruissellement. Ces constructions s'accompagnent de bancelles, faïsses faisant ainsi le lien entre intérieur et extérieur.

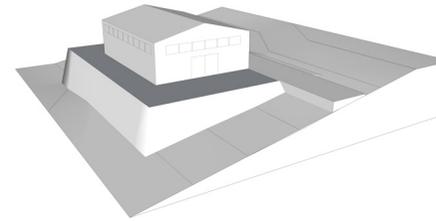
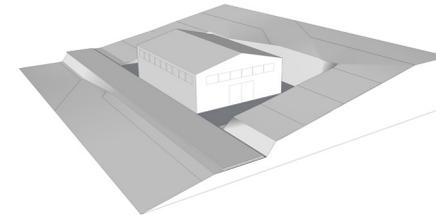


Plate-formes non admises



2.2.2. Façades – percements

Les bâtiments doivent privilégier les formes et les volumes simples, d'autant plus s'ils sont de gabarit important.

Les ouvertures sont traitées simplement, en accord avec le gabarit et la fonction du bâtiment et, en harmonie d'aspect et de matériaux avec les constructions voisines ou les perspectives environnantes.

2.2.3. Enduits - parements

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

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

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

L'emploi du béton apparent est autorisé, à condition que sa nature, sa plastique et sa composition (couleur) soient étudiées spécifiquement à cet usage (pour être visible).

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

Pour le revêtement des façades, les teintes des enduits doivent être sobres et en accord avec les teintes des pierres naturelles des constructions traditionnelles (granit / schistes), dans le respect du nuancier ci-contre ou similaires, le blanc étant exclu. Les bardages bois (ou composite), à lames plaines ou à claires-voies sont autorisés à condition de présenter un aspect naturel, non vernis, ou d'être teintés dans le respect des teintes du nuancier ci-contre ou similaires.

En cas de bardages métalliques, les bardages ondulés sont interdits.

L'emploi de matériaux translucides (verres, polycarbonates) est autorisé.

2.2.4. Menuiseries

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

Les menuiseries doivent être réalisées aux dimensions des ouvertures existantes ou à créer.

Les stores ou volet roulants peuvent être admis à condition de respecter les teintes du nuancier ci-contre, et que les caissons des volets roulants soient masqués par un lambrequin.

Les menuiseries sont peintes ou teintées dans la masse dans le respect des teintes du nuancier ci-contre ou similaires, le blanc étant exclu.

Dans les secteurs repérés «MB» sur les pièces graphiques, les menuiseries et volet doivent être obligatoirement en bois d'aspect naturel, non vernis.

Les menuiseries métalliques de teinte sombre (RAL 7016) peuvent toutefois être admises.



Nuancier pour enduits de façades



Nuancier pour bardages



Nuancier pour menuiseries

2.2.5. Ferronneries

L'emploi des ferronneries, non caractéristiques de l'architecture locale, doit être autant que possible limité. Toutefois admises, elles sont peintes ou teintées dans la masse dans le respect des teintes du nuancier ci-contre ou similaires.

Les ferronneries brutes stabilisées sont également autorisées.

Les gardes corps, grilles et portails en ferronnerie doivent être de forme sobre.

2.2.6. Toitures

La typologie des toitures doit être adaptée au gabarit des bâtiments. Les toitures en pente sont obligatoirement de volume simple.

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

Les couvertures en tuiles sont à réserver aux bâtiments de petit gabarit.

Les toits en pente doivent être couverts en tuiles canal ou mécaniques (type «marseillaise»), réalisées en terre cuite de teinte claire ou orangée.

L'emploi de lauze de pierres (aspect schiste, ardoises), ou de bardeaux de bois (aspect mélèze, châtaigner) est admis.

Les toitures plates, accessibles ou non, végétalisées ou non sont autorisées.

Les couvertures en zinc à joints de bouts, ou métalliques sont autorisées dans le respect du nuancier pour bardages ou ferronneries.

Les toitures solaires ou photovoltaïques sont autorisées, même si elles constituent la totalité de l'emprise de la construction.



Couverture métallique



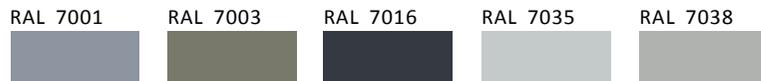
Couverture zinc



Toiture végétalisée



Toiture photovoltaïque



Nuancier pour ferronneries

2.2.7. Réseaux – antennes paraboliques – climatiseurs – panneaux solaires – etc.

Les réseaux d'électricité, gaz et télécoms doivent être encastrés ou enterrés. Sauf impossibilité technique (process de production spécifique imposant des dispositions différentes), les canalisations autres que les descentes d'eau pluviale ne doivent pas être apparentes en façade.

Dans le cadre d'une construction neuve ou de la rénovation d'une construction existante, les éléments de compteurs doivent être regroupés et intégrés dans le corps principal de la construction ou dans le corps de la clôture si elle existe.

Les antennes paraboliques sont interdites en façade ; elles doivent être masquées à la vue ou positionnées sur le toit.

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

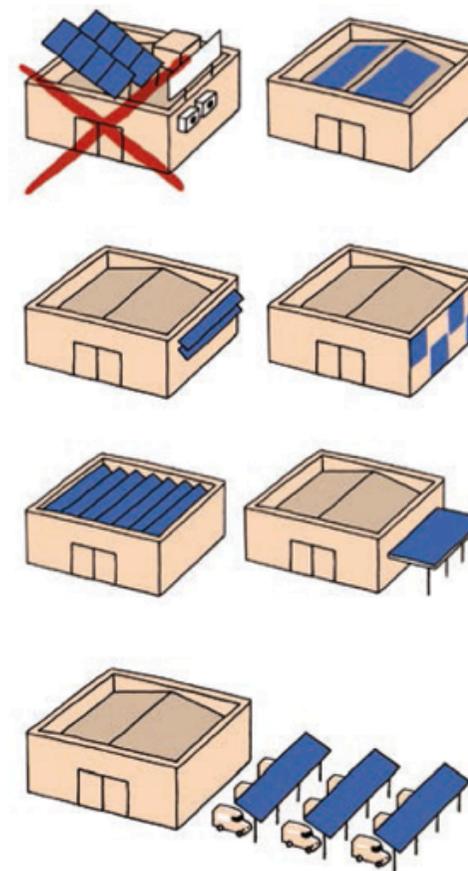
Les climatiseurs ou autres appareils ne peuvent être apposés en façade (sur console) s'ils sont visibles depuis l'espace public ou depuis les terrains mitoyens. Sur ces façades visibles, il peuvent être admis sous réserve d'être intégrés et masqués par une grille ou des ventelles en harmonie avec le style de la construction, sans saillie par rapport au nu de la façade.

Lorsqu'ils sont posés sur des toitures, les panneaux solaires doivent être adaptés à la couverture et implantés selon les principes décrits dans les illustrations ci-contre (éviter les implantations en sur-épaisseur et proscrire les sur-inclinaisons sur les toitures en pente ; dissimulation derrière les acrotères, etc.).



Implantations interdites : implantations anarchiques et/ou en sur-inclinaison

Implantations autorisée : intégrée à la toiture



(source : UDAP 48)

Implantation en toiture des bâtiments d'activités + ombrières

2.2.8. Clôtures

Si elles participent à une composition architecturale ou urbanistique ou si la topographie du terrain ou les éléments naturels l'imposent, des clôtures entièrement maçonnées et enduites pourront être autorisées. Sinon, deux types de clôture peuvent être admis :

- Les clôtures en bois (ganivelles, grillage noué sur poteaux bois), en limites séparatives uniquement.
- Les clôtures composées de poteaux métalliques et de panneaux grillagés rigides (20-5) de couleur gris anthracite (RAL 7016), surmontant éventuellement un mur bahut maçonné d'une hauteur de 0,6 m au maximum.

La hauteur totale de ces clôtures ne doit pas excéder 2,00 m. Les haies végétales doivent être entretenues afin de ne pas dépasser 2,00 mètres de hauteur.

En limite séparative, les clôtures seront obligatoirement doublées d'une haie vive.

En limite d'emprise publique, les clôtures admises surmonteront obligatoirement un mur bahut maçonné d'une hauteur de 0,6 m au maximum



Clôture en bois (poteaux bois et grillage noué)



Panneau grillagé rigide (20-5) RAL 7016

Les portails de clôture doivent s'harmoniser avec les clôtures dans lesquelles ils s'insèrent.

NB : lorsqu'ils sont nécessaires, les murs de soutènement doivent être traités avec le même soin et en harmonie avec les clôtures.

2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

2.3.1. Espaces libres

Les containers, bennes à ordures ou à encombrants, le stockage de matériaux et des engins doivent être dissimulés à la vue ; ils doivent être soit intégrés dans les locaux, soit camouflés par des aménagements adaptés (haies végétales de type haies vives, palissades en bois, etc.).

Espaces non imperméabilisés

Les espaces non imperméabilisés sont ceux restants vierges de toute construction en surface ou en sous-sol, aménagement ou occupation du sol imperméabilisante. Ils demeurent de pleine terre.

En fonction de la nature des aménagements, certaines occupations du sol peuvent toutefois être considérées comme partiellement perméables et rentrer dans le décompte des espaces non imperméabilisés.

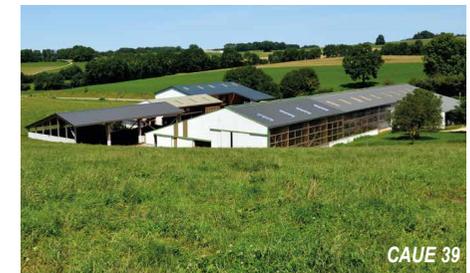
La prise en compte en tant qu'espaces non imper-



Dissimulation des bâtiments (filtre végétal)



Dissimulation des bâtiments de stockage (filtre végétal)



Réduction de l'impact visuel des bâtiments de grande taille par intégration à la pente

méabilisés des différentes occupations du sol est définie comme suit :

- Espaces de pleine terre : 100%
- Platelages ou terrasses bois et caillebotis dépourvus de fondation ou de dalle béton : 50%
- Traitements paysagers sur sous-sols : 30%
- Aires de stationnement engazonnées ou en prairies renforcées (ou graviers) : 20%
- Aires ou cheminements en stabilisé : 15%
- Dallages, voiries goudronnées, empierrements tassés, piscines, ou tous types de constructions fondées : 0%.

Ainsi à titre d'exemple, une terrasse à caillebotis d'une surface de 30 m² sera considérée comme constituant 15 m² d'espaces non imperméabilisés.

Espaces non imperméabilisés à maintenir

Au moins 50% de la surface du terrain d'assiette de l'opération doivent être maintenus en espaces non imperméabilisés.

Lorsque la situation initiale comporte moins de 50% d'espaces non imperméabilisés, le projet ne doit pas conduire à réduire davantage les espaces non imperméabilisés existants.

2.3.2. Plantations

Rappel : Les EBC et végétaux protégés sur les documents graphiques (Pièce 4.2.) doivent être maintenus. Dans les EBC à créer, le pétitionnaire doit garantir la plantation d'arbres de hautes tiges, à raison d'au moins 1 plant pour 50 m² d'emprise de l'EBC.

Les arbres de hautes tiges existants et les masses végétales significatives, doivent être maintenus, déplacés ou remplacés par des plantations équivalentes.

Les essences plantées doivent de préférence appartenir à la palette végétale locale, ci-jointe en annexe, pour une meilleure adaptation aux conditions écologiques (adaptation au sol et au climat) et dans un souci d'intégration paysagère.

La plantation d'espèces exotiques envahissantes est strictement interdite, en particulier les espèces suivantes :

- Ailante glanduleux (faux vernis du Japon),
- Buddleia (arbre à Papillon),
- Mimosa,
- Oponces,
- Robinier (faux acacia),
- Renouée du Japon.

2.4. Stationnement

2.4.1. Dispositions qualitatives

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

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

Les dimensions à prendre en compte dans le cas de garages ou aires de stationnement sont au minimum de 5,00 mètres pour la longueur et de 2,50 mètres pour la largeur. Cette dernière dimension est portée à 3,30 mètres pour une aire de stationnement "handicapé", et à 2,20 mètres pour une place de stationnement longitudinal dont la longueur sera au minimum de 5,50 mètres.

Ces dimensions peuvent être adaptées à la marge et de façon très ponctuelle dans le cadre d'une aire de stationnement collective pour des raisons techniques le nécessitant (par exemple : rétrécissement ponctuel autour d'un poteau structurel dans

un parking en sous-sol, protection d'un arbre dans un parking extérieur, etc.)

Il est entendu ci-après par « aire de stationnement » tout ensemble collectif de places de stationnement dépassant 5 emplacements.

Toute aire de stationnement extérieure doit mettre en œuvre un dispositif d'ombrage naturel ou photovoltaïque, soit à raison de plantation d'arbres de hautes tiges comptant au minimum un plant par tranche de 3 places (lorsque le nombre d'arbres obtenu en application des règles ci-après est fractionné, il est arrondi au nombre supérieur), soit par mise en œuvre de structures végétalisées type tonnelle, treille ou pergolas agrémentées de grimpants. Dans le cas de la mise en œuvre de structures végétalisées ou photovoltaïques, ces dernières devront recouvrir au minimum 70% du nombre total d'emplacements. Les éventuels panneaux photovoltaïques mis en œuvre doivent être intégrés sur les structures en bois ou en métal qui doivent être positionnées au-dessus des places de stationnement et respectant les nuanciers relatifs aux matériaux employés. La hauteur des ombrières photovoltaïques et des tonnelles / pergolas

végétalisées ne peut excéder une hauteur de 4,50 mètres par rapport au terrain naturel.

Sauf dispositions contraires liées à la protection des captages, le revêtement de sol des aires de stationnement extérieur non couvert doit, au-delà de 125 m² d'emprise hors accès, être le plus possible perméable à l'eau de manière à assurer une infiltration naturelle des eaux de pluie (à l'exclusion des emplacements spécifiquement à destination des Personnes à Mobilités Réduites ou handicapées). Chaque emplacement ne devra provoquer une imperméabilisation de plus de 80% de son emprise.

Pour le calcul du dimensionnement des garages collectifs et/ou des aires de stationnement collective, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² minimum, y compris les accès.



Dalles / résilles alvéolaires (places hors circulation)



Traitement de sol perméable enherbé



Traitement de sol perméable en graviers



Traitement de sol perméable enherbé

2.4.2. Dispositions quantitatives

Les obligations en matière de création de places de stationnement sont énumérées dans les tableaux suivants.

Ces exigences ne s'appliquent pas à l'entretien et à l'amélioration des bâtiments existants (lorsque le projet ne crée pas de surface de plancher supplémentaire).

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

Exceptionnellement, lorsque l'application de ces prescriptions est impossible, soit pour des raisons techniques, soit pour des motifs d'architecture et d'urbanisme, il peut être autorisé pour le pétitionnaire :

- soit de réaliser directement, sur un terrain lui appartenant à proximité immédiate, les places nécessaires qui lui font défaut ;
- soit d'obtenir une concession à long terme dans un parc public ou une acquisition de place dans un parc privé existant ou en cours de réalisation, à proximité immédiate, pour les places nécessaires qui lui font défaut.

Tableau des obligations de création de places de stationnement selon la destination

ZONE UE			
EXISTANT		NEUF & CHANGEMENT DESTINATION	
Véhicules particuliers	2 roues	Véhicules particuliers	2 roues

ZONE UE			
EXISTANT & CHANGEMENTS DESTINATIONS		CONSTRUCTIONS NEUVES	
Véhicules particuliers	2 roues	Véhicules particuliers	2 roues

DESTINATION // 1 EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE

SOUS-DESTINATIONS	Exploitation agricole	non réglementé	non réglementé	sans objet	sans objet
	Exploitation forestière	non réglementé	non réglementé	sans objet	sans objet

DESTINATION // 2 HABITATION

SOUS-DESTINATIONS	Logement	2 pl par logement	non réglementé	sans objet	sans objet
	Hébergement	non réglementé	non réglementé	sans objet	sans objet

DESTINATION // 3 COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE

SOUS-DESTINATIONS	Artisanat et commerce de détail	non réglementé	non réglementé	non réglementé	Pour toute opération de plus de 200 m ² de SDP, 1 ou plusieurs local(aux) accessible(s) depuis l'extérieur d'au moins 2 m ² par tranche de 60 m ² de SDP
	Restauration	non réglementé	non réglementé	sans objet	sans objet
	Commerce de gros	non réglementé	non réglementé	non réglementé	non réglementé
	Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	non réglementé	non réglementé	1 pl par tranche de 100 m ² de SDP. 5 pl minimum au-delà de 100 m ² de SDP	non réglementé
	Hébergement hôtelier et Cinéma	non réglementé	non réglementé	sans objet	sans objet

DESTINATION // 4 ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

SOUS-DESTINATIONS	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	non réglementé	non réglementé	sans objet	sans objet
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	non réglementé	non réglementé	sans objet	sans objet
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	non réglementé	non réglementé	non réglementé	non réglementé
	Salles d'art et de spectacles	non réglementé	non réglementé	non réglementé	non réglementé
	Équipements sportifs	non réglementé	non réglementé	non réglementé	non réglementé
	Auts équipements recevant du public	non réglementé	non réglementé	non réglementé	non réglementé

DESTINATION // 5 AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES

SOUS-DESTINATIONS	Industrie	non réglementé	non réglementé	non réglementé	non réglementé
	Entrepot	non réglementé	non réglementé	non réglementé	non réglementé
	Bureau	non réglementé	non réglementé	non réglementé	Pour toute opération de plus de 200 m ² de SDP, 1 ou plusieurs local(aux) accessible(s) depuis l'extérieur d'au moins 2 m ² par tranche de 60 m ² de SDP
	Centre de congrès et d'exposition	non réglementé	non réglementé	non réglementé	non réglementé

3. Équipement et réseaux

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1. Accès

Dispositions générales

La localisation des accès et des constructions doit être conçue de manière à minimiser les linéaires de voiries en tenant compte du relief.

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

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte :

défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ordures ménagères.

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

Accès sur les voies départementales

Toute création d'accès nouveaux est interdite sauf autorisation à solliciter auprès du gestionnaire de voirie

3.1.2. Voirie

Les voies et passages publics ou à usage collectif doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, brancardage, etc.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies doivent être adaptées aux

usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des aménagements ou des constructions qui y sont envisagés.

3.2. Desserte par les réseaux

3.2.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

La défense incendie doit être assurée par des poteaux normalisés alimentés par des canalisations de manière à ce que le débit maximum soit adapté à l'importance de l'opération.

3.2.2. Assainissement

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

Les eaux usées sont obligatoirement séparées des eaux pluviales ou assimilées.

Eaux usées

Toute construction, réhabilitation, extension ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement au réseau public d'assainissement séparatif d'eaux usées par un branchement souterrain présentant en limite du domaine public une boîte de raccordement visitable. Ce branchement ne peut recevoir que des eaux usées domestiques (eaux vannes et eaux ménagères) ou des effluents de même nature et composition que les eaux à dominante domestique.

Les rejets d'eaux claires (drainages, eaux de ruissellement des cours et terrasses, eaux pluviales, eaux de vidange de piscines et cuves ou rejets de pompe

à chaleur, etc.) de quelque nature ou provenance que ce soit ne doivent en aucun cas rejoindre le réseau séparatif d'eaux usées.

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

Eaux pluviales

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

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

Les eaux claires et en particulier les surverses ou les

vidanges des piscines, cuves ou réservoirs, doivent être dirigées dans le réseau pluvial.

En l'absence de réseau, le projet doit prendre en compte leur écoulement ou leur réutilisation sans apporter de conséquences sur les propriétés voisines.

En aucun cas les eaux de vidange ne doivent être dirigées vers le réseau d'eaux usées.

Les rejets d'eaux pluviales d'origine urbaine dans les fossés des routes départementales ou communales doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès du gestionnaire de voirie.

Lorsque le terrain d'assiette de l'opération comporte au moins 15 m² d'espace libre (cf. Lexique, p.110 du présent règlement), la récupération des eaux de pluies est imposée au moyen d'un dispositif de collecte et de stockage d'une contenance de 120 litres/m² d'emprise au sol créée, avec une contenance minimale de 2 m³.

Les dispositifs de stockage doivent être dissimulés (enterrés, intégrés au bâti, etc.).

3.2.3. Électricité – Gaz – Télécoms

Les réseaux d'électricité, gaz et télécoms sont encastrés ou enterrés.

Les nouvelles constructions doivent être équipées d'une connexion possible aux réseaux de télécommunication électroniques et numériques existants ou à créer.

3.2.4. Déchets ménagers

Les locaux et aires de présentation nécessaires au stockage de conteneurs normalisés et à la collecte sélective des déchets ménagers doivent être définis dans l'opération de manière à minimiser l'impact visuel et les nuisances olfactives perçus depuis les espaces riverains (intégration au bâtiments, aux murs de clôture par exemple), et à assurer la sécurité sur la voirie lors des opérations d'enlèvement.

Dispositions applicables à la zone 0AU

Caractère de la zone¹

Présentation

La zone 0AU recouvre des espaces pas ou insuffisamment équipés.

Elle comporte d'une part une zone à vocation mixte destinée à recevoir principalement de l'habitat.

Elle comprend également un secteur 0AUE destiné, à terme, à recevoir principalement des activités.

La zone 0AU est destinée à accueillir des projets en confortement des hameaux ou des ensembles bâtis existants, ou en extension urbaine à réaliser sous la forme d'opérations d'ensemble.

Elle est prévue pour une urbanisation à moyen et long termes sous condition de réalisation des équipements nécessaires, notamment la mise à niveau des ouvrages publics d'eau potable, et les équipements propres à chaque opération.

Dans l'attente de la réalisation de ces équipements, la zone 0AU constitue une réserve foncière inconstructible. Son ouverture à l'urbanisation est possible après modification ou révision du PLUi.

1 Rappel du Rapport de Présentation (Pièce 1.)

Localisation

La zone 0AU correspond aux hameaux du Mas Soubeyran et du Soulié (Molezon), actuellement non desservis par le réseau public de distribution d'eau potable.

Le secteur 0AUE correspond à l'extension de la Zone d'Activités Economiques de Moissac-Vallée-Française et Sainte-Croix-Vallée-Française.

Principaux objectifs²

A terme :

Dans la zone 0AU à l'exception du secteur 0AUE :

- Accueillir de nouveaux habitants,
- Équilibrer le parc de logements,
- Favoriser les conditions de la mixité fonctionnelle dans le village.

Dans le secteur 0AUE :

- Accueillir de nouvelles activités ;
- Développer l'artisanat

2 Cf. PADD (Pièce 2)

Dans l'immédiat :

- Maintien du caractère inconstructible de la zone dans l'attente de mise à niveau des équipements nécessaires à l'accueil des futures constructions.

Principales traductions réglementaires

A terme :

Dans la zone 0AU à l'exception du secteur 0AUE :

- Règles autorisant la mixité fonctionnelle (habitation, commerce, artisanat, hébergement hôtelier et touristique, équipements, etc.) ;

Dans le secteur 0AUE :

- Règles autorisant le commerce et les activités de service (notamment artisanat, commerce de gros et de détail) ;
- Règles autorisant les activités des secteurs secondaires et tertiaires ;

Dans l'immédiat :

- Constructibilité limitée à l'équipement de la zone (VRD).

Servitudes

Sans objet.

Orientations d'Aménagement et des Programmation

La zone 0AU est partiellement soumise à l'application d'OAP (Pièce 3), dont les périmètres sont précisés sur les documents graphiques (Pièce 4.2).

Les autorisations d'urbanisme doivent s'inscrire dans un rapport de compatibilité avec les dispositions prévues par les OAP.

1. Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

1.1. Destinations et sous-destinations

Le tableau suivante précise les destinations, occupations et utilisations du sol nouvelles interdites, autorisées sous condition ou autorisées dans l'ensemble de la zone 0AU :

1.2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

1.2.1. Interdictions

En plus des destinations listées dans le tableau ci-contre, sont plus précisément interdits : Les parcs d'attraction, les pistes de sports mécaniques, les stands de tir, les dépôts de véhicules et/ou de matériaux (ferrailles, déchets de constructions et de

travaux publics, déchets verts, etc.), les chenils, les installations classées pour la protection de l'environnement qui ne relèvent pas des services utiles à l'habitat, les carrières, ou toute autre occupation du sol incompatible avec la proximité de l'habitat et la préservation du paysage et de l'environnement.

Sont également interdits, les travaux, constructions, ouvrages, ou installations suivants :

- Les constructions nouvelles et les extensions de constructions existantes situées à moins de 10 mètres du lit mineur d'un cours d'eau ;
- Les constructions nouvelles et les extensions de constructions existantes si elles sont situées à moins de 1 mètre de la tête de talus des fossés ;
- Tous travaux d'exhaussement ou d'affouillement des sols non liés à l'exécution d'un permis de construire, d'aménager ou de démolir ou d'une décision de non-opposition à déclaration préalable modifiant les conditions d'écoulement des eaux, et en particulier les remblais et les endiguements sauf s'ils sont de nature à protéger des lieux urbanisés et à assurer la sécurité des biens et des personnes ;
- Les piscines en tant qu'annexes des habitations d'une dimension (L x l) supérieure à 7 x 4 m et d'une contenance de plus de 45 m³.

Tableau des destinations

		ZONE 0AU		
		Interdit (I)	Autorisée sous condition (ASC)	Autorisé (A)
DESTINATION 1	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE			
SOUS-DESTINATIONS	Exploitation agricole	I		
	Exploitation forestière	I		
DESTINATION 2	HABITATION			
SOUS-DESTINATIONS	Logement		ASC	
	Hébergement	I		
DESTINATION 3	COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE			
SOUS-DESTINATIONS	Artisanat et commerce de détail	I		
	Restauration	I		
	Commerce de gros	I		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	I		
	Hébergement hôtelier et touristique	I		
	Cinéma	I		
DESTINATION 4	ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
SOUS-DESTINATIONS	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	I		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		ASC	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	I		
	Salles d'art et de spectacles	I		
	Équipements sportifs	I		
	Autres équipements recevant du public	I		
DESTINATION 5	AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES			
SOUS-DESTINATIONS	Industrie	I		
	Entrepôt	I		
	Bureau	I		
	Centre des congrès et d'exposition	I		

1.2.2. Autorisations sous conditions

Elles sont définies comme suit :

Est autorisée à la condition de ne pas créer de nouveau logement :

- **Logement**

Est admise uniquement l'extension limitée des habitations existantes dans la limite de 30% de la SDP existante à la date d'approbation du PLUi.

- **Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés**

Sont admis notamment les équipements d'infrastructure nécessaires à la viabilisation de la zone en vue de son ouverture à la construction.

1.2.3. Prévention des risques et nuisances

Toute occupation et utilisation des sols doit se conformer aux prescriptions portées sur les documents graphiques (Pièce 4.2.), le Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRi) (annexé au PLU), le plan des risques et le plan des Servitudes d'Utilité Publique. Cela peut concerner notamment les contraintes d'implantation ou

d'usage relatives aux :

- Prescriptions réglementaires du PPRi en vigueur,
- Servitudes relatives à des équipements ou infrastructures induisant un risque technologique ou sanitaire,
- Diverses mesures préfectorales, et notamment, concernant la protection acoustique.

La zone OAU est soumise à des mesures de prévention et de précaution par rapport aux risques naturels suivants :

Risque inondation

- PPRi
Les Plans de Prévention des Risques d'inondation (PPRi) de Saint-Etienne-Vallée-Française, approuvé le 2 décembre 2002, et des bassins des Gardons et du Luech en Lozère, approuvé le 21 décembre 2006, sont applicables sur le territoire communautaire. Ces documents sont annexés au présent PLUi en tant que Servitudes d'Utilité Publique (Pièce 5.1). Il convient de se reporter au règlement de ces documents : dans les zones inondables repérés sur le plan de zonage du PPRi, les projets d'urbanisme sont soumis à des prescriptions particulières.

- ADZI

L'Atlas Départemental des Zones Inondables (ADZI) de Lozère cartographie l'emprise maximale des champs d'expansion des crues des différents cours d'eau, à partir d'une approche hydrogéomorphologique.

Dans cette emprise reportée sur les documents graphiques (Pièce 4.2), toute construction d'équipements sensibles utiles à la gestion de crise (centres de secours, mairies, gendarmeries...) et d'établissements pouvant présenter des difficultés d'évacuation (crèches, hôpital, établissements de soins et d'enseignements, maison de retraite...) est interdite.

- Érosion de berges

Aux abords des cours d'eau repérés sur les documents graphiques (Pièce 4.2.) doit être maintenue une bande de recul non aedificandi d'une largeur de 10,00 mètres comptés à partir du haut des berges des cours d'eau.

Sans préjudice de la règle précédente, peut être admis dans une bande de précaution d'une largeur de 20,00 mètres comptés à partir du haut des berges des cours d'eau, peuvent être admis :

- L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi dans la limite de 30% de la SDP existante à la date d'approbation du PLUi,

et dans la limite totale de 200 m² de SDP.

- L'adaptation et le confortement des constructions existantes sous réserve de ne pas augmenter la vulnérabilité ni le risque inondation.

Risque feu de forêt

La forêt très présente sur le territoire communautaire est très vulnérable aux incendies, impliquant des obligations légales de débroussaillage.

Il convient notamment de se référer au zonage d'Obligations Légales de Débroussaillage (OLD) joints en annexe du PLUi (Pièce 5.3).

Risque mouvement de terrain

- Risque minier

Le territoire communautaire est partiellement concerné par des risques miniers résiduels.

Dans les secteurs soumis au risque glissement de terrain/risque minier identifiés sur les documents graphiques (Pièce 4.2) la constructibilité peut être interdite ou soumise à des prescriptions particulières.

- Risque retrait et gonflement d'argiles

L'existence de risques de mouvements de terrain

liés aux phénomènes de retrait-gonflement des argiles peut appeler à des précautions particulières. La carte des aléas ainsi que les dispositions réglementaires s'appliquant sur les zones concernées sont joints en annexe du PLUi (Pièce 5.3).

Risque sismique

Le territoire communautaire est soumis à un risque moyen (zone de sismicité $2 - 0,4 \text{ m/s}^2 \leq 0,7 \text{ m/s}^2$). Dans ce type de zone des règles de construction parasismique sont applicables aux nouveaux bâtiments, et aux bâtiments anciens dans certaines conditions (réglementation européenne EURO-CODE 8 pour les bâtiments de catégorie III et IV). La nouvelle réglementation sismique est jointe en annexe du PLUi (Pièce 5.3).

1.2.4. Patrimoine archéologique

Dans les secteurs réputés sensibles du point de vue du patrimoine enfoui, les opérations d'aménagement, de construction ou tous travaux susceptibles d'affecter les sols ou les vestiges archéologiques, ne peuvent être effectués qu'après la mise en oeuvre des mesures conservatoires ou de sauvegarde par

la réalisation de fouilles ou d'études scientifiques. Les obligations en matière d'archéologie préventive sont rappelées en annexe du PLUi (Pièce 5.3).

1.2.5. Patrimoine architectural

Outre les mesures de protections relatives aux Monuments Historiques (servitude AC1) repérés sur le plan des servitudes d'utilité publique joint en annexe du PLUi (Pièce 5.1b), certains édifices ou éléments du patrimoine bâti vernaculaire (stèles, calvaires, fontaines, puits, béals, etc.) sont protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme. A ce titre, leur démolition est soumise à autorisation. Tous les travaux d'entretien, d'extension ou de modification doivent concourir à la protection, la valorisation ou la remise en état d'origine du patrimoine bâti concerné. Les travaux ayant pour effet de modifier ces éléments sont soumis à déclaration préalable.

1.2.6. Patrimoine naturel et paysager

Espaces Boisés Classés (EBC)

Les EBC existants ou à créer sont repérés sur les documents graphiques (Pièce 4.2.).

Ce classement interdit notamment tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Les coupes et abattages sont soumis à déclaration préalable.

Autres cas

Certains végétaux (sujets), bosquets ou alignements d'arbres sont protégés au titre de l'article L.151-19 ou L151-23 du Code de l'Urbanisme. Ces éléments repérés sur les documents graphiques (Pièce 4.2..) sont à préserver, éventuellement selon les critères définis dans fiches « patrimoine » annexées au présent règlement.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer ces éléments sont soumis à déclaration préalable.

Les secteurs de prairies maigres de fauche repérés sur les documents graphiques font l'objet de prescriptions particulières (cf. 2.3.1. Espaces libres).

1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

1.3.1. Mixité fonctionnelle

Non réglementé.

1.3.2. Mixité sociale

Non réglementé.

2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1. Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1. Affouillements et exhaussements

Les affouillements ou exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à la réalisation d'un projet admis sur la zone ou à la protection collective contre les risques sont interdits.

2.1.2. Hauteur des constructions

La hauteur des constructions projetées ne doit pas conduire à rompre le caractère et la perspective traditionnelle offerte par les constructions existantes contiguës ou proches.

Définition de la hauteur

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale.

Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faitage de la construction, ou au sommet de l'acrotère dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique.

Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Hauteur maximum

Sauf disposition particulière précisée sur les documents graphiques (Pièce 4.2), toute construction ou installation ne peut excéder 09,00 mètres de hauteur.

En cas d'extension de bâtiments existants ayant à la date d'approbation du PLUi une hauteur supérieure à la hauteur maximum indiquée ci-dessus, la hauteur de l'extension pourra atteindre celle de la construction existante.

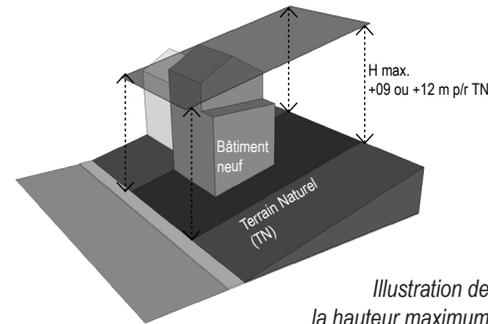


Illustration de la hauteur maximum

2.1.3. Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

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

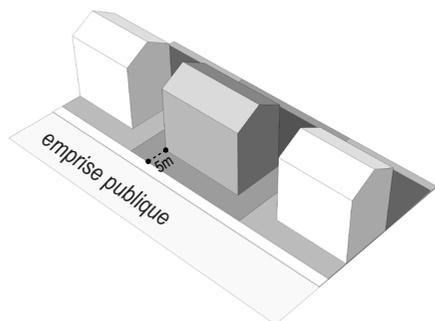
Les constructions doivent être édifiées en respectant, au nu de la façade, un recul minimum de 3,00 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes à élargir ou à créer.

Cette prescription s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées déjà existantes.

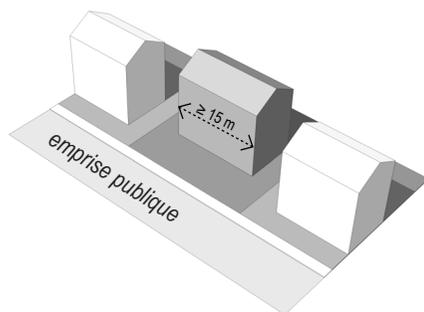
Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises :

- Lorsque le terrain a une façade sur rue au moins égale à quinze mètres,
- Lorsqu'un retrait moindre permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction ou un ensemble de constructions existantes jouxtant le projet, dans le but de former une unité architecturale.

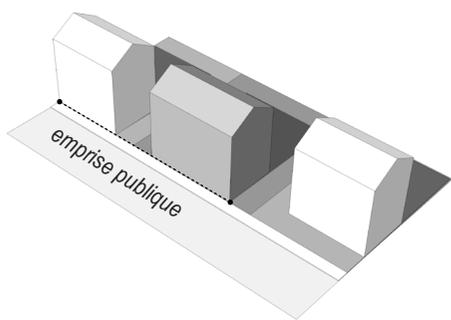
Dans les deux cas susvisés, les implantations différentes au principe général d'alignement doivent être motivées par l'intérêt architectural du projet.



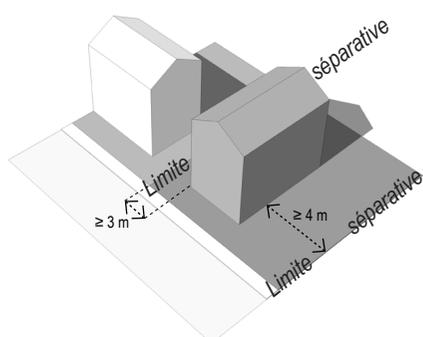
Principe d'implantation observant un recul de 5 m



Principe d'implantation avec un recul différent lorsque la façade sur rue est au moins égale à 15 m.



Principe d'implantation avec un recul différent fondé sur une construction existante.



Principe d'implantation observant un recul minimal de 4 m

Les saillies (toiture, parements architecturaux, modénatures ornementales ou balcons de faibles largeurs) sont autorisées à condition de ne présenter, sur l'espace public, aucune entrave à la circulation et à la sécurité civile et routière, et sont limitées à un débordement maximum de 0,50 mètre.

Un retrait pourra être imposé en cas de nécessité due à des motifs de sécurité ou lorsque l'alignement au bâti existant s'impose, dans le but de former une unité architecturale.

2.1.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Les constructions doivent être édifiées :

- **Soit en limite séparative** à condition de satisfaire aux exigences d'isolement relatives à la réglementation incendie en vigueur, et sous réserve de ne pas être implantées en mitoyenneté sur tous les côtés de l'assiette foncière (laisser un passage libre sur au moins un côté) ;

- **Soit en observant un recul** par rapport à la limite séparative ne pouvant être inférieur à **4,00 mètres**.

2.1.5. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

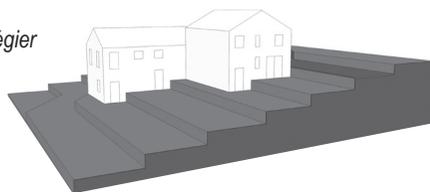
2.1.6. Emprise au sol

Sauf disposition particulière précisée sur les documents graphiques (Pièce 4.2), l'emprise au sol des constructions ne doit excéder 35% de la surface de l'assiette foncière de l'opération. Dans le cas d'une reconstruction ou d'une réhabilitation, l'emprise au sol pourra être identique à celle de la ou des construction(s) existante(s).

2.1.7. Densité

Non réglementé.

Insertion à la pente à privilégier



2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

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

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

Afin de garantir un caractère d'ensemble aux espaces urbanisés, les constructions admises doivent respecter les règles suivantes :

2.2.1. Insertion à la pente

Afin de limiter les travaux de terrassement, la créa-

tion de plate-formes doit être évitée pour privilégier une installation dans la pente avec des bâtiments semi-enterrés. L'implantation des constructions doit ainsi chercher à s'adapter au terrain (plutôt qu'adapter le terrain aux constructions), en s'inspirant des modes d'implantation traditionnels¹.

Les bancelles et les murets de pierre sèche existants doivent être maintenus et restaurés.

2.2.2. Façades – percements

Les façades sur rue des bâtiments projetés doivent s'harmoniser avec le rythme des façades avoisinantes (les pignons sont souvent plus hauts que larges).

¹ Par exemple, dans les pentes moyennes à faibles, l'architecture traditionnelle a tendance à se positionner parallèlement aux courbes de niveaux.

Une implantation dans le sens des courbes de niveau est en général aussi préférable pour les bâtiments de grande taille : celle-ci réduit l'impact visuel du bâtiment dans le grand paysage et minimise les travaux de terrassement.

A l'inverse avec des pentes plus fortes ou des bâtiments de faible emprise, le bâti aura tendance à être perpendiculaire aux courbes de niveaux afin de limiter l'impact sur le ruissellement. Ces constructions s'accompagnent de bancelles, faïsses faisant ainsi le lien entre intérieur et extérieur.

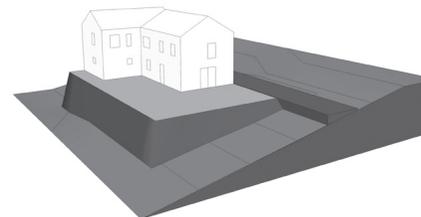
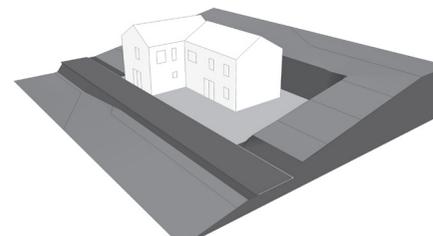


Plate-formes non admises



Dispositions à éviter (source : CAUE 48)



Dispositions à privilégier Façades et percements

Lorsque les façades sont ordonnancées, les percements, y compris ceux du rez-de-chaussée (garages et commerces) doivent être organisés par travées. La restauration des façades doit s'attacher à restituer ces travées lorsque des percements modernes les ont perturbées.

Les ouvertures doivent être traitées simplement, en harmonie d'aspect et de matériaux avec les constructions voisines ou les perspectives environnantes.

Les ouvertures créées doivent avoir des proportions rectangulaires verticales plus hautes que larges

dans un rapport de 1,5 à 2,5 pour 1. Des dispositions différentes peuvent être admises lorsqu'elles relèvent d'une démarche architecturale argumentée, plus particulièrement lorsque les percements ne concernent pas des murs maçonnés.

Les cheminées doivent être soigneusement intégrées aux volumes bâtis ou constituer un élément de la composition architecturale et traitées en tant que tel.

2.2.3. Enduits - parements

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

Les bardages bois (ou composite), à lames planes ou à claires-voies sont autorisés à condition de présenter un aspect naturel, non vernis, ou d'être teintés dans le respect des teintes du nuancier ci-contre ou similaires.

2.2.4. Menuiseries

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

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

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

Les menuiseries doivent être réalisées aux dimensions des ouvertures existantes ou à créer.

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

Les stores ou volet roulants peuvent être admis à condition de respecter les teintes du nuancier ci-contre, et que les caissons des volets roulants soient masqués par un lambrequin.

Les menuiseries sont peintes ou teintées dans la masse dans le respect des teintes du nuancier ci-contre ou similaires, le blanc étant exclu.

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



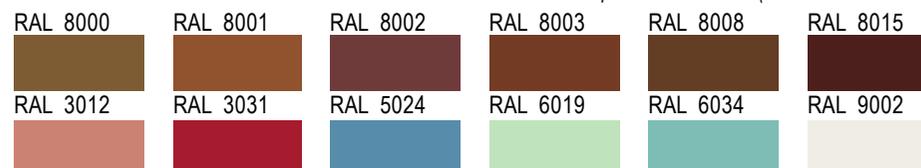
Nuancier pour enduits de façades



Nuancier pour bardages



Nuancier pour menuiseries (toutes destinations)



Nuancier pour menuiseries (nuances supplémentaires pour habitation)

2.2.5. Ferronneries

L'emploi des ferronneries, non caractéristiques de l'architecture locale, doit être autant que possible limité. Toutefois admises, elles sont peintes ou teintées dans la masse dans le respect des teintes du nuancier ci-contre ou similaires.

Les ferronneries brutes stabilisées sont également autorisées.

Les gardes corps, grilles et portails en ferronnerie doivent être de forme sobre.

2.2.6. Toitures

Les toitures en pente sont obligatoires et de volume simple. La pente doit être comprise entre 45% et 100% selon le type de couverture, et doit être en harmonie avec celle des toits environnants. Un pourcentage plus adouci en partie basse du toit peut être autorisé dans

le respect des typologies traditionnelles locales (coyau). En cas de réhabilitation, des pentes pouvant observer une pente différente peuvent être admises si elles sont identiques à celles du bâtiment existant.

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

Les toits en pente doivent être couverts en tuiles canal ou mécaniques (type «marseillaise»), réalisées en terre cuite de teinte claire ou orangée. L'emploi de lauze de pierres (aspect schiste, ardoises), ou de bardeaux de bois (aspect mélèze, châtaigner) est admis.

Dans les secteurs repérés «TL» sur les pièces graphiques, les toits en pente doivent être obligatoirement couverts en ardoise, lauze de schiste, bardeaux

de bois (aspect mélèze, châtaigner). Les tuiles mécaniques plates de teinte sombre rappelant l'ardoise peuvent par défaut être admises.

Des matériaux de couverture différents peuvent être admis dès lors qu'ils sont masqués par les panneaux solaires admis à l'article 2.2.7 suivant.

Les toitures terrasses peuvent être admises, soit ponctuellement en tant qu'éléments de raccordement entre toits dans une limite d'emprise inférieure ou égale à 20% de la surface totale des toitures de la construction, soit en tant que toitures végétalisées ou terrasses accessibles de plain-pied. Dans ces deux cas précis leurs emprises ne peuvent excéder 50% de la surface totale des toitures de la construction.

Les ouvertures de toitures sont seulement autorisées sous forme de « lucarnes rampantes » ou de « lucarnes meunières » dans la mesure où leurs couvertures respectent les règles précédemment édictées (matériaux, pentes). Dans tous les cas, leurs nombres et leurs proportions doivent être limités et employés de façon exceptionnelle.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (destination 5).



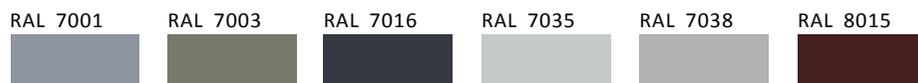
Toiture de forme traditionnelle, avec coyau



Tuiles canal orangées



Lauze de pierre



Nuancier pour ferronneries

2.2.7. Réseaux – antennes paraboliques – climatiseurs – panneaux solaires – etc.

Les réseaux d'électricité, gaz et télécoms doivent être encastrés ou enterrés.

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

Dans le cadre d'une construction neuve ou de la rénovation d'une construction existante, les éléments de compteurs doivent être regroupés et intégrés dans le corps principal de la construction ou dans le corps de la clôture si elle existe.

Les antennes paraboliques sont interdites en façade ; elles doivent être masquées à la vue ou positionnées sur le toit. Les édicules techniques installés sur les constructions, notamment sur les éventuelles toitures terrasses, doivent être regroupés, dissimulés (acrotère, vanelles ou grilles) et faire l'objet d'une intégration adaptée aux caractéristiques architecturales du bâtiment (dispositifs peints ou teintés dans la masse, dans le respect du nuancier prévu pour les ferronneries).

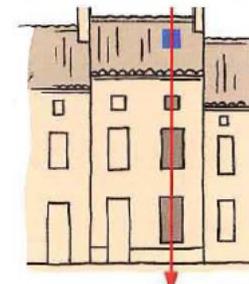
Les climatiseurs ou autres appareils ne peuvent être apposés en façade (sur console) s'ils sont visibles depuis l'espace public ou depuis les terrains mitoyens. Sur ces façades visibles, il peuvent être admis sous réserve d'être intégrés et masqués par une grille ou des vanelles en harmonie avec le style de la construction, sans saillie par rapport au nu de la façade.

Les toitures intégrant des installations solaires sont autorisées sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité et à l'architecture du bâtiment. Lorsqu'ils sont posés sur des toitures en pente, les panneaux solaires doivent être implantés sans sur-inclinaison et privilégier les principes décrits dans les illustrations ci-contre.



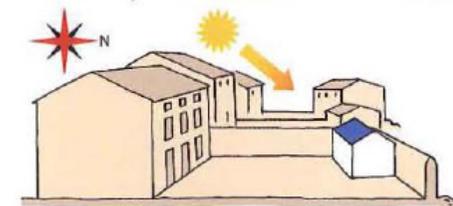
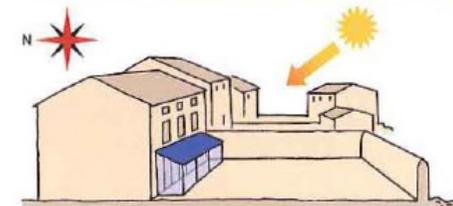
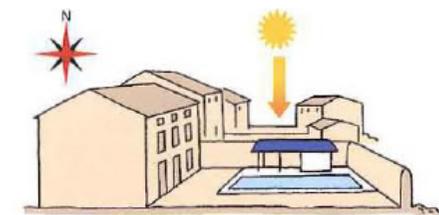
Implantations interdites : implantations anarchiques et/ou en sur-inclinaison

Implantations autorisée : intégrée à la toiture



Implantation en toiture des constructions principales

(source : UDAP 48)



Implantation en toiture des annexes

2.2.8. Clôtures

Si elles participent à une composition architecturale ou urbanistique ou si la topographie du terrain ou les éléments naturels l'imposent, des clôtures entièrement maçonnées et enduites pourront être autorisées. Sinon, 5 types de clôtures peuvent alors être admis :

- Les clôtures maçonnées couronnées par un glacis maçonné.
- Les clôtures maçonnées couronnées par des blocs de pierres de taille.
- Les clôtures en pierres (appareillées ou en pierres sèches).
- Les murs-bahuts maçonnés de 0,80 mètre de hauteur maximum, surmontés ou non d'une grille à fers droits verticaux, éventuellement doublés d'une haie vive.
- Les clôtures en bois (ganivelles, grillage noué, lisses bois sur poteaux bois), doublées d'une haie vive.

La hauteur totale de ces clôtures ne doit pas excéder 1,40 m. Un dépassement pour les clôtures en bois peut être admis sans toutefois dépasser 2,00 m. Un dépassement peut être admis également lorsque cette hauteur est incompatible avec le res-

pect des normes en vigueur ou pour les équipements publics, ou pour former une continuité avec les clôtures voisines.

Les clôtures 100% végétales sont autorisées, mais devront être entretenues afin de ne pas dépasser 2,00 mètres de hauteur, de même que les haies vives doublant les autres clôtures admises. Elles ne doivent pas être monospécifiques et composées d'essences choisies dans la palette végétale jointe en annexe du présent règlement.

Les clôtures doivent être traitées simplement et dans l'esprit local traditionnel. Les murs enduits doivent se conformer aux règles d'aspect extérieur des façades.

Les portails de clôture sont obligatoirement réalisés en bois ou en ferronnerie (cf. 2.2.4., 2.2.5.). Le traitement des piliers éventuels doit être sobre et dans le respect des typologies traditionnelles locales.

NB : lorsqu'ils sont nécessaires, les murs de soutènement doivent être traités avec le même soin et en harmonie avec les clôtures.



Clôture maçonnée couronnée de pierres de taille



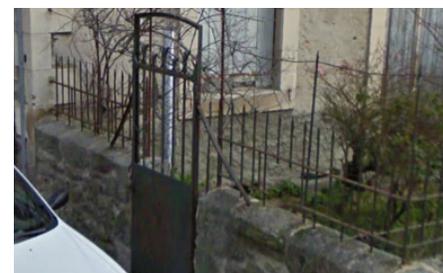
Clôture en bois (poteaux bois et grillage noué)



Clôture en pierres et piliers de traitement sobre



Clôture en bois (ganivelle)



Mur-bahut maçonné surmonté d'une grille à fers droits



Mur de soutènement traité en harmonie avec les clôtures

2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

2.3.1. Espaces libres

Les containers, bennes à ordures ou à encombrants, le stockage de matériaux et des engins doivent être dissimulés à la vue ; ils doivent être soit intégrés dans les locaux, soit camouflés par des aménagements adaptés (haies végétales de type haies vives, palissades en bois, etc.).

Espaces non imperméabilisés

Les espaces non imperméabilisés sont ceux restants vierges de toute construction en surface ou en sous-sol, aménagement ou occupation du sol imperméabilisante. Ils demeurent de pleine terre.

En fonction de la nature des aménagements, certaines occupations du sol peuvent toutefois être considérées comme partiellement perméables et rentrer dans le décompte des espaces non imperméabilisés.

La prise en compte en tant qu'espaces non imper-

méabilisés des différentes occupations du sol est définie comme suit :

- Espaces de pleine terre : 100%
- Platelages ou terrasses bois et caillebotis dépourvus de fondation ou de dalle béton : 50%
- Traitements paysagers sur sous-sols : 30%
- Aires de stationnement engazonnées ou en prairies renforcées (ou graviers) : 20%
- Aires ou cheminements en stabilisé : 15%
- Dallages, voiries goudronnées, empierrements tassés, piscines, ou tous types de constructions fondées : 0%.

Ainsi à titre d'exemple, une terrasse à caillebotis d'une surface de 30 m² sera considérée comme constituant 15 m² d'espaces non imperméabilisés.

Espaces non imperméabilisés à maintenir

Au moins 50% de la surface du terrain d'assiette de l'opération doivent être maintenus en espaces non imperméabilisés.

Lorsque la situation initiale comporte moins de 50% d'espaces non imperméabilisés, le projet ne doit pas conduire à réduire davantage les espaces non imperméabilisés existants.

Sur les terrains comportant des prairies maigres

de fauche repérées sur les documents graphiques (Pièce 4.2.), la part des espaces de pleine terre doit être impérativement maintenue, et les prairies conservées.

2.3.2. Plantations

Rappel : Les EBC et végétaux protégés sur les documents graphiques (Pièce 4.2.) doivent être maintenus. Dans les EBC à créer, le pétitionnaire doit garantir la plantation d'arbres de hautes tiges, à raison d'au moins 1 plant pour 50 m² d'emprise de l'EBC.

Les arbres de hautes tiges existants et les masses végétales significatives, doivent être maintenus, déplacés ou remplacés par des plantations équivalentes.

Les essences plantées doivent de préférence appartenir à la palette végétale locale, ci-jointe en annexe, pour une meilleure adaptation aux conditions écologiques (adaptation au sol et au climat) et dans un souci d'intégration paysagère.

La plantation d'espèces exotiques envahissantes est strictement interdite, en particulier les espèces suivantes :

- Ailante glanduleux (faux vernis du Japon),

- Buddleia (arbre à Papillon),
- Mimosa,
- Oponces,
- Robinier (faux acacia),
- Renouée du Japon.

2.4. Stationnement

2.4.1. Dispositions qualitatives

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

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

Les dimensions à prendre en compte dans le cas de garages ou aires de stationnement sont au minimum de 5,00 mètres pour la longueur et de 2,50 mètres pour la largeur. Cette dernière dimension est portée à 3,30 mètres pour une aire de stationnement "handicapé", et à 2,20 mètres pour une place de stationnement longitudinal dont la longueur sera au minimum de 5,50 mètres.

Ces dimensions peuvent être adaptées à la marge et de façon très ponctuelle dans le cadre d'une aire de stationnement collective pour des raisons techniques le nécessitant (par exemple : rétrécissement ponctuel autour d'un poteau structurel dans

un parking en sous-sol, protection d'un arbre dans un parking extérieur, etc.)

Il est entendu ci-après par « aire de stationnement » tout ensemble collectif de places de stationnement dépassant 5 emplacements.

Toute aire de stationnement extérieure doit mettre en œuvre un dispositif d'ombrage naturel ou photovoltaïque, soit à raison de plantation d'arbres de hautes tiges comptant au minimum un plant par tranche de 3 places (lorsque le nombre d'arbres obtenu en application des règles ci-après est fractionné, il est arrondi au nombre supérieur), soit par mise en œuvre de structures végétalisées type tonnelle, treille ou pergolas agrémentées de grimpants. Dans le cas de la mise en œuvre de structures végétalisées ou photovoltaïques, ces dernières devront recouvrir au minimum 70% du nombre total d'emplacements. Les éventuels panneaux photovoltaïques mis en œuvre doivent être intégrés sur les structures en bois ou en métal qui doivent être positionnées au-dessus des places de stationnement et respectant les nuanciers relatifs aux matériaux employés. La hauteur des ombrières photovoltaïques et des tonnelles / pergolas

végétalisées ne peut excéder une hauteur de 4,50 mètres par rapport au terrain naturel.

Sauf dispositions contraires liées à la protection des captages, le revêtement de sol des aires de stationnement extérieur non couvert doit, au-delà de 125 m² d'emprise hors accès, être le plus possible perméable à l'eau de manière à assurer une infiltration naturelle des eaux de pluie (à l'exclusion des emplacements spécifiquement à destination des Personnes à Mobilités Réduites ou handicapées). Chaque emplacement ne devra provoquer une imperméabilisation de plus de 80% de son emprise.

Pour le calcul du dimensionnement des garages collectifs et/ou des aires de stationnement collective, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² minimum, y compris les accès.



Traitement de sol perméable

2.4.2. Dispositions quantitatives

Les obligations en matière de création de places de stationnement sont énumérées dans les tableaux suivants.

Ces exigences ne s'appliquent pas à l'entretien et à l'amélioration des bâtiments existants (lorsque le projet ne crée pas de surface de plancher supplémentaire).

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

Exceptionnellement, lorsque l'application de ces prescriptions est impossible, soit pour des raisons techniques, soit pour des motifs d'architecture et d'urbanisme, il peut être autorisé pour le pétitionnaire :

- soit de réaliser directement, sur un terrain lui appartenant à proximité immédiate, les places nécessaires qui lui font défaut ;
- soit d'obtenir une concession à long terme dans un parc public ou une acquisition de place dans un parc privé existant ou en cours de réalisation, à proximité immédiate, pour les places nécessaires qui lui font défaut.

Tableau des obligations de création de places de stationnement selon la destination

ZONE 0AU			
EXISTANT		NEUF & CHANGEMENT DESTINATION	
Véhicules particuliers	2 roues	Véhicules particuliers	2 roues

ZONE 0AU			
EXISTANT		NEUF & CHANGEMENT DESTINATION	
Véhicules particuliers	2 roues	Véhicules particuliers	2 roues

DESTINATION // 1 EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE

SOUS-DESTINATIONS	EXISTANT	NEUF & CHANGEMENT DESTINATION
Exploitation agricole	non réglementé	non réglementé
Exploitation forestière	non réglementé	non réglementé

DESTINATION // 2 HABITATION

SOUS-DESTINATIONS	EXISTANT	NEUF & CHANGEMENT DESTINATION
Logement	2 pl par logement	non réglementé
Hébergement	non réglementé	non réglementé

DESTINATION // 3 COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE

SOUS-DESTINATIONS	EXISTANT	NEUF & CHANGEMENT DESTINATION
Artisanat et commerce de détail	non réglementé	non réglementé
Commerce de gros	non réglementé	non réglementé
Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	non réglementé	non réglementé
Hébergement hôtelier et touristique	non réglementé	non réglementé
Cinéma	non réglementé	non réglementé

DESTINATION // 4 ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

SOUS-DESTINATIONS	EXISTANT	NEUF & CHANGEMENT DESTINATION
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	non réglementé	non réglementé
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	non réglementé	non réglementé
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	non réglementé	non réglementé
Salles d'art et de spectacles	non réglementé	non réglementé
Équipements sportifs	non réglementé	non réglementé
Auts équipements recevant du public	non réglementé	non réglementé

DESTINATION // 5 AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES

SOUS-DESTINATIONS	EXISTANT	NEUF & CHANGEMENT DESTINATION
Industrie	non réglementé	non réglementé
Entrepot	non réglementé	non réglementé
Bureau	non réglementé	non réglementé
Centre de congrès et d'exposition	non réglementé	non réglementé

3. Équipement et réseaux

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1. Accès

Dispositions générales

La localisation des accès et des constructions doit être conçue de manière à minimiser les linéaires de voiries en tenant compte du relief.

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

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte :

défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ordures ménagères.

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

Accès sur les voies départementales

Toute création d'accès nouveaux est interdite sauf autorisation à solliciter auprès du gestionnaire de voirie

3.1.2. Voirie

Les voies et passages publics ou à usage collectif doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, brancardage, etc.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies doivent être adaptées aux

usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des aménagements ou des constructions qui y sont envisagés.

3.2. Desserte par les réseaux

3.2.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

La défense incendie doit être assurée par des poteaux normalisés alimentés par des canalisations de manière à ce que le débit maximum soit adapté à l'importance de l'opération.

3.2.2. Assainissement

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

Les eaux usées sont obligatoirement séparées des eaux pluviales ou assimilées.

Eaux usées

Les constructions doivent se raccorder en priorité à un collecteur public lorsqu'il est présent (article L.1331-1 du Code de la santé Publique).

Dans les cas de constructions, de réhabilitations ou d'extensions de bâtiments sur des parcelles non desservies par le réseau public de collecte des eaux usées, l'installation d'Assainissement Non Collectif existante doit être conforme à la législation en vigueur et suffisamment dimensionnée pour permettre la réalisation du projet. Lorsque celle-ci n'est pas conforme et/ou insuffisante, le pétitionnaire devra proposer une filière d'assainissement

non collectif à mettre en œuvre pour son projet en fonction des contraintes du sol et du site. En tout état de cause, l'ensemble des éléments de cette filière devra être conforme aux réglementations nationales et locales en vigueur.

Eaux pluviales

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

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

Les eaux claires et en particulier les surverses ou les

vidanges des piscines, cuves ou réservoirs, doivent être dirigées dans le réseau pluvial.

En l'absence de réseau, le projet doit prendre en compte leur écoulement ou leur réutilisation sans apporter de conséquences sur les propriétés voisines.

En aucun cas les eaux de vidange ne doivent être dirigées vers le réseau d'eaux usées.

Les rejets d'eaux pluviales d'origine urbaine dans les fossés des routes départementales ou communales doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès du gestionnaire de voirie.

Lorsque le terrain d'assiette de l'opération comporte au moins 15 m² d'espace libre (cf. Lexique, p.110 du présent règlement), la récupération des eaux de pluies est imposée au moyen d'un dispositif de collecte et de stockage d'une contenance de 120 litres/m² d'emprise au sol créée, avec une contenance minimale de 2 m³.

Les dispositifs de stockage doivent être dissimulés (enterrés, intégrés au bâti, etc.).

3.2.3. Électricité – Gaz – Télécoms

Les réseaux d'électricité, gaz et télécoms sont encastrés ou enterrés.

Les nouvelles constructions doivent être équipées d'une connexion possible aux réseaux de télécommunication électroniques et numériques existants ou à créer.

3.2.4. Déchets ménagers

Les locaux et aires de présentation nécessaires au stockage de conteneurs normalisés et à la collecte sélective des déchets ménagers doivent être définis dans l'opération de manière à minimiser l'impact visuel et les nuisances olfactives perçus depuis les espaces riverains (intégration au bâtiments, aux murs de clôture par exemple), et à assurer la sécurité sur la voirie lors des opérations d'enlèvement.

Dispositions applicables à la zone 1AUB

Caractère de la zone¹

Présentation

La zone 1AUB recouvre des espaces pas ou insuffisamment équipés.

Il s'agit d'une zone mixte destinée à recevoir principalement de l'habitat.

La zone 1AUB est prévue pour une urbanisation à court ou moyen terme sous condition de réalisation des équipements nécessaires, propres à chaque opération.

La zone 1AUB comporte un secteur :

- **1AUBo** : secteur d'opération ensemble

Localisation

La zone 1AUB correspond aux espaces de développement urbain futur, principalement dans la continuité des bourgs et hameaux existants.

- **1AUBo** : Ce secteur correspond au site de La Baraque à St-Martin-de-Lansuscle.

1 Extrait du Rapport de Présentation (Pièce 1.) sans portée réglementaire

Principaux objectifs²

- Maintenir la population / Accueillir de nouveaux habitants ;
- Consolider l'offre de commerces et services de proximité ;
- Équilibrer l'armature des équipements publics ;
- Maintenir l'habitat dispersé ;
- Valoriser le potentiel touristique ;
- Planifier un mode « d'éco-développement » ;
- Organiser les mobilités ;
- Mettre en valeur le paysage... / modérer la consommation d'espace ;
- Préserver les ressources et se prémunir des risques.

Principales traductions réglementaires

Dans l'ensemble de la zone 1AUB :

- Règles autorisant la mixité fonctionnelle (habitation, commerce, artisanat, hébergement hôtelier et touristique, équipements, etc.) ;
- Règles d'encadrement de la morphologie bâtie et des aspects extérieurs des constructions (articulation avec le tissu bâti existant et le paysage) ;

2 Cf. PADD (Pièce 2.)

- Règles pour le maintien de la nature dans les espaces bâtis et le traitement des espaces libres ;
- Règles encadrant la création des aires de stationnement ;
- Règles encadrant le recours aux énergies renouvelables et le raccordement aux réseaux ;
- Règles autorisant la densification.

Dans le secteur 1AUBo :

- Règle conditionnant l'urbanisation du secteur à la réalisation d'une opération d'ensemble.

Servitudes

Sans objet.

Orientations d'Aménagement et des Programmes

La zone 1AUB est soumise à l'application d'Orientations d'Aménagement et de Programmes (Pièce 3), dont les périmètres sont précisés sur les documents graphiques (Pièce 4.2).

Dans leurs périmètres, les occupations et utilisations du sol doivent s'inscrire dans un rapport de compatibilité avec les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmes (Pièce 3).

1. Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

1.1. Destinations et sous-destinations

Le tableau ci-contre précise les destinations, occupations et utilisations du sol interdites, autorisées sous condition ou autorisées dans l'ensemble de la zone 1AUB :

1.2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

1.2.1. Interdictions

En plus des destinations listées dans le tableau ci-contre, sont plus précisément interdits : les parcs d'attraction, les pistes de sports mécaniques, les stands de tir, les dépôts de véhicules et/ou de matériaux (ferrailles, déchets de constructions et

de travaux publics, déchets verts, etc.), les chenils, les installations classées pour la protection de l'environnement qui ne relèvent pas des services utiles à l'habitat, les carrières, ou toute autre occupation du sol incompatible avec la proximité de l'habitat et la préservation du paysage et de l'environnement.

Sont également interdits, les travaux, constructions, ouvrages, ou installations suivants :

- Les constructions nouvelles et les extensions de constructions existantes situées à moins de 10 mètres du lit mineur d'un cours d'eau ;
- Les constructions nouvelles et les extensions de constructions existantes si elles sont situées à moins de 1 mètre de la tête de talus des fossés ;
- Tous travaux d'exhaussement ou d'affouillement des sols non liés à l'exécution d'un permis de construire, d'aménager ou de démolir ou d'une décision de non-opposition à déclaration préalable modifiant les conditions d'écoulement des eaux, et en particulier les remblais et les endiguements sauf s'ils sont de nature à protéger des lieux urbanisés et à assurer la sécurité des biens et des personnes ;
- Les piscines en tant qu'annexes des habitations d'une dimension (L x l) supérieure à 7 x 4 m et d'une contenance de plus de 45 m³.

1.2.2. Autorisations sous conditions

Principe général :

Toute occupation ou utilisations du sol ne peut être admise qu'à la condition de la réalisation des équipements internes à la zone, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble et au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à cette opération d'aménagement d'ensemble.

Principes particuliers :

Sont autorisés sous condition de ne pas induire de nuisance (acoustique notamment) ni de pollution incompatible avec la proximité de l'habitat les sous destinations suivantes :

- **Exploitation agricole,**
- **Artisanat et commerce de détail,**
- **Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,**
- **Autres équipements recevant du public,**
- **Industrie,**
- **Entrepôt.**

Tableau des destinations

		ZONE 1AUB		
		Interdit (I)	Autorisée sous condition (ASC)	Autorisé (A)
DESTINATION 1	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE			
SOUS-DESTINATIONS	Exploitation agricole		ASC	
	Exploitation forestière	I		
DESTINATION 2	HABITATION			
SOUS-DESTINATIONS	Logement		ASC	
	Hébergement		ASC	
DESTINATION 3	COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE			
SOUS-DESTINATIONS	Artisanat et commerce de détail		ASC	
	Restauration		ASC	
	Commerce de gros	I		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		ASC	
	Hébergement hôtelier et touristique		ASC	
	Cinéma		ASC	
DESTINATION 4	ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
SOUS-DESTINATIONS	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		ASC	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		ASC	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		ASC	
	Salles d'art et de spectacles		ASC	
	Équipements sportifs		ASC	
	Autres équipements recevant du public		ASC	
DESTINATION 5	AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES			
SOUS-DESTINATIONS	Industrie		ASC	
	Entrepôt		ASC	
	Bureau		ASC	
	Centre des congrès et d'exposition		ASC	

Est autorisé à condition de ne pas s'opérer sous forme de camping, de caravanning ni de Parc Résidentiels de Loisir (PRL) la sous-destination suivante :

- **Hébergement hôtelier et touristique.**

Dans le secteur 1AUBo :

L'urbanisation du secteur 1AUBo ne peut être admise que dans le cadre d'une opération d'ensemble intéressant la totalité du secteur.

1.2.3. Prévention des risques et nuisances

Toute occupation et utilisation des sols doit se conformer aux prescriptions portées sur les documents graphiques (Pièce 4.2.), le Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRi) (annexé au PLUi), le plan des risques et le plan des Servitudes d'Utilité Publique. Cela peut concerner notamment les contraintes d'implantation ou d'usage relatives aux :

- Prescriptions réglementaires du PPRi en vigueur,
- Servitudes relatives à des équipements ou infrastructures induisant un risque technologique ou sanitaire,
- Diverses mesures préfectorales, et notamment, concernant la protection acoustique.

La zone 1AUB est soumise à des mesures de pré-

vention et de précaution par rapport aux risques naturels suivants :

Risque inondation

- PPRi
Les Plans de Prévention des Risques d'inondation (PPRi) de Saint-Etienne-Vallée-Française, approuvé le 2 décembre 2002, et des bassins des Gardons et du Luech en Lozère, approuvé le 21 décembre 2006, sont applicables sur le territoire communautaire. Ces documents sont annexés au présent PLUi en tant que Servitudes d'Utilité Publique (Pièce 5.1). Il convient de se reporter au règlement de ces documents : dans les zones inondables repérés sur le plan de zonage du PPRi, les projets d'urbanisme sont soumis à des prescriptions particulières.

- ADZI
L'Atlas Départemental des Zones Inondables (ADZI) de Lozère cartographie l'emprise maximale des champs d'expansion des crues des différents cours d'eau, à partir d'une approche hydrogéomorphologique. Dans cette emprise reportée sur les documents graphiques (Pièce 4.2), toute construction d'équipements sensibles utiles à la gestion de crise (centres de secours, mairies, gendarmeries...) et

d'établissements pouvant présenter des difficultés d'évacuation (crèches, hôpital, établissements de soins et d'enseignements, maison de retraite...) est interdite.

- Érosion de berges
Aux abords des cours d'eau repérés sur les documents graphiques (Pièce 4.2.) doit être maintenue une bande de recul non aedificandi d'une largeur de 10,00 mètres comptés à partir du haut des berges des cours d'eau.

Sans préjudice de la règle précédente, peut être admis dans une bande de précaution d'une largeur de 20,00 mètres comptés à partir du haut des berges des cours d'eau, peuvent être admis :

- L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi dans la limite de 30% de la SDP existante à la date d'approbation du PLUi, et dans la limite totale de 200 m² de SDP.
- L'adaptation et le confortement des constructions existantes sous réserve de ne pas augmenter la vulnérabilité ni le risque inondation.

Risque feu de forêt

La forêt très présente sur le territoire communautaire est très vulnérable aux incendies, impliquant

des obligations légales de débroussaillage. Il convient notamment de se référer au zonage d'Obligations Légales de Débroussaillage (OLD) joints en annexe du PLUi (Pièce 5.3).

Risque mouvement de terrain

- Risque minier
Le territoire communautaire est partiellement concerné par des risques miniers résiduels. Dans les secteurs soumis au risque glissement de terrain/risque minier identifiés sur les documents graphiques (Pièce 4.2) la constructibilité peut être interdite ou soumise à des prescriptions particulières.

- Risque retrait et gonflement d'argiles
L'existence de risques de mouvements de terrain liés aux phénomènes de retrait-gonflement des argiles peut appeler à des précautions particulières. La carte des aléas ainsi que les dispositions réglementaires s'appliquant sur les zones concernées sont joints en annexe du PLUi (Pièce 5.3).

Risque sismique

Le territoire communautaire est soumis à un risque moyen (zone de sismicité $2 - 0,4 \text{ m/s}^2 \leq 0,7 \text{ m/s}^2$). Dans ce type de zone des règles de construction

parasismique sont applicables aux nouveaux bâtiments, et aux bâtiments anciens dans certaines conditions (réglementation européenne EURO-CODE 8 pour les bâtiments de catégorie III et IV). La nouvelle réglementation sismique est jointe en annexe du PLUi (Pièce 5.3).

1.2.4. Patrimoine archéologique

Dans les secteurs réputés sensibles du point de vue du patrimoine enfoui, les opérations d'aménagement, de construction ou tous travaux susceptibles d'affecter les sols ou les vestiges archéologiques, ne peuvent être effectués qu'après la mise en oeuvre des mesures conservatoires ou de sauvegarde par la réalisation de fouilles ou d'études scientifiques. Les obligations en matière d'archéologie préventive sont rappelées en annexe du PLUi (Pièce 5.3).

1.2.5. Patrimoine architectural

Outre les mesures de protections relatives aux Monuments Historiques (servitude AC1) repérés sur le plan des servitudes d'utilité publique joint en annexe du PLUi (Pièce 5.1b), certains édifices ou éléments du patrimoine bâti vernaculaire (stèles, calvaires, fontaines, puits, béals, etc.) sont protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme. A ce titre,

leur démolition est soumise à autorisation. Tous les travaux d'entretien, d'extension ou de modification doivent concourir à la protection, la valorisation ou la remise en état d'origine du patrimoine bâti concerné. Les travaux ayant pour effet de modifier ces éléments sont soumis à déclaration préalable.

1.2.6. Patrimoine naturel et paysager

Espaces Boisés Classés (EBC)

Les EBC existants ou à créer sont repérés sur les documents graphiques (Pièce 4.2.). Ce classement interdit notamment tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Les coupes et abattages sont soumis à déclaration préalable.

Autres cas

Certains végétaux (sujets), bosquets ou alignements d'arbres sont protégés au titre de l'article L.151-19 ou L151-23 du Code de l'Urbanisme. Ces éléments repérés sur les documents graphiques (Pièce 4.2.) sont à préserver, éventuellement selon les critères définis dans fiches « patrimoine » annexées au présent règlement.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer ces éléments sont soumis à déclaration préalable.

Les secteurs de prairies maigres de fauche repérés sur les documents graphiques font l'objet de prescriptions particulières (cf. 2.3.1. Espaces libres).

1.2.7. Emplacements réservés

Le PLUi instaure des emplacements réservés au titre de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme, repérés sur les documents graphiques (Pièce 4.2.). Dans leurs périmètres, l'autorisation des modes d'occupation des sols peut être refusée.

1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

1.3.1. Mixité fonctionnelle

Non réglementé

1.3.2. Mixité sociale

Pour toute opération produisant au moins 5 logements, une part minimale de 20% des logements doit être consacrée aux Logements Locatifs Sociaux (LLS).

2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Des dispositions différentes de celles prévues au présent article 2. peuvent être admises ponctuellement pour les Etablissements Recevant du Public lorsque ces dernières sont en contradiction avec les règles de sécurité et d'accessibilité des constructions.

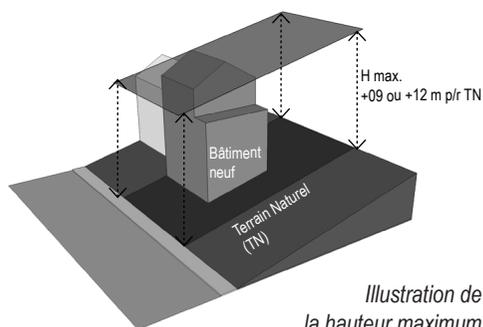


Illustration de la hauteur maximum

2.1. Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1. Affouillements et exhaussements

Les affouillements ou exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à la réalisation d'un projet admis sur la zone ou à la protection collective contre les risques sont interdits.

2.1.2. Hauteur des constructions

La hauteur des constructions projetées ne doit pas conduire à rompre le caractère et la perspective traditionnelle offerte par les constructions existantes contiguës ou proches.

Définition de la hauteur

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme

référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique.

Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Hauteur maximum

Sauf disposition particulière précisée sur les documents graphiques (Pièce 4.2), toute construction ou installation ne peut excéder 09,00 mètres de hauteur. Cette hauteur pourra être portée à 12,00 mètres pour les programmes de Logement Locatif Social, pour les résidences senior et les établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes.

En cas d'extension de bâtiments existants ayant à la date d'approbation du PLUi une hauteur supérieure à la hauteur maximum indiquée ci-dessus, la hauteur de l'extension pourra atteindre celle de la construction existante.

2.1.3. Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

Les règles d'implantation définies par le présent ar-

ticle ne s'appliquent qu'au dessus du terrain naturel.

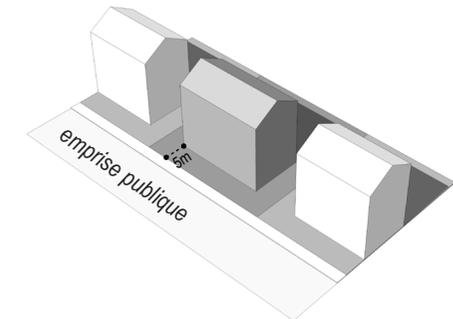
Les constructions doivent être édifiées en respectant, au nu de la façade, un recul minimum de 3,00 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes à élargir ou à créer. Cette prescription s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées déjà existantes.

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

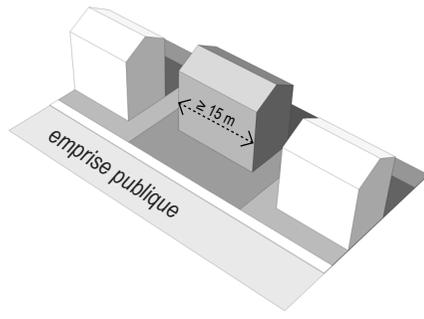
- Lorsque le terrain a une façade sur rue au moins égale à quinze mètres,
- Lorsqu'un retrait moindre permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction ou un ensemble de constructions existantes jouxtant le projet, dans le but de former une unité architecturale.

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

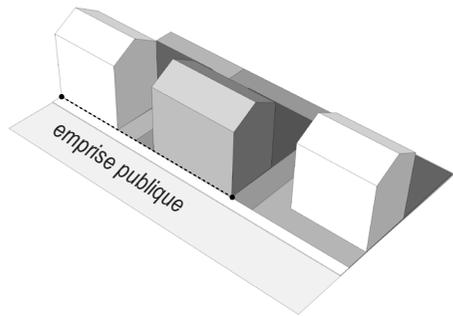
Les saillies (toiture, parements architecturaux, modénatures ornementales ou balcons de faibles largeurs) sont autorisées à condition de ne présenter,



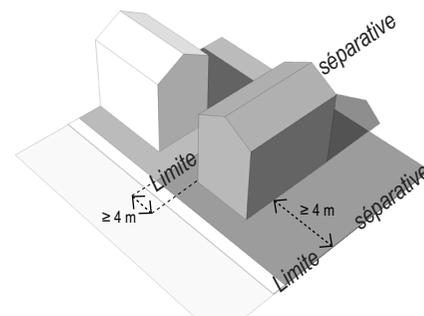
Principe d'implantation observant un recul de 5 m



Principe d'implantation avec un recul différent lorsque la façade sur rue est au moins égale à 15 m.



Principe d'implantation avec un recul différent fondé sur une construction existante.



Principe d'implantation observant un recul minimal de 4 m

sur l'espace public, aucune entrave à la circulation et à la sécurité civile et routière, et sont limitées à un débordement maximum de 0,50 mètre.

Un retrait pourra être imposé en cas de nécessité due à des motifs de sécurité ou lorsque l'alignement au bâti existant s'impose, dans le but de former une unité architecturale.

2.1.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Les constructions doivent être édifiées :

- **Soit en limite séparative** à condition de satisfaire aux exigences d'isolement relatives à la réglementation incendie en vigueur, et sous réserve de ne pas être implantées en mitoyenneté sur tous les côtés de l'assiette foncière (laisser un passage libre sur au moins un côté) ;
- **Soit en observant un recul** par rapport à la limite séparative ne pouvant être inférieur à **4,00 mètres**.

2.1.5. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

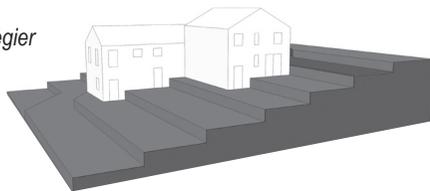
2.1.6. Emprise au sol

Sauf disposition particulière précisée sur les documents graphiques (Pièce 4.2), l'emprise au sol des constructions ne doit excéder 35% de la surface de l'assiette foncière de l'opération. Dans le cas d'une reconstruction ou d'une réhabilitation, l'emprise au sol pourra être identique à celle de la ou des construction(s) existante(s).

2.1.7. Densité

Dans les opérations d'ensemble intéressant plus de 5 logements, il est attendu une densité moyenne minimale de 15 logements/ha.

Insertion à la pente à privilégier



2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

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

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

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

2.2.1. Insertion à la pente

Afin de limiter les travaux de terrassement, la créa-

tion de plate-formes doit être évitée pour privilégier une installation dans la pente avec des bâtiments semi-enterrés. L'implantation des constructions doit ainsi chercher à s'adapter au terrain (plutôt qu'adapter le terrain aux constructions), en s'inspirant des modes d'implantation traditionnels¹.

Les bancelles et les murets de pierre sèche existants doivent être maintenus et restaurés.

2.2.2. Façades – percements

Les façades sur rue des bâtiments projetés doivent s'harmoniser avec le rythme des façades avoisinantes (les pignons sont souvent plus hauts que larges).

¹ Par exemple, dans les pentes moyennes à faibles, l'architecture traditionnelle a tendance à se positionner parallèlement aux courbes de niveaux.

Une implantation dans le sens des courbes de niveau est en général aussi préférable pour les bâtiments de grande taille : celle-ci réduit l'impact visuel du bâtiment dans le grand paysage et minimise les travaux de terrassement.

A l'inverse avec des pentes plus fortes ou des bâtiments de faible emprise, le bâti aura tendance à être perpendiculaire aux courbes de niveaux afin de limiter l'impact sur le ruissellement. Ces constructions s'accompagnent de bancelles, faïsses faisant ainsi le lien entre intérieur et extérieur.

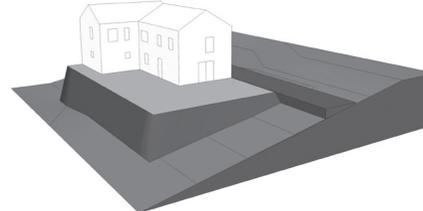
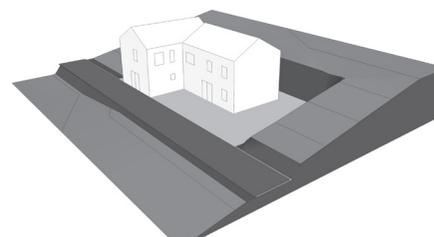
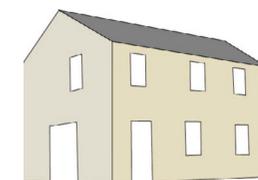


Plate-formes non admises



Dispositions à éviter (source : CAUE 48)



Dispositions à privilégier Façades et percements

Lorsque les façades sont ordonnancées, les percements, y compris ceux du rez-de-chaussée (garages et commerces) doivent être organisés par travées. La restauration des façades doit s'attacher à restituer ces travées lorsque des percements modernes les ont perturbées.

Les ouvertures doivent être traitées simplement, en harmonie d'aspect et de matériaux avec les constructions voisines ou les perspectives environnantes.

Les ouvertures créées doivent avoir des proportions rectangulaires verticales plus hautes que larges dans un rapport de 1,5 à 2,5 pour 1.

Des dispositions différentes peuvent être admises lorsqu'elles relèvent d'une démarche architecturale argumentée, plus particulièrement lorsque les percements ne concernent pas des murs maçonnés.

Les cheminées doivent être soigneusement intégrées aux volumes bâtis ou constituer un élément de la composition architecturale et traitées en tant que tel.

2.2.3. Enduits - parements

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

Les bardages bois (ou composite), à lames planes ou à claires-voies sont autorisés à condition de présenter un aspect naturel, non vernis, ou d'être teintés dans le respect des teintes du nuancier ci-contre ou similaires.

2.2.4. Menuiseries

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

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

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

Les menuiseries doivent être réalisées aux dimensions des ouvertures existantes ou à créer.

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

Les stores ou volet roulants peuvent être admis à condition de respecter les teintes du nuancier ci-contre, et que les caissons des volets roulants soient masqués par un lambrequin.

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

Les menuiseries sont peintes ou teintées dans la masse dans le respect des teintes du nuancier ci-contre ou similaires, le blanc étant exclu.



Nuancier pour enduits de façades



Nuancier pour bardages



Nuancier pour menuiseries (toutes destinations)



Nuancier pour menuiseries (nuances supplémentaires pour habitation)

2.2.5. Ferronneries

L'emploi des ferronneries, non caractéristiques de l'architecture locale, doit être autant que possible limité. Toutefois admises, elles sont peintes ou teintées dans la masse dans le respect des teintes du nuancier ci-contre ou similaires.

Les ferronneries brutes stabilisées sont également autorisées.

Les gardes corps, grilles et portails en ferronnerie doivent être de forme sobre.

2.2.6. Toitures

Les toitures en pente sont obligatoires et de volume simple. La pente doit être comprise entre 45% et 100% selon le type de couverture, et doit être en harmonie avec celle des toits environnants. Un pourcentage plus adouci en partie basse du toit peut être autorisé dans le respect des typologies traditionnelles locales (coyau).

En cas de réhabilitation, des pentes pouvant observer une pente différente peuvent être admises si elles sont identiques à celles du bâtiment existant.

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

Les toits en pente doivent être couverts en tuiles canal ou mécaniques (type «marseillaise»), réalisées en terre cuite de teinte claire ou orangée.

L'emploi de lauze de pierres (aspect schiste, ardoises), ou de bardeaux de bois (aspect mélèze, châtaigner) est admis.

Exceptionnellement, les couvertures métalliques et en panneaux isolants pourront être tolérés pour les structures légères (habitat léger, annexes), sous

réserve d'être de teinte sombre et minérale, rappelant la lauze (teinte grise ou ardoise).

Des matériaux de couverture différents peuvent être admis dès lors qu'ils sont masqués par les panneaux solaires admis à l'article 2.2.7 suivant.

Les toitures terrasses peuvent être admises, soit ponctuellement en tant qu'éléments de raccordement entre toits dans une limite d'emprise inférieure ou égale à 20% de la surface totale des toitures de la construction, soit en tant que toitures végétalisées ou terrasses accessibles de plain-pied. Dans ces deux cas précis leurs emprises ne peuvent excéder 50% de la surface totale des toitures de la construction.

Les ouvertures de toitures sont seulement autorisées sous forme de « lucarnes rampantes » ou de « lucarnes meunières » dans la mesure où leurs couvertures respectent les règles précédemment édictées (matériaux, pentes). Dans tous les cas, leurs nombres et leurs proportions doivent être limités et employés de façon exceptionnelle.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (destination 5).



Toiture de forme traditionnelle, avec coyau



Tuiles canal orangées



Lauze de pierre



Nuancier pour ferronneries

2.2.7. Réseaux – antennes paraboliques – climatiseurs – panneaux solaires – etc.

Les réseaux d'électricité, gaz et télécoms doivent être encastrés ou enterrés.

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

Dans le cadre d'une construction neuve ou de la rénovation d'une construction existante, les éléments de compteurs doivent être regroupés et intégrés dans le corps principal de la construction ou dans le corps de la clôture si elle existe.

Les antennes paraboliques sont interdites en façade ; elles doivent être masquées à la vue ou positionnées sur le toit. Les édicules techniques installés sur les constructions, notamment sur les éventuelles toitures terrasses, doivent être regroupés, dissimulés (acrotère, vanelles ou grilles) et faire l'objet d'une intégration adaptée aux caractéristiques architecturales du bâtiment (dispositifs peints ou teintés dans la masse, dans le respect du nuancier prévu pour les ferronneries).

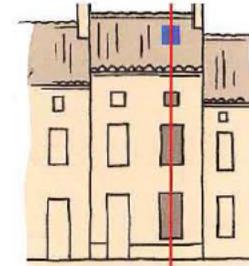
Les climatiseurs ou autres appareils ne peuvent être apposés en façade (sur console) s'ils sont visibles depuis l'espace public ou depuis les terrains mitoyens. Sur ces façades visibles, il peuvent être admis sous réserve d'être intégrés et masqués par une grille ou des vanelles en harmonie avec le style de la construction, sans saillie par rapport au nu de la façade.

Les toitures intégrant des installations solaires sont autorisées sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité et à l'architecture du bâtiment. Lorsqu'ils sont posés sur des toitures en pente, les panneaux solaires doivent être implantés sans sur-inclinaison et privilégier les principes décrits dans les illustrations ci-contre.



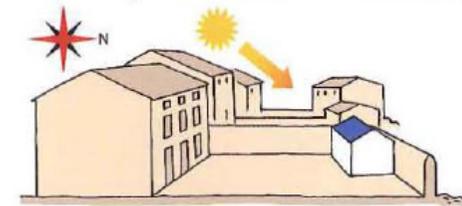
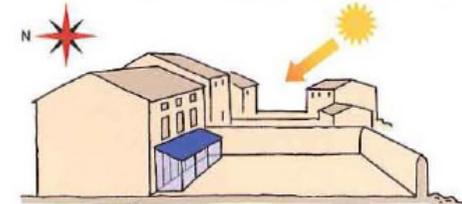
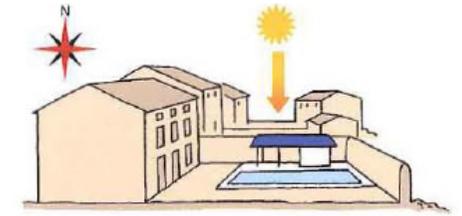
Implantations interdites : implantations anarchiques et/ou en sur-inclinaison

Implantations autorisée : intégrée à la toiture



Implantation en toiture des constructions principales

(source : UDAP 48)



Implantation en toiture des annexes

2.2.8. Clôtures

Si elles participent à une composition architecturale ou urbanistique ou si la topographie du terrain ou les éléments naturels l'imposent, des clôtures entièrement maçonnées et enduites pourront être autorisées. Sinon, 5 types de clôtures peuvent alors être admis :

- Les clôtures maçonnées couronnées par un glacis maçonné.
- Les clôtures maçonnées couronnées par des blocs de pierres de taille.
- Les clôtures en pierres (appareillées ou en pierres sèches).
- Les murs-bahuts maçonnés de 0,80 mètre de hauteur maximum, surmontés ou non d'une grille à fers droits verticaux, éventuellement doublés d'une haie vive.
- Les clôtures en bois (ganivelles, grillage noué, lisses bois sur poteaux bois), doublées d'une haie vive.

La hauteur totale de ces clôtures ne doit pas excéder 1,40 m. Un dépassement pour les clôtures en bois peut être admis sans toutefois dépasser 2,00 m. Un dépassement peut être admis également lorsque cette hauteur est incompatible avec le res-

pect des normes en vigueur ou pour les équipements publics, ou pour former une continuité avec les clôtures voisines.

Les clôtures 100% végétales sont autorisées, mais devront être entretenues afin de ne pas dépasser 2,00 mètres de hauteur, de même que les haies vives doublant les autres clôtures admises. Elles ne doivent pas être monospécifiques et composées d'essences choisies dans la palette végétale jointe en annexe du présent règlement.

Les clôtures doivent être traitées simplement et dans l'esprit local traditionnel. Les murs enduits doivent se conformer aux règles d'aspect extérieur des façades.

Les portails de clôture sont obligatoirement réalisés en bois ou en ferronnerie (cf. 2.2.4., 2.2.5.). Le traitement des piliers éventuels doit être sobre et dans le respect des typologies traditionnelles locales.

NB : lorsqu'ils sont nécessaires, les murs de soutènement doivent être traités avec le même soin et en harmonie avec les clôtures.



Clôture maçonnée couronnée de pierres de taille



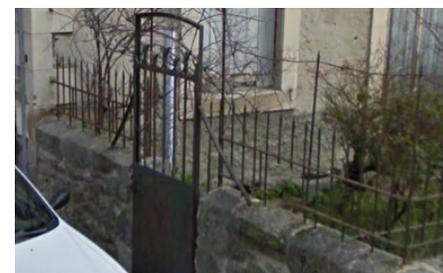
Clôture en bois (poteaux bois et grillage noué)



Clôture en pierres et piliers de traitement sobre



Clôture en bois (ganivelle)



Mur-bahut maçonné surmonté d'une grille à fers droits



Mur de soutènement traité en harmonie avec les clôtures

2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

2.3.1. Espaces libres

Les containers, bennes à ordures ou à encombrants, le stockage de matériaux et des engins doivent être dissimulés à la vue ; ils doivent être soit intégrés dans les locaux, soit camouflés par des aménagements adaptés (haies végétales de type haies vives, palissades en bois, etc.).

Espaces non imperméabilisés

Les espaces non imperméabilisés sont ceux restants vierges de toute construction en surface ou en sous-sol, aménagement ou occupation du sol imperméabilisante. Ils demeurent de pleine terre.

En fonction de la nature des aménagements, certaines occupations du sol peuvent toutefois être considérées comme partiellement perméables et rentrer dans le décompte des espaces non imperméabilisés.

La prise en compte en tant qu'espaces non imper-

méabilisés des différentes occupations du sol est définie comme suit :

- Espaces de pleine terre : 100%
- Platelages ou terrasses bois et caillebotis dépourvus de fondation ou de dalle béton : 50%
- Traitements paysagers sur sous-sols : 30%
- Aires de stationnement engazonnées ou en prairies renforcées (ou graviers) : 20%
- Aires ou cheminements en stabilisé : 15%
- Dallages, voiries goudronnées, empierrements tassés, piscines, ou tous types de constructions fondées : 0%.

Ainsi à titre d'exemple, une terrasse à caillebotis d'une surface de 30 m² sera considérée comme constituant 15 m² d'espaces non imperméabilisés.

Espaces non imperméabilisés à maintenir

Au moins 50% de la surface du terrain d'assiette de l'opération doivent être maintenus en espaces non imperméabilisés.

Lorsque la situation initiale comporte moins de 50% d'espaces non imperméabilisés, le projet ne doit pas conduire à réduire davantage les espaces non imperméabilisés existants.

Sur les terrains comportant des prairies maigres

de fauche repérées sur les documents graphiques (Pièce 4.2.), au moins 50% de la surface du terrain d'assiette de l'opération doivent être maintenus en pleine-terre pour conserver des prairies.

2.3.2. Plantations

Rappel : Les EBC et végétaux protégés sur les documents graphiques (Pièce 4.2.) doivent être maintenus. Dans les EBC à créer, le pétitionnaire doit garantir la plantation d'arbres de hautes tiges, à raison d'au moins 1 plant pour 50 m² d'emprise de l'EBC.

Les arbres de hautes tiges existants et les masses végétales significatives, doivent être maintenus, déplacés ou remplacés par des plantations équivalentes.

Les essences plantées doivent de préférence appartenir à la palette végétale locale, ci-jointe en annexe, pour une meilleure adaptation aux conditions écologiques (adaptation au sol et au climat) et dans un souci d'intégration paysagère.

La plantation d'espèces exotiques envahissantes est strictement interdite, en particulier les espèces suivantes :

- Ailante glanduleux (faux vernis du Japon),

- Buddleia (arbre à Papillon),
- Mimosa,
- Oponces,
- Robinier (faux acacia),
- Renouée du Japon.

2.4. Stationnement

2.4.1. Dispositions qualitatives

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

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

Les dimensions à prendre en compte dans le cas de garages ou aires de stationnement sont au minimum de 5,00 mètres pour la longueur et de 2,50 mètres pour la largeur. Cette dernière dimension est portée à 3,30 mètres pour une aire de stationnement "handicapé", et à 2,20 mètres pour une place de stationnement longitudinal dont la longueur sera au minimum de 5,50 mètres.

Ces dimensions peuvent être adaptées à la marge et de façon très ponctuelle dans le cadre d'une aire de stationnement collective pour des raisons techniques le nécessitant (par exemple : rétrécissement ponctuel autour d'un poteau structurel dans

un parking en sous-sol, protection d'un arbre dans un parking extérieur, etc.)

Il est entendu ci-après par « aire de stationnement » tout ensemble collectif de places de stationnement dépassant 5 emplacements.

Toute aire de stationnement extérieure doit mettre en œuvre un dispositif d'ombrage naturel ou photovoltaïque, soit à raison de plantation d'arbres de hautes tiges comptant au minimum un plant par tranche de 3 places (lorsque le nombre d'arbres obtenu en application des règles ci-après est fractionné, il est arrondi au nombre supérieur), soit par mise en œuvre de structures végétalisées type tonnelle, treille ou pergolas agrémentées de grimpants. Dans le cas de la mise en œuvre de structures végétalisées ou photovoltaïques, ces dernières devront recouvrir au minimum 70% du nombre total d'emplacements. Les éventuels panneaux photovoltaïques mis en œuvre doivent être intégrés sur les structures en bois ou en métal qui doivent être positionnées au-dessus des places de stationnement et respectant les nuanciers relatifs aux matériaux employés. La hauteur des ombrières photovoltaïques et des tonnelles / pergolas

végétalisées ne peut excéder une hauteur de 4,50 mètres par rapport au terrain naturel.

Sauf dispositions contraires liées à la protection des captages, le revêtement de sol des aires de stationnement extérieur non couvert doit, au-delà de 125 m² d'emprise hors accès, être le plus possible perméable à l'eau de manière à assurer une infiltration naturelle des eaux de pluie (à l'exclusion des emplacements spécifiquement à destination des Personnes à Mobilités Réduites ou handicapées). Chaque emplacement ne devra provoquer une imperméabilisation de plus de 80% de son emprise.

Pour le calcul du dimensionnement des garages collectifs et/ou des aires de stationnement collective, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² minimum, y compris les accès.



Traitement de sol perméable

2.4.2. Dispositions quantitatives

Les obligations en matière de création de places de stationnement sont énumérées dans les tableaux suivants.

Ces exigences ne s'appliquent pas à l'entretien et à l'amélioration des bâtiments existants (lorsque le projet ne crée pas de surface de plancher supplémentaire).

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

Exceptionnellement, lorsque l'application de ces prescriptions est impossible, soit pour des raisons techniques, soit pour des motifs d'architecture et d'urbanisme, il peut être autorisé pour le pétitionnaire :

- soit de réaliser directement, sur un terrain lui appartenant à proximité immédiate, les places nécessaires qui lui font défaut ;
- soit d'obtenir une concession à long terme dans un parc public ou une acquisition de place dans un parc privé existant ou en cours de réalisation, à proximité immédiate, pour les places nécessaires qui lui font défaut.

Tableau des obligations de création de places de stationnement selon la destination

ZONE 1AUB			
EXISTANT		NEUF & CHANGEMENT DESTINATION	
Véhicules particuliers	2 roues	Véhicules particuliers	2 roues

ZONE 1AUB			
EXISTANT		NEUF & CHANGEMENT DESTINATION	
Véhicules particuliers	2 roues	Véhicules particuliers	2 roues

DESTINATION // 1 EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE

SOUS-DESTINATIONS	Exploitation agricole	non réglementé	non réglementé	non réglementé	non réglementé
	Exploitation forestière	non réglementé	non réglementé	sans objet	sans objet

DESTINATION // 2 HABITATION

SOUS-DESTINATIONS	Logement	2 pl par logement	non réglementé	2 pl par logement	non réglementé
	Hébergement	non réglementé	non réglementé	non réglementé	non réglementé

DESTINATION // 3 COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE

SOUS-DESTINATIONS	Artisanat et commerce de détail	non réglementé	non réglementé	non réglementé	Pour toute opération de plus de 200 m2 de SDP, 1 ou plusieurs local(aux) accessible(s) depuis l'extérieur d'au moins 2 m2 par tranche de 60 m2 de SDP
	Restauration	non réglementé	non réglementé	non réglementé	non réglementé
	Commerce de gros	non réglementé	non réglementé	sans objet	sans objet
	Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	non réglementé	non réglementé	1 pl par tranche de 100 m2 de SDP. 5 pl minimum au-delà de 100 m2 de SDP	non réglementé
	Hébergement hôtelier et Cinéma	non réglementé	non réglementé	non réglementé	non réglementé

DESTINATION // 4 ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

SOUS-DESTINATIONS	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	non réglementé	non réglementé	non réglementé	non réglementé
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	non réglementé	non réglementé	non réglementé	non réglementé
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	non réglementé	non réglementé	non réglementé	non réglementé
	Salles d'art et de spectacles	non réglementé	non réglementé	non réglementé	non réglementé
	Équipements sportifs	non réglementé	non réglementé	non réglementé	non réglementé
	Autes équipements recevant du public	non réglementé	non réglementé	non réglementé	non réglementé

DESTINATION // 5 AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES

SOUS-DESTINATIONS	Industrie	non réglementé	non réglementé	sans objet	sans objet
	Entrepot	non réglementé	non réglementé	non réglementé	non réglementé
	Bureau	non réglementé	non réglementé	non réglementé	Pour toute opération de plus de 200 m2 de SDP, 1 ou plusieurs local(aux) accessible(s) depuis l'extérieur d'au moins 2 m2 par tranche de 60 m2 de SDP
	Centre de congrès et d'exposition	non réglementé	non réglementé	non réglementé	non réglementé

3. Équipement et réseaux

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1. Accès

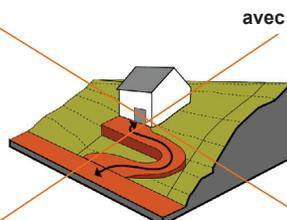
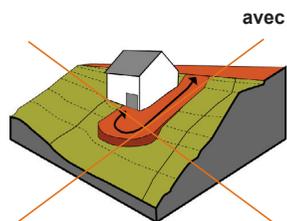
Dispositions générales

La localisation des accès et des constructions doit être conçue de manière à minimiser les linéaires de voiries en tenant compte du relief (cf. schéma ci-contre).

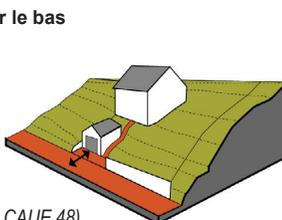
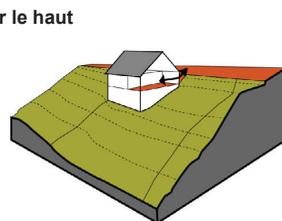
Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

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

Dispositions à éviter



Dispositions à privilégier



(source : CAUE 48)

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

Accès sur les voies départementales

Toute création d'accès nouveaux est interdite sauf autorisation à solliciter auprès du gestionnaire de voirie

3.1.2. Voirie

Les voies et passages publics ou à usage collectif doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, brancardage, etc. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies

doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des aménagements ou des constructions qui y sont envisagés.

3.2. Desserte par les réseaux

3.2.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccor-

dée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

La défense incendie doit être assurée par des poteaux normalisés alimentés par des canalisations de manière à ce que le débit maximum soit adapté à l'importance de l'opération.

3.2.2. Assainissement

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

Les eaux usées sont obligatoirement séparées des eaux pluviales ou assimilées.

Eaux usées

Toute construction, réhabilitation, extension ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement au réseau public d'assainissement séparatif d'eaux usées par un

branchement souterrain présentant en limite du domaine public une boîte de raccordement visitable. Ce branchement ne peut recevoir que des eaux usées domestiques (eaux vannes et eaux ménagères) ou des effluents de même nature et composition que les eaux à dominante domestique.

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

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

Eaux pluviales

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

pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés au réseau et au terrain.

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

Les eaux claires et en particulier les surverses ou les vidanges des piscines, cuves ou réservoirs, doivent être dirigées dans le réseau pluvial.

En l'absence de réseau, le projet doit prendre en compte leur écoulement ou leur réutilisation sans apporter de conséquences sur les propriétés voisines.

En aucun cas les eaux de vidange ne doivent être dirigées vers le réseau d'eaux usées.

Les rejets d'eaux pluviales d'origine urbaine dans les fossés des routes départementales ou communales doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès du gestionnaire de voirie.

Lorsque le terrain d'assiette de l'opération com-

porte au moins 15 m² d'espace libre (cf. Lexique, p.110 du présent règlement), la récupération des eaux de pluies est imposée au moyen d'un dispositif de collecte et de stockage d'une contenance de 120 litres/m² d'emprise au sol créée, avec une contenance minimale de 2 m³.

Les dispositifs de stockage doivent être dissimulés (enterrés, intégrés au bâti, etc.).

3.2.3. Électricité – Gaz – Télécoms

Les réseaux d'électricité, gaz et télécoms sont enterrés ou enterrés.

Les nouvelles constructions doivent être équipées d'une connexion possible aux réseaux de télécommunication électroniques et numériques existants ou à créer.

3.2.4. Déchets ménagers

Les locaux et aires de présentation nécessaires au stockage de conteneurs normalisés et à la collecte sélective des déchets ménagers doivent être définis dans l'opération de manière à minimiser l'impact visuel et les nuisances olfactives perçus

depuis les espaces riverains (intégration au bâtiments, aux murs de clôture par exemple), et à assurer la sécurité sur la voirie lors des opérations d'enlèvement.

Dispositions applicables à la zone A

Caractère de la zone¹

Présentation

La zone A recouvre des espaces équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Il s'agit d'une zone à vocation agricole qu'il convient également de protéger par endroit en raison de sa valeur environnementale et paysagère.

La zone A comporte un secteur :

- **Ap** : secteur agricole protégé

Le secteur Ap comporte un sous-secteur :

- **Apj** : sous-secteurs de jardins

Localisation

La zone A correspond aux espaces agricoles répartis sur le territoire communautaire, notamment autour des exploitations existantes et aux abords des bourgs et hameaux.

1 Rappel du Rapport de Présentation (Pièce 1.)

- **Ap** : ce secteur correspond aux terres agricoles présentant un grand potentiel économique ou d'exploitation (terrains plats), ou situés dans des cônes de vues de grande valeur paysagère, à préserver. Le secteur Ap comporte aussi les espaces agricoles situés en zone coeur du Parc National des Cévennes, qui appellent à être préservés en tenant compte des enjeux spécifiques de cet espace.

- **Apj** : ce sous-secteur correspond principalement aux bancelles qui entourent les bourgs et hameaux, qui appellent à être protégés de l'urbanisation pour préserver les paysages et les potentiels de ces espaces pour la mise en culture en relation avec l'habitat voisin (jardins).

Principaux objectifs²

Dans l'ensemble de la zone A :

- Maintenir et développer l'agriculture,
- Engager la reconquête agricole
- Préserver le foncier agricole,
- Maintenir les bancelles et les ouvrages d'art

2 Cf. PADD (Pièce 2.)

hydrauliques.

Dans le secteur Ap :

- Préserver (fortement) le foncier agricole,
- Mettre en valeur le paysage et les milieux naturels,
- Maintenir les vues remarquables.

Principales traductions réglementaires

Dans l'ensemble de la zone A :

- Règles de constructibilité limitée.

Dans le secteur Ap :

- Principe d'inconstructibilité (dans la zone coeur peuvent être autorisées les occupations et utilisations du sol admises par le Parc National des Cévennes.)

Dans le sous-secteur Apj :

- Autorisation des abris de jardin

Servitudes

La zone A est grevée par les servitudes suivantes :

- AC1
Servitude de protection des monuments historiques : Dans ces périmètres de protection reporté sur le plan des servitudes d'Utilité Publique joint en Annexe du PLUi (Pièce 5.1b) les autorisations d'urbanisme sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

- AS1
Servitude attachée à la protection de la ressource en eau potable : Dans les périmètres de protection reportés sur le plan des servitudes d'Utilité Publique joint en Annexe du PLUi (Pièce 5.1b), les DUP et arrêtés joints en annexe du PLUi (Pièce 5.1a) peuvent limiter les possibilités d'occupation et d'utilisation du sol.

- EL10
Parc Nationaux : zone coeur du Parc National des Cévennes.
Dans le périmètre reporté sur les documents graphiques (Pièce 4.2), et sur le plan des servitudes

d'Utilité Publique joint en Annexe du PLUi (Pièce 5.1b), s'appliquent les dispositions du décret n° 2009-1677 du 29 décembre 2009 pris pour l'adaptation de la délimitation et de la réglementation du Parc National des Cévennes, qui fixent des conditions aux possibilités d'occupation et d'utilisation du sol.

• PM1

Plans de Prévention des risques Naturels prévisibles : Dans le périmètre des Plans de Prévention des Risques d'inondation joints en annexe du PLUi (Pièce 5.1) l'occupation des sols est soumise à des prescriptions particulières.

Orientations d'Aménagement et des Programmation

La zone A est soumise à l'application d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (Pièce 3), dont les périmètres sont précisés sur les documents graphiques (Pièce 4.2).

Dans leurs périmètres, les occupations et utilisations du sol doivent s'inscrire dans un rapport de compatibilité avec les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation (Pièce 3).

1. Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité

1.1. Destinations et sous-destinations

Le tableau ci-contre indique les destinations et sous-destinations autorisées, autorisées sous conditions, et interdites dans l'ensemble de la zone A.

En règle générale, toute nouvelle construction est interdite, à l'exception des usages et affectations du sols mentionnées à l'article 1.2. suivant.

Tableau des destinations

		ZONE A		
		Interdit (I)	Autorisée sous condition (ASC)	Autorisé (A)
DESTINATION 1	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE			
Sous-DESTINATIONS	Exploitation agricole		ASC	
	Exploitation forestière		ASC	
DESTINATION 2	HABITATION			
Sous-DESTINATIONS	Logement		ASC	
	Hébergement	I		
DESTINATION 3	COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE			
Sous-DESTINATIONS	Artisanat et commerce de détail	I		
	Restauration	I		
	Commerce de gros	I		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	I		
	Hébergement hôtelier et touristique	I		
	Cinéma	I		
DESTINATION 4	ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Sous-DESTINATIONS	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	I		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		ASC	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	I		
	Salles d'art et de spectacles	I		
	Équipements sportifs	I		
	Autres équipements recevant du public	I		
	DESTINATION 5	AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES		
Sous-DESTINATIONS	Industrie	I		
	Entrepôt	I		
	Bureau	I		
	Centre des congrès et d'exposition	I		

1.2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

1.2.1. Interdictions

En plus des destinations listées dans le tableau page précédente, sont plus précisément interdits : Les parcs d'attraction, les pistes de sports mécaniques, les stands de tir, les dépôts de véhicules et/ou de matériaux (ferrailles, déchets de constructions et de travaux publics, déchets verts, etc.), les chenils, les installations classées pour la protection de l'environnement qui ne relèvent pas de la nécessité agricole ou des services utiles à l'habitat, les carrières, ou toute autre occupation du sol incompatible avec la préservation du paysage et de l'environnement.

Sont également interdits, les travaux, constructions, ouvrages, ou installations suivants :

- Les constructions nouvelles et les extensions de constructions existantes situées à moins de 10 mètres du lit mineur d'un cours d'eau ;
- Les constructions nouvelles et les extensions de constructions existantes si elles sont situées à moins de 1 mètre de la tête de talus des fossés ;

- Tous travaux d'exhaussement ou d'affouillement des sols non liés à l'exécution d'un permis de construire, d'aménager ou de démolir ou d'une décision de non-opposition à déclaration préalable modifiant les conditions d'écoulement des eaux, et en particulier les remblais et les endiguements sauf s'ils sont de nature à protéger des lieux urbanisés et à assurer la sécurité des biens et des personnes ;
- Les piscines en tant qu'annexes des habitations d'une dimension (L x l) supérieure à 7 x 4 m et d'une contenance de plus de 45 m³.

1.2.2. Autorisations sous conditions

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

Dans la zone A :

- **Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés**
- **Exploitation agricole**, y compris les aires naturelles de camping et les gîtes ruraux amé-

nagés dans les volumes existants de l'exploitation, à condition que ces installations soient nécessaires, complémentaires et dépendantes de l'activité agricole.

- **Exploitation forestière**
- **Logement** : sous réserve que les constructions à usage d'habitation soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole, dans la limite d'une habitation par exploitant, et à condition que les constructions soient implantées à une distance inférieure à 100 m des bâtiments constituant le siège d'exploitation ou d'un bâtiment isolé nécessitant une présence permanente sur place. Une adaptation limitée de cette distance peut être autorisée sous réserve d'être dûment justifiée par des conditions techniques, topographiques ou d'environnement particulières. Lorsqu'elles ne sont pas destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement d'une exploitation agricole, peuvent être toutefois admises les annexes et l'extension limitée des constructions à usage d'habitation existantes, dans la limite de 30 % maximum de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi et dans la limite de 50 m² supplémentaires au total. Ces

extensions ne doivent pas conduire à créer de nouveaux logements.

L'habitat léger sous forme de yourte peut être toléré pour l'habitat admis, ses annexes, ou pour les constructions destinées à l'exploitation agricole. Compte tenu des caractéristiques de ce type de construction, des dérogations aux articles 2.2.2, 2.2.3. et 2.2.6. suivants peuvent être exceptionnellement tolérées.

Est également admise la restauration des bâtiments ruinés existants, dans les conditions prévues à l'article L111-23 du Code de l'Urbanisme.

Dans le secteur Ap :

Toute nouvelle construction est interdite, à l'exception :

- De l'**extension des constructions existantes nécessaires à l'exploitation agricole**.
- Des **abris pour le bétail** dans la limite de 20 m² d'emprise au sol et 3,50 m de hauteur.
- De la **restauration des bâtiments ruinés** existants (y compris à usage d'habitation), dans les conditions prévues à l'article L111-23 du Code de l'Urbanisme.
- Des **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés**

- De la zone coeur du Parc National des Cévennes (repérée sur les documents graphiques), où peuvent être admises sous réserves des dispositions du décret n°2009-1677 du 29/12/2009 pris pour l'adaptation de la délimitation et de la réglementation du PNC (servitude EL10) :

- Les constructions et installations nécessaires à **l'exploitation agricole** y compris **l'habitation** sous réserve que les constructions à usage d'habitation soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole.

- Les constructions et installations nécessaires à **l'exploitation forestière**.

- Les **annexes** et **l'extension limitée des constructions à usage d'habitation** existantes, dans la limite de 30 % maximum de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU et dans la limite de 50 m² supplémentaires au total. Ces extensions ne doivent pas conduire à créer de nouveaux logements.

- Du sous-secteur Apj, où peuvent être admis aussi :

- Les **abris de jardin** (y compris en tant qu'annexes des habitations) dans la limite de 10 m² d'emprise au sol.

1.2.3. Prévention des risques et nuisances

Toute occupation et utilisation des sols doit se conformer aux prescriptions portées sur les documents graphiques (Pièce 4.2.), le Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRi) (annexé au PLUi), le plan des risques et le plan des Servitudes d'Utilité Publique. Cela peut concerner notamment les contraintes d'implantation ou d'usage relatives aux :

- Prescriptions réglementaires du PPRi en vigueur,
- Servitudes relatives à des équipements ou infrastructures induisant un risque technologique ou sanitaire,
- Diverses mesures préfectorales, et notamment, concernant la protection acoustique.

La zone A est soumise à des mesures de prévention et de précaution par rapport aux risques naturels suivants :

Risque inondation

- PPRi
Les Plans de Prévention des Risques d'inondation (PPRi) de Saint-Etienne-Vallée-Française, approuvé le 2 décembre 2002, et des bassins des Gardons et du Luech en Lozère, approuvé le 21 décembre 2006,

sont applicables sur le territoire communautaire. Ces documents sont annexés au présent PLUi en tant que Servitudes d'Utilité Publique (Pièce 5.1). Il convient de se reporter au règlement de ces documents : dans les zones inondables repérés sur le plan de zonage du PPRi, les projets d'urbanisme sont soumis à des prescriptions particulières.

- ADZI
L'Atlas Départemental des Zones Inondables (ADZI) de Lozère cartographie l'emprise maximale des champs d'expansion des crues des différents cours d'eau, à partir d'une approche hydrogéomorphologique. Dans cette emprise reportée sur les documents graphiques (Pièce 4.2), toute construction d'équipements sensibles utiles à la gestion de crise (centres de secours, mairies, gendarmeries...) et d'établissements pouvant présenter des difficultés d'évacuation (crèches, hôpital, établissements de soins et d'enseignements, maison de retraite...) est interdite.

- Érosion de berges
Aux abords des cours d'eau repérés sur les documents graphiques (Pièce 4.2.) doit être maintenue une bande de recul non aedificandi d'une largeur de 10,00 mètres comptés à partir du haut des berges des cours d'eau.

Sans préjudice de la règle précédente, peut être admis dans une bande de précaution d'une largeur de 20,00 mètres comptés à partir du haut des berges des cours d'eau, peuvent être admis :

- L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi dans la limite de 30% de la SDP existante à la date d'approbation du PLUi, et dans la limite totale de 200 m² de SDP.
- L'adaptation et le confortement des constructions existantes sous réserve de ne pas augmenter la vulnérabilité ni le risque inondation.

Risque feu de forêt

La forêt très présente sur le territoire communautaire est très vulnérable aux incendies, impliquant des obligations légales de débroussaillage.

Il convient notamment de se référer au zonage d'Obligations Légales de Débroussaillage (OLD) joints en annexe du PLUi (Pièce 5.3).

Risque mouvement de terrain

- Risque minier
Le territoire communautaire est partiellement concerné par des risques miniers résiduels. Dans les secteurs soumis au risque glissement de

terrain/risque minier identifiés sur les documents graphiques (Pièce 4.2) la constructibilité peut être interdite ou soumise à des prescriptions particulières.

- Risque retrait et gonflement d'argiles
L'existence de risques de mouvements de terrain liés aux phénomènes de retrait-gonflement des argiles peut appeler à des précautions particulières. La carte des aléas ainsi que les dispositions réglementaires s'appliquant sur les zones concernées sont joints en annexe du PLUi (Pièce 5.3).

Risque sismique

Le territoire communautaire est soumis à un risque moyen (zone de sismicité $2 - 0,4 \text{ m/s}^2 \leq 0,7 \text{ m/s}^2$). Dans ce type de zone des règles de construction parasismique sont applicables aux nouveaux bâtiments, et aux bâtiments anciens dans certaines conditions (réglementation européenne EURO-CODE 8 pour les bâtiments de catégorie III et IV). La nouvelle réglementation sismique est jointe en annexe du PLUi (Pièce 5.3).

1.2.4. Patrimoine archéologique

Dans les secteurs réputés sensibles du point de vue

du patrimoine enfoui, les opérations d'aménagement, de construction ou tous travaux susceptibles d'affecter les sols ou les vestiges archéologiques, ne peuvent être effectués qu'après la mise en oeuvre des mesures conservatoires ou de sauvegarde par la réalisation de fouilles ou d'études scientifiques. Les obligations en matière d'archéologie préventive sont rappelées en annexe du PLUi (Pièce 5.3).

1.2.5. Patrimoine architectural

Outre les mesures de protections relatives aux Monuments Historiques (servitude AC1) repérés sur le plan des servitudes d'utilité publique joint en annexe du PLUi (Pièce 5.1b), certains édifices ou éléments du patrimoine bâti vernaculaire (stèles, calvaires, fontaines, puits, béals, etc.) sont protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme. A ce titre, leur démolition est soumise à autorisation. Tous les travaux d'entretien, d'extension ou de modification doivent concourir à la protection, la valorisation ou la remise en état d'origine du patrimoine bâti concerné. Les travaux ayant pour effet de modifier ces éléments sont soumis à déclaration préalable.

1.2.6. Patrimoine naturel et paysager

Espaces Boisés Classés (EBC)

Les EBC existants ou à créer sont repérés sur les documents graphiques (Pièce 4.2.).

Ce classement interdit notamment tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Les coupes et abattages sont soumis à déclaration préalable.

Autres cas

Certains végétaux (sujets), bosquets ou alignements d'arbres sont protégés au titre de l'article L.151-19 ou L151-23 du Code de l'Urbanisme.

Ces éléments repérés sur les documents graphiques (Pièce 4.2.) sont à préserver, éventuellement selon les critères définis dans fiches « patrimoine » annexées au présent règlement.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer ces éléments sont soumis à déclaration préalable.

Toute zone humide, berge ou ripisylve, identifiée au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme ne devra être ni comblée, ni drainée, ni être le

support d'une construction. Ces éléments ne pourront faire l'objet d'aucun aménagement, d'aucun affouillement pouvant détruire les milieux présents. Aucun dépôt (y compris de terre) n'est admis.

Les secteurs de prairies maigres de fauche repérés sur les documents graphiques font l'objet de prescriptions particulières (cf. 2.3.1. Espaces libres).

1.2.7. Emplacements réservés

Le PLUi instaure des emplacements réservés au titre de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme, repérés sur les documents graphiques (Pièce 4.2.). Dans leurs périmètres, l'autorisation des modes d'occupation des sols peut être refusée.

1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

1.3.1. Mixité fonctionnelle

Non réglementé

1.3.2. Mixité sociale

Non réglementé

2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1. Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1. Affouillements et exhaussements

Les affouillements ou exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à la réalisation d'un projet admis sur la zone ou à la protection collective contre les risques sont interdits.

2.1.2. Hauteur des constructions

La hauteur des constructions projetées ne doit pas conduire à rompre le caractère et la perspective traditionnelle offerte par les constructions existantes contiguës ou proches.

Définition de la hauteur

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale.

Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faitage de la construction, ou au sommet de l'acrotère dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique.

Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

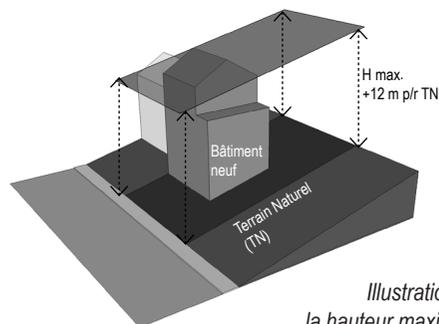


Illustration de la hauteur maximum

Hauteur maximum

Sauf disposition particulière précisée sur les documents graphiques (Pièce 4.2), toute construction ou installation ne peut excéder 11,00 mètres de hauteur.

Dans le secteur APj, la hauteur est limitée à 3,50 mètres.

En cas d'extension de bâtiments existants ayant à la date d'approbation du PLUi une hauteur supérieure à la hauteur maximum indiquée ci-dessus, la hauteur de l'extension pourra atteindre celle de la construction existante.

2.1.3. Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

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

Les constructions doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, à une distance ne pouvant être inférieure à 5 mètres.

Toutefois, une implantation différente peut être autorisée dans l'un des cas suivants :

- Les habitations admises peuvent être édifiées à l'alignement des voies publiques existantes à élargir ou à créer ou à l'alignement des voies privées déjà existantes ; dans ce cas la limite effective de la voie privée est prise comme alignement.
- Dans le cas où les habitations admises ne sont pas édifiées à l'alignement des voies, elles doivent alors respecter, au nu de la façade, un recul minimum qui peut être réduit à 3,00 mètres.
- Dans les périmètres d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), il est admis que les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies en compatibilité avec les dispositions de l'OAP.
- Lorsqu'un retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une clôture maçonnée existante (à l'alignement de l'emprise publique par exemple) jouxtant le projet, ou avec une construction ou un ensemble de constructions existantes jouxtant le projet, dans le but de former une unité architecturale.

Les saillies (toiture, parements architecturaux, modénatures ornementales ou balcons de faibles largeurs) sont autorisées à condition de ne présenter,

sur l'espace public, aucune entrave à la circulation et à la sécurité civile et routière, et sont limitées à un débordement maximum de 0,50 mètre.

Un retrait pourra être imposé en cas de nécessité due à des motifs de sécurité ou lorsque l'alignement au bâti existant s'impose, dans le but de former une unité architecturale.

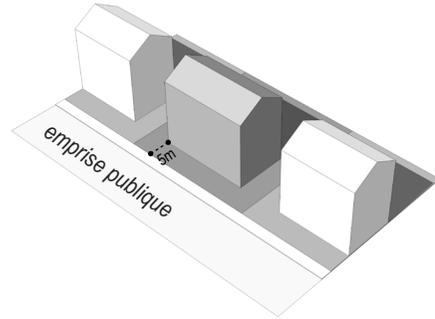
2.1.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

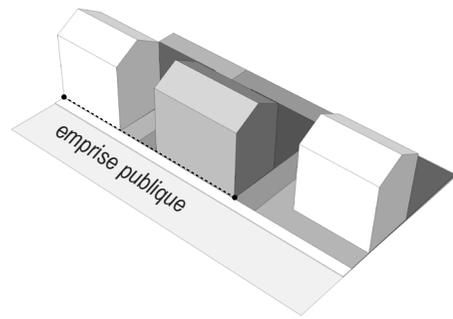
Les constructions nouvelles doivent être implantées en respectant un recul minimal de 5,00 mètres par rapport aux limites séparatives.

Toutefois, des implantations autres peuvent être admises :

- Lorsque le projet jouxte une construction ou un ensemble de constructions existantes dans le but de former une unité architecturale ;
- Lorsqu'il s'agit d'équipements d'intérêt collectif et services publics (Destination 4) autorisés dans la zone ;



Principe d'implantation observant un recul de 5 m (pouvant être réduit à 3 m pour les habitations)



Principe d'implantation à l'alignement des voies admis pour les habitations ou fondé sur une construction existante (où lorsque les OAP le prévoient).

- Pour les habitations admises : l'implantation en limite séparative est autorisée. Quand le bâtiment ne jouxte pas la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point du nu de la façade de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3,00 mètres.

2.1.5. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

2.1.6. Emprise au sol

Non réglementé.

2.1.7. Densité

Non réglementé.

2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages urbains et avec la conservation des perspectives monumentales et naturelles¹.

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

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

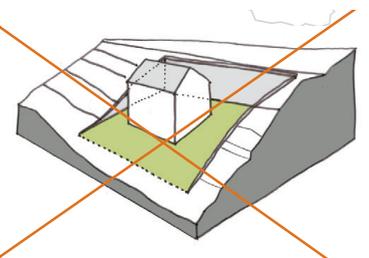
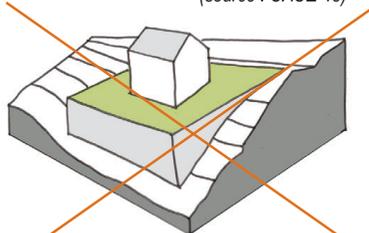
Afin de garantir un caractère d'ensemble aux espaces agricoles, les constructions doivent respecter les règles suivantes :

2.2.1. Insertion à la pente

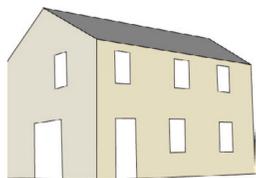
Afin de limiter les travaux de terrassement, la création de plate-formes doit être évitée pour privilégier une installation dans la pente avec des bâtiments

¹ A ce titre, on pourra se référer aux recommandations du fascicule « Je construis mon bâtiment agricole en coeur de parc », joint en annexe du PLUii (Pièce 5.3)

Insertion à la pente
(source : CAUE 48)



Dispositions à éviter (source : CAUE 48)



Dispositions à privilégier *Façades et percements*

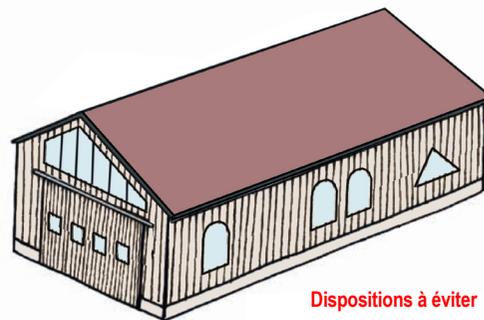
Habitations :

2.2.2. Façades – percements

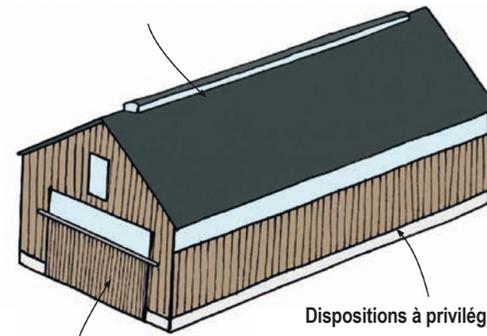
Habitations

Lorsque les nouvelles habitations admises s'insèrent dans le tissu bâti existant des hameaux, leurs façades sur rue doivent s'harmoniser avec le rythme des façades avoisinantes (les pignons sont souvent plus hauts que larges).

Lorsque les façades sont ordonnancées, les percements, y compris ceux du rez-de-chaussée (garages et remises) doivent être organisés par travées. La restauration des façades doit s'attacher à restituer ces travées lorsque des percements modernes les ont perturbées.



Dispositions à éviter



Dispositions à privilégier

Les ouvertures doivent être traitées simplement, en harmonie d'aspect et de matériaux avec les constructions voisines ou les perspectives environnantes.

Les ouvertures créées doivent avoir des proportions rectangulaires verticales plus hautes que larges dans un rapport de 1,5 à 2,5 pour 1. Des dispositions différentes peuvent être admises lorsqu'elles relèvent d'une démarche architecturale argumentée, plus particulièrement lorsque les percements ne concernent pas des murs maçonnés.

Les portails cintrés donnant accès aux remises et aux garages en rez-de-chaussée doivent être maintenus même si la destination des locaux est modifiée.

Les encadrements de baies en pierre de taille appareillée doivent être systématiquement conservés. Ils doivent être créés suivant le modèle des encadrements existants dans le cas de percements ou de modifications d'ouvertures.

Les cheminées doivent être soigneusement intégrées aux volumes bâtis ou constituer un élément de la

composition architecturale et traitées en tant que tel.

Autres constructions admises

Les constructions doivent privilégier les volumes simples et symétriques. Les ouvertures doivent s'accorder avec la taille, le gabarit et les matériaux des bâtiments.²

2.2.3. Enduits - parements

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

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

Tous les matériaux destinés à être recouverts (ag-

semi-enterrés. L'implantation des constructions doit ainsi chercher à s'adapter au terrain (plutôt qu'adapter le terrain aux constructions), en s'inspirant des modes d'implantation traditionnels¹.

Les bancels et les murets de pierre sèche existants doivent être maintenus et restaurés.

¹ Par exemple, dans les pentes moyennes à faibles, l'architecture traditionnelle a tendance à se positionner parallèlement aux courbes de niveau.

Une implantation dans le sens des courbes de niveau est en général aussi préférable pour les bâtiments de grande taille : celle-ci réduit l'impact visuel du bâtiment dans le grand paysage et minimise les travaux de terrassement.

A l'inverse avec des pentes plus fortes ou des bâtiments de faible emprise, le bâti aura tendance à être perpendiculaire aux courbes de niveau afin de limiter l'impact sur le ruissellement. Ces constructions s'accompagnent de bancels, faïsses faisant ainsi le lien entre intérieur et extérieur.

² Pour rappel, on se référera utilement aux recommandations du fascicule « Je construis mon bâtiment agricole en coeur de parc », joint en annexe du PLUi (Pièce 5.3)



glomérés de béton, béton cellulaire, brique creuse, etc.) doivent l'être obligatoirement.

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

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

Les bardages bois (ou composite), à lames plaines ou à claires-voies sont autorisés à condition de présenter un aspect naturel, non vernis, ou d'être teintés dans le respect des teintes du nuancier ci-contre ou similaires.

2.2.4. Menuiseries

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

Les menuiseries doivent être réalisées aux dimensions des ouvertures existantes ou à créer.

Habitations

Les contrevents ou volets doivent être soit repliables en tableau dans l'épaisseur du mur, soit rabattables en façade.

Les stores ou volet roulants peuvent être admis à condition de respecter les teintes du nuancier ci-contre, et que les caissons des volets roulants soient masqués par un lambrequin.

Les menuiseries sont peintes ou teintées dans la masse dans le respect des teintes du nuancier ci-contre ou similaires, le blanc étant exclu.

2.2.5. Ferronneries

L'emploi des ferronneries, non caractéristiques de l'architecture locale, doit être autant que possible limité. Toutefois admises, elles sont peintes ou teintées dans la masse dans le respect des teintes du nuancier page de droite ou similaires.

Les ferronneries brutes stabilisées sont également autorisées.

Les gardes corps, grilles et portails en ferronnerie doivent être de forme sobre.



Nuancier pour enduits de façades



Nuancier pour bardages



Nuancier pour menuiseries



Habitations : Toitures



Nuancier pour ferronneries

2.2.6. Toitures

Habitations

Les toitures en pente sont obligatoires et de volume simple. La pente doit être comprise entre 45% et 100% selon le type de couverture, et doit être en harmonie avec celle des toits environnants. Un pourcentage plus adouci en partie basse du toit peut être autorisé dans le respect des typologies traditionnelles locales (coyau). En cas de réhabilitation, des pentes pouvant observer une pente différente peuvent être admises si elles sont identiques à celles du bâtiment existant. Les toitures à pente simple sont interdites, sauf pour les constructions de petits gabarits ayant une hauteur inférieure ou égale à 4,00 mètres au sommet sur un terrain naturel plat ou de faible pente. La toiture ne devra pas dépasser 10,00 mètres de longueur et 3,00 mètres de largeur.

Les toits en pente doivent être couverts en tuiles canal ou mécaniques (type « marseillaise »), réalisées en terre cuite de teinte claire ou orangée. L'emploi de lauze de pierres (aspect schiste, ardoises), ou de bardeaux de bois (aspect mélèze, châtaigner) est admis.

Dans les secteurs repérés « TL » sur les pièces graphiques, les toits en pente doivent être obligatoirement couverts en ardoise, lauze de schiste, bardeaux de bois (aspect mélèze, châtaigner). Les tuiles mécaniques plates de teinte sombre rappelant l'ardoise peuvent par défaut être admises.

Des matériaux de couverture différents peuvent être admis dès lors qu'ils sont masqués par les panneaux solaires admis à l'article 2.2.7 suivant.

Les toitures terrasses peuvent être admises, soit ponctuellement en tant qu'éléments de raccorde-

ment entre toits dans une limite d'emprise inférieure ou égale à 20% de la surface totale des toitures de la construction, soit en tant que toitures végétalisées ou terrasses accessibles de plain-pied. Dans ces deux cas précis leurs emprises ne peuvent excéder 50% de la surface totale des toitures de la construction.

Les ouvertures de toitures sont seulement autorisées sous forme de « lucarnes rampantes » ou de « lucarnes meunières » dans la mesure où leurs couvertures respectent les règles précédemment édictées (matériaux, pentes). Dans tous les cas, leurs nombres et leurs proportions doivent être limités et employés de façon exceptionnelle.

Autres constructions admises

Pour les bâtiments de grand gabarit nécessaires à l'exploitation agricole, les couvertures en bac acier de teinte grise, choisie dans le nuancier pour bardages, peuvent être admises.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (destination 5).



Toiture de forme traditionnelle, avec coyau



Tuiles canal orangées



Lauze de pierre

2.2.7. Réseaux – antennes paraboliques – climatiseurs – panneaux solaires – etc.

Les réseaux d'électricité, gaz et télécoms doivent être encastrés ou enterrés.

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

Dans le cadre d'une construction neuve ou de la rénovation d'une construction existante, les éléments de compteurs doivent être regroupés et intégrés dans le corps principal de la construction ou dans le corps de la clôture si elle existe.

Les antennes paraboliques sont interdites en façade ; elles doivent être masquées à la vue ou positionnées sur le toit.

Les édicules techniques installés sur les constructions, notamment sur les éventuelles toitures terrasses, doivent être regroupés, dissimulés (acrotère ou grilles) et faire l'objet d'une intégration adaptée aux caractéristiques architecturales du bâtiment.

Les climatiseurs installés en façade peuvent être autorisés, sous réserve de ne pas être visibles depuis la voie publique : posés au sol ou masqués par des grilles ou des vantelles.

Lorsqu'ils sont posés sur des toitures, les panneaux solaires doivent être adaptés à la couverture et implantés selon les principes décrits dans les illustrations ci-contre (éviter les implantations en sur-épaisseur et proscrire les sur-inclinaisons sur les toitures en pente ; dissimulation derrière les acrotères, etc.).

2.2.8. Clôtures

Les clôtures doivent être traitées simplement et dans l'esprit local traditionnel. Les murs enduits doivent se conformer aux règles d'aspect extérieur des façades.

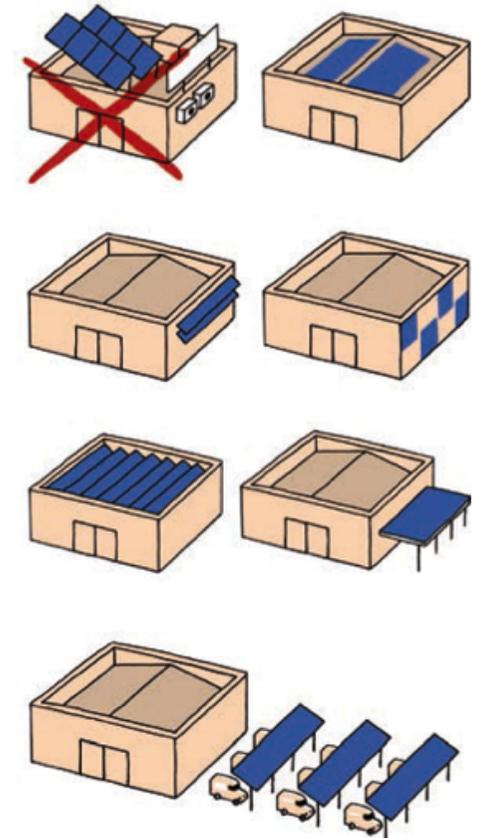
Les grilles, panneaux grillagés et éléments de menuiserie (portails, portillons, etc.) en matière plastique sont interdits.



Implantations interdites : implantations anarchiques et/ou en sur-épaisseur



Implantations autorisée : intégrée à la toiture



Implantation en toiture des bâtiments de grand gabarit + ombrières

(source : UDAP 48)

2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

2.3.1. Espaces libres

Les containers, bennes à ordures ou à encombrants, le stockage de matériaux et des engins doivent être dissimulés à la vue ; ils doivent être soit intégrés dans les locaux, soit camouflés par des aménagements adaptés (haies végétales de type haies vives, palissades en bois, etc.).

Sur les terrains comportant des prairies maigres de fauche repérées sur les documents graphiques (Pièce 4.2.), les prairies doivent être impérativement conservées.

2.3.2. Plantations

Les arbres de hautes tiges existants et les masses végétales significatives, doivent être maintenus, déplacés ou remplacés par des plantations équivalentes.

Le projet doit aboutir, le cas échéant par renforcement des plantations, à une densité de plantations à concurrence d'un arbre de haute tige pour 100 m² de terrain.

Les essences plantées doivent de préférence appartenir à la liste d'essence végétale locale pour une meilleure adaptation aux conditions écologiques (adaptation au sol et au climat) et dans un souci d'intégration paysagère :

- **Feuillus caduques** : Peuplier blanc / Chêne à feuilles de châtaigner / Olivier de Bohême / Tamaris / Frênes à fleurs / Mélia / Savonnier / Tilleul (sauf argenté) / Érable de Montpellier / Micocoulier / Marronnier.
- **Persistants** : Chêne vert
- **Résineux** : Pin parasol ou pignon / Pin d'Alep / Pin maritime / Cèdre du Liban.
- **Fruitiers** : toute essence adaptée au climat (oliviers / abricotiers / cerisiers / pommiers / poiriers / pêchers, amandiers / etc.)
- **Grimpants** : Bignone à grandes fleurs / Chèvrefeuille du Japon / Clématite d'Armand / Dentelaire du Cap / Jasmin de Caroline / Jasmin étoilé / Lanterne chinoise / Morelle faux jasmin / Passiflore bleue / Rosier de Banks (Lutea, Rosea) / Vigne.

2.4. Stationnement

2.4.1. Dispositions qualitatives

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

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

Les dimensions à prendre en compte dans le cas de garages ou aires de stationnement sont au minimum de 5,00 mètres pour la longueur et de 2,50 mètres pour la largeur. Cette dernière dimension est portée à 3,30 mètres pour une aire de stationnement "handicapé", et à 2,20 mètres pour une place de stationnement longitudinal dont la longueur sera au minimum de 5,50 mètres.

Ces dimensions peuvent être adaptées à la marge et de façon très ponctuelle dans le cadre d'une aire de stationnement collective pour des raisons d'adaptation à un contexte bâti le nécessitant (par

exemple : protection d'un arbre dans un parking extérieur, etc.)

Il est entendu ci-après par « aire de stationnement » tout ensemble collectif de places de stationnement dépassant 5 emplacements.

Toute aire de stationnement extérieure doit mettre en œuvre un dispositif d'ombrage naturel ou photovoltaïque, soit à raison de plantation d'arbres de hautes tiges comptant au minimum un plant par tranche de 3 places (lorsque le nombre d'arbres obtenu en application des règles ci-après est fractionné, il est arrondi au nombre supérieur), soit par mise en œuvre de structures végétalisées type tonnelle, treille ou pergolas agrémentées de grimpants. Dans le cas de la mise en œuvre de structures végétalisées ou photovoltaïques, ces dernières devront recouvrir au minimum 70% du nombre total d'emplacements. Les éventuels panneaux photovoltaïques mis en œuvre doivent être intégrés sur les structures en bois ou en métal qui doivent être positionnées au-dessus des places de stationnement et respectant les nuanciers relatifs aux matériaux employés. La hauteur des ombrières photovoltaïques et des tonnelles / pergolas végétalisées ne peut excéder une hauteur de 4,50

mètres par rapport au terrain naturel.

Sauf dispositions contraires liées à la protection des captages, le revêtement de sol des aires de stationnement extérieur non couvert doit, au-delà de 125 m² d'emprise hors accès, être le plus possible perméable à l'eau de manière à assurer une infiltration naturelle des eaux de pluie (à l'exclusion des emplacements spécifiquement à destination des Personnes à Mobilités Réduites ou handicapées). Chaque emplacement ne devra provoquer une imperméabilisation de plus de 60% de son emprise.

Pour le calcul du dimensionnement des garages collectifs et/ou des aires de stationnement collective, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² minimum, y compris les accès.

2.4.2. Dispositions quantitatives

Non réglementé, sans préjudice des dispositions de l'article 2.4.1. précédant.

3. Équipement et réseaux

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1. Accès

Dispositions générales

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

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

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

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées et pistes

cyclables, ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Accès sur les voies départementales

Toute création d'accès nouveaux est interdite sauf autorisation à solliciter auprès du gestionnaire de voirie

3.1.2. Voirie

Les voies et passages publics ou à usage collectif doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, brancardage, etc.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des aménagements ou des constructions qui y sont envisagés.

3.2. Desserte par les réseaux

3.2.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage, forage ou puits particulier pourra être exceptionnellement autorisée, conformément à la réglementation en vigueur. Lorsque le projet de forage, captage ou puits est situé dans un périmètre de protection d'une ressource destinée à l'alimentation en eau potable des collectivités publiques, le règlement associé à cette ressource s'impose au projet.

Dans le cas où cette adduction autonome ne serait plus réservée à l'usage personnel d'une famille (gîtes, chambres d'hôtes, autres activités, etc.), l'autorisation préfectorale pour utilisation d'eau destinée à la consommation humaine devra être préalablement obtenue.

3.2.2. Assainissement

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

Les eaux usées sont obligatoirement séparées des eaux pluviales ou assimilées.

Eaux usées

Les constructions doivent se raccorder en priorité à un collecteur public lorsqu'il est présent (article L.1331-1 du Code de la santé Publique).

Dans le cas de construction, de réhabilitation ou d'extension de bâtiments sur des parcelles non desservies par le réseau public de collecte des eaux usées, l'installation d'Assainissement Non Collectif existante doit être conforme à la législation en vigueur et suffisamment dimensionnée pour permettre la réalisation du projet. Lorsque celle-ci n'est pas conforme et/ou insuffisante, le pétitionnaire devra proposer une filière d'assainissement

non collectif à mettre en œuvre pour son projet en fonction des contraintes du sol et du site. En tout état de cause, l'ensemble des éléments de cette filière devra être conforme aux réglementations nationales et locales en vigueur.

Eaux pluviales

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

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

Les eaux claires et en particulier les surverses ou les vidanges des piscines, cuves ou réservoirs, doivent être dirigées dans le réseau pluvial.

En l'absence de réseau, le projet doit prendre en compte leur écoulement ou leur réutilisation sans apporter de conséquences sur les propriétés voisines. En aucun cas les eaux de vidange ne doivent être dirigées vers le réseau d'eaux usées.

Les rejets d'eaux pluviales d'origine urbaine dans les fossés des routes départementales doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès du gestionnaire de voirie.

Pour les habitations, lorsque le terrain d'assiette de l'opération comporte au moins 15 m² d'espace libre (cf. Lexique, p.110 du présent règlement), la récupération des eaux de pluies est imposée au moyen d'un dispositif de collecte et de stockage d'une contenance de 120 litres/m² d'emprise au sol créée, avec une contenance minimale de 2 m³.

Les dispositifs de stockage doivent être dissimulés (enterrés, intégrés au bâti, etc.).

3.2.3. Électricité – Gaz – Télécoms

Les réseaux d'électricité, gaz et télécoms sont encastrés ou enterrés.

Les nouvelles constructions doivent être équipées

d'une connexion possible aux réseaux de télécommunication électroniques et numériques existants ou à créer.

3.2.4. Déchets ménagers

Les locaux et aires de présentation nécessaires au stockage de conteneurs normalisés et à la collecte sélective des déchets ménagers doivent être définis dans l'opération de manière à minimiser l'impact visuel et les nuisances olfactives perçus depuis les espaces riverains (intégration au bâtiments, aux murs de clôture par exemple), et à assurer la sécurité sur la voirie lors des opérations d'enlèvement.

Dispositions applicables à la zone N

Caractère de la zone¹

Présentation

La zone N recouvre des espaces équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

La zone N comprend deux secteurs :

- **NI** : Espaces naturels touristiques et de loisirs
- **Np** : Espaces naturels protégés.

Localisation

La zone N correspond aux principaux espaces naturels et forestiers du territoire (crêtes, fonds de vallées, etc.) et à la trame bleue (chevelu hydraulique, espaces affectés par un risque inondation, etc.)

1 Rappel du Rapport de Présentation (Pièce 1.)

- **NI** : secteur correspondant aux espaces d'accueil touristique (Mazel Haut à Gabriac ; Camping de La Borie à Sainte-Croix-Vallée-Française ; ferme du Cambon, camping La Pélucarie, village de gîtes de Saint-Roman-de-Tousque à Moissac-Vallée-Française ; camping le Martinet et aire d'accueil de camping-cars à Saint-Etienne-Vallée-Française ; aire d'accueil de camping-cars à au Pompidou, accueil agri-touristique à Saint-Martin-de-Lansuscle, etc.

- **Np** : secteur correspondant principalement à la zone coeur du Parc National des Cévennes

Principaux objectifs²

Dans la zone N :

- Mettre en valeur le paysage et les milieux naturels.
- Préserver les ressources et se prémunir des risques.
- Maintenir la population / l'habitat dispersé.

2 Cf. PADD (Pièce 2.)

Dans le secteur NI :

- Valoriser le potentiel touristique

Dans le secteur Np :

- Préserver les sites les plus sensibles (...)
- Protéger les milieux naturels et les espaces de transitions écologiques.

Principales traductions réglementaires

Dans l'ensemble de la zone N :

- Règles de constructibilité limitée.

Dans le secteur NI :

- Principe de constructibilité limitée aux équipements et installations nécessaires à l'accueil et l'orientation du public et à l'hébergement touristique.

Dans le secteur Np :

- Principe d'inconstructibilité ou de constructibilité limitée aux occupations admises au sein de la zone coeur du Parc National des Cévennes.

Servitudes

La zone N est grevée par les servitudes suivantes :

- **AC1**
Servitude de protection des monuments historiques : Dans ces périmètres de protection reporté sur le plan des servitudes d'Utilité Publique joint en Annexe du PLUi (Pièce 5.1b) les autorisations d'urbanisme sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

- **AS1**
Servitude attachée à la protection de la ressource en eau potable : Dans les périmètres de protection reportés sur le plan des servitudes d'Utilité Publique joint en Annexe du PLUi (Pièce 5.1b), les DUP et arrêtés joints en annexe du PLUi (Pièce 5.1a) peuvent limiter les possibilités d'occupation et d'utilisation du sol.

- **EL10**
Parc Nationaux : zone coeur du Parc National des Cévennes. Dans le périmètre reporté sur les documents graphiques (Pièce 4.2), et sur le plan des servitudes

d'Utilité Publique joint en Annexe du PLUi (Pièce 5.1b), s'appliquent les dispositions du décret n° 2009-1677 du 29 décembre 2009 pris pour l'adaptation de la délimitation et de la réglementation du Parc National des Cévennes, qui fixent des conditions aux possibilités d'occupation et d'utilisation du sol.

• PM1

Plans de Prévention des risques Naturels prévisibles : Dans le périmètre des Plans de Prévention des Risques d'inondation joints en annexe du PLUi (Pièce 5.1) l'occupation des sols est soumise à des prescriptions particulières.

Orientations d'Aménagement et des Programmation

La zone A est soumise à l'application d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (Pièce 3), dont les périmètres sont précisés sur les documents graphiques (Pièce 4.2).

Dans leurs périmètres, les occupations et utilisations du sol doivent s'inscrire dans un rapport de compatibilité avec les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation (Pièce 3).

1. Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité

1.1. Destinations et sous-destinations

Le tableau ci-contre indique les destinations et sous-destinations autorisées, autorisées sous conditions, et interdites dans l'ensemble de la zone N.

En règle générale, toute nouvelle construction est interdite, à l'exception des usages et affectations du sols mentionnées à l'article 1.2. suivant.

Tableau des destinations

		ZONE N		
		Interdit (I)	Autorisée sous condition (ASC)	Autorisé (A)
DESTINATION 1		EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE		
SOUS-DESTINATIONS	Exploitation agricole		ASC	
	Exploitation forestière		ASC	
DESTINATION 2		HABITATION		
SOUS-DESTINATIONS	Logement		ASC	
	Hébergement	I		
DESTINATION 3		COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE		
SOUS-DESTINATIONS	Artisanat et commerce de détail	I		
	Restauration	I		
	Commerce de gros	I		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	I		
	Hébergement hôtelier et touristique		ASC	
	Cinéma	I		
DESTINATION 4		ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS		
SOUS-DESTINATIONS	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	I		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		ASC	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	I		
	Salles d'art et de spectacles	I		
	Équipements sportifs		ASC	
	Autres équipements recevant du public		ASC	
DESTINATION 5		AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES		
SOUS-DESTINATIONS	Industrie	I		
	Entrepôt	I		
	Bureau	I		
	Centre des congrès et d'exposition	I		



1.2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

1.2.1. Interdictions

En plus des destinations listées dans le tableau page précédente, sont plus précisément interdits : Les parcs d'attraction, les pistes de sports mécaniques, les stands de tir, les dépôts de véhicules et/ou de matériaux (ferrailles, déchets de constructions et de travaux publics, déchets verts, etc.), les chemins, les installations classées pour la protection de l'environnement qui ne relèvent pas de la nécessité agricole ou des services utiles à l'habitat, les carrières à l'exception des périmètres expressément repérés sur les documents graphiques (Pièce 4.2.), ou toute autre occupation du sol incompatible avec la préservation du paysage et de l'environnement.

Sont également interdits, les travaux, constructions, ouvrages, ou installations suivants :

- Les constructions nouvelles et les extensions de constructions existantes situées à moins de 10 mètres du lit mineur d'un cours d'eau ;

- Les constructions nouvelles et les extensions de constructions existantes si elles sont situées à moins de 1 mètre de la tête de talus des fossés ;
- Tous travaux d'exhaussement ou d'affouillement des sols non liés à l'exécution d'un permis de construire, d'aménager ou de démolir ou d'une décision de non-opposition à déclaration préalable modifiant les conditions d'écoulement des eaux, et en particulier les remblais et les endiguements sauf s'ils sont de nature à protéger des lieux urbanisés et à assurer la sécurité des biens et des personnes ;
- Les piscines en tant qu'annexes des habitations d'une dimension (L x l) supérieure à 7 x 4 m et d'une contenance de plus de 45 m³.

1.2.2. Autorisations sous conditions

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

Dans la zone N :

- **Exploitation agricole** : uniquement par changement de destination des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi. L'extension limitée desdites constructions et des bâtiments destinés à l'exploitation agricole existants peut être admise ainsi que les annexes, dans la limite de 30 % maximum de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi, dans la limite de 50 m² supplémentaires au total. Les abris pour le bétail peuvent être admis dans la limite de 20 m² d'emprise au sol et 3,50 m de hauteur.
- **Exploitation forestière**
- **Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés**, notamment les installations, constructions et ouvrages techniques nécessaires à la réalisation ou à l'entretien des équipements publics ou d'intérêt général, en particulier les ouvrages hydrauliques nécessaires à la gestion des risques, et les aménagements nécessaires à l'accueil et à l'orientation du public, à l'information et à l'interprétation des sites.
- **Équipements sportifs**

- **Autres équipements recevant du public** (tels qu'espaces d'accueil et d'orientation touristique, aires d'accueil de camping-cars, etc.)
- **Logement** : uniquement par changement de destination des bâtiments expressément repérés sur les documents graphiques (Pièce 4.2), et après avis conforme de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites.
 - Sont admises aussi les annexes et l'extension limitée des constructions à usage d'habitation existantes, dans la limite de 30 % maximum de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi et dans la limite de 50 m² supplémentaires au total. Ces extensions ne doivent pas conduire à créer de nouveaux logements.
 - Est également admise la restauration des bâtiments ruinés existants (y compris à usage d'habitation), dans les conditions prévues à l'article L111-23 du Code de l'Urbanisme.

Dans le secteur NI :

- **Hébergement hôtelier et touristique** : sont admises aussi les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des campings, aires naturelles de camping, PRL et vil-



lages de gîtes (y compris implantation d'habitat léger, d'annexes, de terrasses).

- Dans ce cadre, l'habitat léger sous forme de yourte peut être toléré : compte tenu des caractéristiques de ce type de construction, des dérogations aux articles 2.2.2, 2.2.3. et 2.2.6. suivants peuvent être exceptionnellement tolérées.

Dans le secteur Np :

Toute nouvelle construction est interdite, à l'exception :
De la zone cœur du Parc National des Cévennes (repérée sur les documents graphiques), où peuvent être admises sous réserves des dispositions du décret n°2009-1677 du 29/12/2009 pris pour l'adaptation de la délimitation et de la réglementation du PNC (servitude EL10) :

- Les constructions et installations nécessaires à **l'exploitation agricole** y compris **l'habitation** sous réserve que les constructions à usage d'habitation soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole.
- Les constructions et installations nécessaires à **l'exploitation forestière**.
- Les **annexes** et **l'extension limitée des**

constructions à usage d'habitation existantes, dans la limite de 30 % maximum de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU et dans la limite de 50 m² supplémentaires au total. Ces extensions ne doivent pas conduire à créer de nouveaux logements.

- La **restauration des bâtiments ruinés** existants (y compris à usage d'habitation), dans les conditions prévues à l'article L111-23 du Code de l'Urbanisme.
- Les **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés**

1.2.3. Prévention des risques et nuisances

Toute occupation et utilisation des sols doit se conformer aux prescriptions portées sur les documents graphiques (Pièce 4.2.), le Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRi) (annexé au PLUi), le plan des risques et le plan des Servitudes d'Utilité Publique. Cela peut concerner notamment les contraintes d'implantation ou d'usage relatives aux :

- Prescriptions réglementaires du PPRi en vigueur,
- Servitudes relatives à des équipements ou infrastructures induisant un risque technologique ou sanitaire,

- Diverses mesures préfectorales, et notamment, concernant la protection acoustique.

La zone N est soumise à des mesures de prévention et de précaution par rapport aux risques naturels suivants :

Risque inondation

- PPRi
Les Plans de Prévention des Risques d'inondation (PPRi) de Saint-Etienne-Vallée-Française, approuvé le 2 décembre 2002, et des bassins des Gardons et du Luech en Lozère, approuvé le 21 décembre 2006, sont applicables sur le territoire communautaire.

Ces documents sont annexés au présent PLUi en tant que Servitudes d'Utilité Publique (Pièce 5.1). Il convient de se reporter au règlement de ces documents : dans les zones inondables repérés sur le plan de zonage du PPRi, les projets d'urbanisme sont soumis à des prescriptions particulières.

- ADZI
L'Atlas Départemental des Zones Inondables (ADZI) de Lozère cartographie l'emprise maximale des champs d'expansion des crues des différents cours d'eau, à

partir d'une approche hydrogéomorphologique.

Dans cette emprise reportée sur les documents graphiques (Pièce 4.2), toute construction d'équipements sensibles utiles à la gestion de crise (centres de secours, mairies, gendarmeries...) et d'établissements pouvant présenter des difficultés d'évacuation (crèches, hôpital, établissements de soins et d'enseignements, maison de retraite...) est interdite.

- Érosion de berges
Aux abords des cours d'eau repérés sur les documents graphiques (Pièce 4.2.) doit être maintenue une bande de recul non aedificandi d'une largeur de 10,00 mètres comptés à partir du haut des berges des cours d'eau.

Sans préjudice de la règle précédente, peut être admis dans une bande de précaution d'une largeur de 20,00 mètres comptés à partir du haut des berges des cours d'eau, peuvent être admis :

- L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi dans la limite de 30% de la SDP existante à la date d'approbation du PLUi, et dans la limite totale de 200 m² de SDP.
- L'adaptation et le confortement des constructions existantes sous réserve de ne pas augmenter la vulnérabilité ni le risque inondation.



Risque feu de forêt

La forêt très présente sur le territoire communautaire est très vulnérable aux incendies, impliquant des obligations légales de débroussaillage. Il convient notamment de se référer au zonage d'Obligations Légales de Débroussaillage (OLD) joints en annexe du PLUi (Pièce 5.3).

Risque mouvement de terrain

- **Risque minier**
Le territoire communautaire est partiellement concerné par des risques miniers résiduels. Dans les secteurs soumis au risque glissement de terrain/risque minier identifiés sur les documents graphiques (Pièce 4.2) la constructibilité peut être interdite ou soumise à des prescriptions particulières.
- **Risque retrait et gonflement d'argiles**
L'existence de risques de mouvements de terrain liés aux phénomènes de retrait-gonflement des argiles peut appeler à des précautions particulières. La carte des aléas ainsi que les dispositions réglementaires s'appliquant sur les zones concernées sont joints en annexe du PLUi (Pièce 5.3).

Risque sismique

Le territoire communautaire est soumis à un risque moyen (zone de sismicité $2 - 0,4 \text{ m/s}^2 \leq 0,7 \text{ m/s}^2$). Dans ce type de zone des règles de construction parasismique sont applicables aux nouveaux bâtiments, et aux bâtiments anciens dans certaines conditions (réglementation européenne EURO-CODE 8 pour les bâtiments de catégorie III et IV). La nouvelle réglementation sismique est jointe en annexe du PLUi (Pièce 5.3).

1.2.4. Patrimoine archéologique

Dans les secteurs réputés sensibles du point de vue du patrimoine enfoui, les opérations d'aménagement, de construction ou tous travaux susceptibles d'affecter les sols ou les vestiges archéologiques, ne peuvent être effectués qu'après la mise en oeuvre des mesures conservatoires ou de sauvegarde par la réalisation de fouilles ou d'études scientifiques. Les obligations en matière d'archéologie préventive sont rappelées en annexe du PLUi (Pièce 5.3).

1.2.5. Patrimoine architectural

Outre les mesures de protections relatives aux Monuments Historiques (servitude AC1) repérés sur le plan des servitudes d'utilité publique joint en annexe du PLUi (Pièce 5.1b), certains édifices ou éléments du patrimoine bâti vernaculaire (stèles, calvaires, fontaines, puits, béals, etc.) sont protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme. A ce titre, leur démolition est soumise à autorisation. Tous les travaux d'entretien, d'extension ou de modification doivent concourir à la protection, la valorisation ou la remise en état d'origine du patrimoine bâti concerné. Les travaux ayant pour effet de modifier ces éléments sont soumis à déclaration préalable.

1.2.6. Patrimoine naturel et paysager

Espaces Boisés Classés (EBC)

Les EBC existants ou à créer sont repérés sur les documents graphiques (Pièce 4.2.). Ce classement interdit notamment tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection

ou la création de boisements. Les coupes et abattages sont soumis à déclaration préalable.

Autres cas

Certains végétaux (sujets), bosquets ou alignements d'arbres sont protégés au titre de l'article L.151-19 ou L151-23 du Code de l'Urbanisme. Ces éléments repérés sur les documents graphiques (Pièce 4.2.) sont à préserver, éventuellement selon les critères définis dans fiches « patrimoine » annexées au présent règlement. Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer ces éléments sont soumis à déclaration préalable.

Toute zone humide, berge ou ripisylve, identifiée au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme ne devra être ni comblée, ni drainée, ni être le support d'une construction. Ces éléments ne pourront faire l'objet d'aucun aménagement, d'aucun affouillement pouvant détruire les milieux présents. Aucun dépôt (y compris de terre) n'est admis.

Les secteurs de prairies maigres de fauche repérés sur les documents graphiques font l'objet de prescriptions particulières (cf. 2.3.1. Espaces libres).



2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1. Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1. Affouillements et exhaussements

Les affouillements ou exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à la réalisation d'un projet admis sur la zone ou à la protection collective contre les risques sont interdits.

2.1.2. Hauteur des constructions

La hauteur des constructions projetées ne doit pas conduire à rompre le caractère et la perspective traditionnelle offerte par les constructions existantes contiguës ou proches.

Définition de la hauteur

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale.

Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faitage de la construction, ou au sommet de l'acrotère dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique.

Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

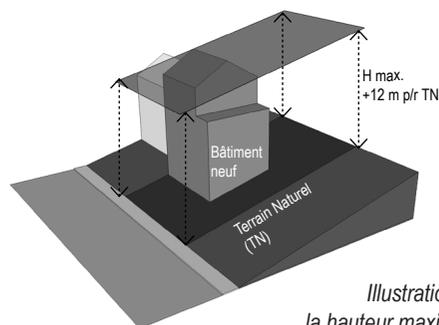


Illustration de la hauteur maximum

Hauteur maximum

Sauf disposition particulière précisée sur les documents graphiques (Pièce 4.2), toute construction ou installation ne peut excéder 11,00 mètres de hauteur.

En cas d'extension de bâtiments existants ayant à la date d'approbation du PLUi une hauteur supérieure à la hauteur maximum indiquée ci-dessus, la hauteur de l'extension pourra atteindre celle de la construction existante.

2.1.3. Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

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

Les constructions doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, à une distance ne pouvant être inférieure à 5 mètres.

Toutefois, une implantation différente peut être autorisée dans l'un des cas suivants :

- Les habitations admises peuvent être édifiées

à l'alignement des voies publiques existantes à élargir ou à créer ou à l'alignement des voies privées déjà existantes ; dans ce cas la limite effective de la voie privée est prise comme alignement.

- Dans le cas où les habitations admises ne sont pas édifiées à l'alignement des voies, elles doivent alors respecter, au nu de la façade, un recul minimum qui peut être réduit à 3,00 mètres.
- Lorsqu'un retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une clôture maçonnée existante (à l'alignement de l'emprise publique par exemple) jouxtant le projet, ou avec une construction ou un ensemble de constructions existantes jouxtant le projet, dans le but de former une unité architecturale.

Les saillies (toiture, parements architecturaux, modénatures ornementales ou balcons de faibles largeurs) sont autorisées à condition de ne présenter, sur l'espace public, aucune entrave à la circulation et à la sécurité civile et routière, et sont limitées à un débordement maximum de 0,50 mètre.

Un retrait pourra être imposé en cas de nécessité due à des motifs de sécurité ou lorsque l'aligne-

ment au bâti existant s'impose, dans le but de former une unité architecturale.

2.1.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

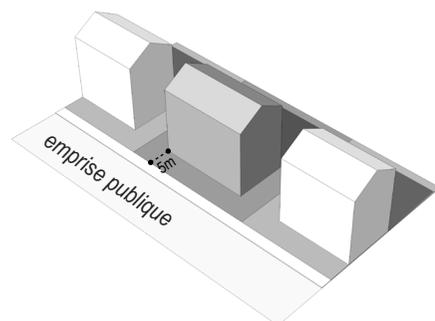
Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'au dessus du terrain naturel.

Les constructions nouvelles doivent être implantées en respectant un recul minimal de 5,00 mètres par rapport aux limites séparatives.

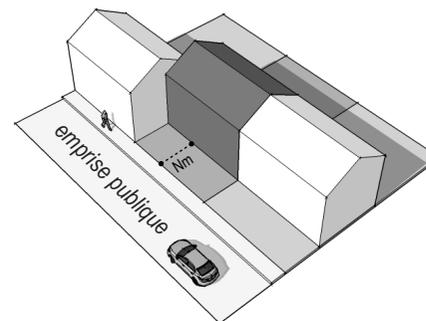
Toutefois, des implantations autres peuvent être admises :

- Lorsque le projet jouxte une construction ou un ensemble de constructions existantes dans le but de former une unité architecturale ;
- Lorsqu'il s'agit d'équipements d'intérêt collectif et services publics (Destination 4) autorisés dans la zone ;

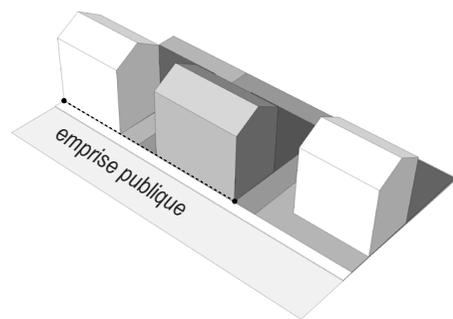
Pour les habitations admises : l'implantation en limite séparative est autorisée. Quand le bâtiment ne jouxte pas la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point du nu de la façade de ce bâtiment au point de la limite parcel-



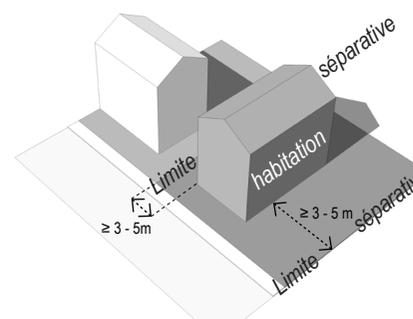
Principe d'implantation observant un recul de 5 m (pouvant être réduit à 3 m pour les habitations)



Principe d'implantation avec un recul différent ou mitoyenneté fondés sur une construction existante



Principe d'implantation à l'alignement des voies admis pour les habitations ou fondé sur une construction existante.



Principe d'implantation observant un recul de 5 m pouvant être réduit à 3 m pour les habitations

laire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3,00 mètres.

2.1.5. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

2.1.6. Emprise au sol

Non réglementé.

2.1.7. Densité

Non réglementé.

2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages urbains et avec la conservation des perspectives monumentales et naturelles¹.

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

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

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

¹ A ce titre, on pourra se référer aux recommandations du fascicule « Je construis mon bâtiment agricole en coeur de parc », joint en annexe du PLUi (Pièce 5.3)

2.2.1. Insertion à la pente

Afin de limiter les travaux de terrassement, la création de plate-formes doit être évitée pour privilégier une installation dans la pente avec des bâtiments semi-enterrés. L'implantation des constructions doit ainsi chercher à s'adapter au terrain (plutôt qu'adapter le terrain aux constructions), en s'inspirant des modes d'implantation traditionnels².

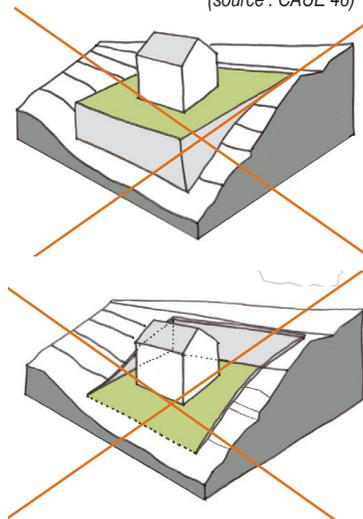
Les bancelles et les murets de pierre sèche existants doivent être maintenus et restaurés.

² Par exemple, dans les pentes moyennes à faibles, l'architecture traditionnelle a tendance à se positionner parallèlement aux courbes de niveaux.

Une implantation dans le sens des courbes de niveau est en général aussi préférable pour les bâtiments de grande taille : celle-ci réduit l'impact visuel du bâtiment dans le grand paysage et minimise les travaux de terrassement.

A l'inverse avec des pentes plus fortes ou des bâtiments de faible emprise, le bâti aura tendance à être perpendiculaire aux courbes de niveaux afin de limiter l'impact sur le ruissellement. Ces constructions s'accompagnent de bancelles, faïsses faisant ainsi le lien entre intérieur et extérieur.

Insertion à la pente
(source : CAUE 48)



2.2.2. Façades – percements

Les constructions doivent privilégier les volumes simples et symétriques. Les ouvertures doivent s'accorder avec la taille, le gabarit et les matériaux des bâtiments.³

³ Pour rappel, on se référera utilement aux recommandations du fascicule « Je construis mon bâtiment agricole en coeur de parc », joint en annexe du PLUi (Pièce 5.3)



2.2.3. Enduits - parements

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

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

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

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

Pour le revêtement des façades, les teintes des enduits doivent être sobres et en accord avec les teintes des pierres naturelles des constructions traditionnelles (granit / schistes), dans le respect du nuancier ci-contre ou similaires, le blanc étant exclu. Les bardages bois (ou composite), à lames plaines

ou à claires-voies sont autorisés à condition de présenter un aspect naturel, non vernis, ou d'être teintés dans le respect des teintes du nuancier ci-contre ou similaires.

2.2.4. Menuiseries

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

Les menuiseries doivent être réalisées aux dimensions des ouvertures existantes ou à créer.

Habitations

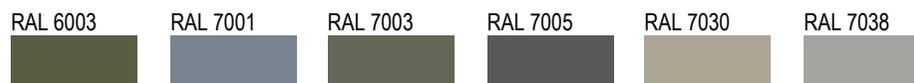
Les contrevents ou volets doivent être soit repliables en tableau dans l'épaisseur du mur, soit rabattables en façade.

Les stores ou volet roulants peuvent être admis à condition de respecter les teintes du nuancier ci-contre, et que les caissons des volets roulants soient masqués par un lambrequin.

Les menuiseries sont peintes ou teintées dans la masse dans le respect des teintes du nuancier ci-contre ou similaires, le blanc étant exclu.



Nuancier pour enduits de façades



Nuancier pour bardages



Nuancier pour menuiseries



Habitations : *Toitures*



Nuancier pour ferronneries

2.2.5. Ferronneries

L'emploi des ferronneries, non caractéristiques de l'architecture locale, doit être autant que possible limité. Toutefois admises, elles sont peintes ou teintées dans la masse dans le respect des teintes du nuancier ci-contre ou similaires.

Les ferronneries brutes stabilisées sont également autorisées.

Les gardes corps, grilles et portails en ferronnerie doivent être de forme sobre.

2.2.6. Toitures

Habitations

Les toitures en pente sont obligatoires et de volume simple. La pente doit être comprise entre 45% et 100% selon le type de couverture, et doit être en harmonie avec celle des toits environnants. Un pourcentage plus adouci en partie basse du toit peut être autorisé dans le respect des typologies traditionnelles locales (coyau). En cas de réhabilitation, des pentes pouvant observer une pente différente peuvent être admises si elles sont identiques à celles du bâtiment existant.

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

Les toits en pente doivent être couverts en tuiles canal ou mécaniques (type « marseillaise »), réalisées en terre cuite de teinte claire ou orangée.

L'emploi de lauze de pierres (aspect schiste, ardoises), ou de bardeaux de bois (aspect mélèze, châtaigner) est admis.

Dans les secteurs repérés « TL » sur les pièces graphiques, les toits en pente doivent être obligatoirement couverts en ardoise, lauze de schiste, bardeaux de bois (aspect mélèze, châtaigner). Les tuiles mécaniques plates de teinte sombre rappelant l'ardoise peuvent par défaut être admises.

Des matériaux de couverture différents peuvent être admis dès lors qu'ils sont masqués par les panneaux solaires admis à l'article 2.2.7 suivant.

Les toitures terrasses peuvent être admises, soit

ponctuellement en tant qu'éléments de raccordement entre toits dans une limite d'emprise inférieure ou égale à 20% de la surface totale des toitures de la construction, soit en tant que toitures végétalisées ou terrasses accessibles de plain-pied. Dans ces deux cas précis leurs emprises ne peuvent excéder 50% de la surface totale des toitures de la construction.

Les ouvertures de toitures sont seulement autorisées sous forme de « lucarnes rampantes » ou de « lucarnes meunières » dans la mesure où leurs couvertures respectent les règles précédemment édictées (matériaux, pentes). Dans tous les cas, leurs nombres et leurs proportions doivent être limités et employés de façon exceptionnelle.

Autres constructions admises

Pour les bâtiments de grand gabarit nécessaires à l'exploitation agricole, ou forestière les couvertures en bac acier de teinte grise, choisie dans le nuancier pour bardages, peuvent être admises.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (destination 5).



Toiture de forme traditionnelle, avec coyau



Tuiles canal orangées



Lauze de pierre

2.2.7. Réseaux – antennes paraboliques – climatiseurs – panneaux solaires – etc.

Les réseaux d'électricité, gaz et télécoms doivent être encastrés ou enterrés.

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

Dans le cadre d'une construction neuve ou de la rénovation d'une construction existante, les éléments de compteurs doivent être regroupés et intégrés dans le corps principal de la construction ou dans le corps de la clôture si elle existe.

Les antennes paraboliques sont interdites en façade ; elles doivent être masquées à la vue ou positionnées sur le toit.

Les édicules techniques installés sur les constructions, notamment sur les éventuelles toitures terrasses, doivent être regroupés, dissimulés (acrotère ou grilles) et faire l'objet d'une intégration adaptée aux caractéristiques architecturales du bâtiment.

Les climatiseurs installés en façade peuvent être autorisés, sous réserve de ne pas être visibles depuis la voie publique : posés au sol ou masqués par des grilles ou des vantelles.

Lorsqu'ils sont posés sur des toitures, les panneaux solaires doivent être adaptés à la couverture et implantés selon les principes décrits dans les illustrations ci-contre (éviter les implantations en sur-épaisseur et proscrire les sur-inclinaisons sur les toitures en pente ; dissimulation derrière les acrotères, etc.).

2.2.8. Clôtures

Les clôtures doivent être traitées simplement et dans l'esprit local traditionnel. Les murs enduits doivent se conformer aux règles d'aspect extérieur des façades.

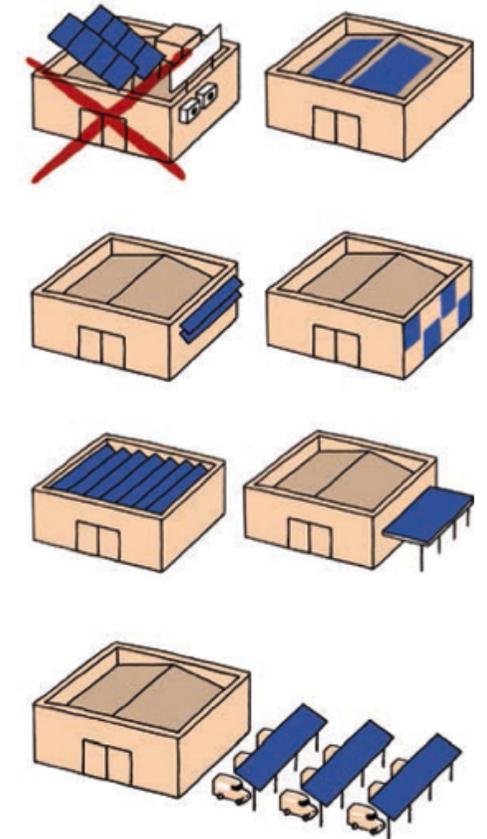
Les grilles, panneaux grillagés et éléments de menuiserie (portails, portillons, etc.) en matière plastique sont interdits.



Implantations interdites : implantations anarchiques et/ou en sur-épaisseur



Implantation autorisée : intégrée à la toiture



Implantation en toiture des bâtiments de grand gabarit + ombrières

(source : UDAP 48)

2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

2.3.1. Espaces libres

Les containers, bennes à ordures ou à encombrants, le stockage de matériaux et des engins doivent être dissimulés à la vue ; ils doivent être soit intégrés dans les locaux, soit camouflés par des aménagements adaptés (haies végétales de type haies vives, palissades en bois, etc.).

Sur les terrains comportant des prairies maigres de fauche repérées sur les documents graphiques (Pièce 4.2.), les prairies doivent être impérativement conservées.

2.3.2. Plantations

Les arbres de hautes tiges existants et les masses végétales significatives, doivent être maintenus, déplacés ou remplacés par des plantations équivalentes.

Le projet doit aboutir, le cas échéant par renforcement des plantations, à une densité de plantations à concurrence d'un arbre de haute tige pour 100 m² de terrain.

Les essences plantées doivent de préférence appartenir à la liste d'essence végétale locale pour une meilleure adaptation aux conditions écologiques (adaptation au sol et au climat) et dans un souci d'intégration paysagère :

- **Feuillus caduques** : Peuplier blanc / Chêne à feuilles de châtaigner / Olivier de Bohême / Tamaris / Frênes à fleurs / Méliá / Savonnier / Tilleul (sauf argenté) / Érable de Montpellier / Micocoulier / Marronnier.
- **Persistants** : Chêne vert
- **Résineux** : Pin parasol ou pignon / Pin d'Alep / Pin maritime / Cèdre du Liban.
- **Fruitières** : toute essence adaptée au climat (oliviers / abricotiers / cerisiers / pommiers / poiriers / pêchers, amandiers / etc.)
- **Grimpants** : Bignone à grandes fleurs / Chèvrefeuille du Japon / Clématite d'Armand / Dentelaire du Cap / Jasmin de Caroline / Jasmin étoilé / Lanterne chinoise / Morelle faux jasmin / Passiflore bleue / Rosier de Banks (Lutea, Rosea) / Vigne.

2.4. Stationnement

2.4.1. Dispositions qualitatives

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

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

Les dimensions à prendre en compte dans le cas de garages ou aires de stationnement sont au minimum de 5,00 mètres pour la longueur et de 2,50 mètres pour la largeur. Cette dernière dimension est portée à 3,30 mètres pour une aire de stationnement "handicapé", et à 2,20 mètres pour une place de stationnement longitudinal dont la longueur sera au minimum de 5,50 mètres.

Ces dimensions peuvent être adaptées à la marge et de façon très ponctuelle dans le cadre d'une aire de stationnement collective pour des raisons d'adaptation à un contexte bâti le nécessitant (par exemple : protection d'un arbre dans un parking extérieur, etc.)

Il est entendu ci-après par « aire de stationnement » tout ensemble collectif de places de stationnement dépassant 5 emplacements.

Toute aire de stationnement extérieure doit mettre en œuvre un dispositif d'ombrage naturel ou photovoltaïque, soit à raison de plantation d'arbres de hautes tiges comptant au minimum un plant par tranche de 3 places (lorsque le nombre d'arbres obtenu en application des règles ci-après est fractionné, il est arrondi au nombre supérieur), soit par mise en œuvre de structures végétalisées type tonnelle, treille ou pergolas agrémentées de grimpants. Dans le cas de la mise en œuvre de structures végétalisées ou photovoltaïques, ces dernières devront recouvrir au minimum 70% du nombre total d'emplacements. Les éventuels panneaux photovoltaïques mis en œuvre doivent être intégrés sur les structures en bois ou en métal qui doivent être positionnées au-dessus des places de stationnement et respectant les nuanciers relatifs aux matériaux employés. La hauteur des ombrières photovoltaïques et des tonnelles / pergolas végétalisées ne peut excéder une hauteur de 4,50 mètres par rapport au terrain naturel.

Sauf dispositions contraires liées à la protection des



captages, le revêtement de sol des aires de stationnement extérieur non couvert doit, au-delà de 125 m² d'emprise hors accès, être le plus possible perméable à l'eau de manière à assurer une infiltration naturelle des eaux de pluie (à l'exclusion des emplacements spécifiquement à destination des Personnes à Mobilités Réduites ou handicapées). Chaque emplacement ne devra provoquer une imperméabilisation de plus de 60% de son emprise.

Pour le calcul du dimensionnement des garages collectifs et/ou des aires de stationnement collective, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² minimum, y compris les accès.

2.4.2. Dispositions quantitatives

Non réglementé, sans préjudice des dispositions de l'article 2.4.1. précédant.

3. Équipement et réseaux

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1. Accès

Dispositions générales

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

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

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

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées et pistes

cyclables, ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Accès sur les voies départementales

Toute création d'accès nouveaux est interdite sauf autorisation à solliciter auprès du gestionnaire de voirie

3.1.2. Voirie

Les voies et passages publics ou à usage collectif doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, brancardage, etc.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des aménagements ou des constructions qui y sont envisagés.

3.2. Desserte par les réseaux

3.2.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage, forage ou puits particulier pourra être exceptionnellement autorisée, conformément à la réglementation en vigueur. Lorsque le projet de forage, captage ou puits est situé dans un périmètre de protection d'une ressource destinée à l'alimentation en eau potable des collectivités publiques, le règlement associé à cette ressource s'impose au projet.

Dans le cas où cette adduction autonome ne serait plus réservée à l'usage personnel d'une famille (gîtes, chambres d'hôtes, autres activités, etc.),



l'autorisation préfectorale pour utilisation d'eau destinée à la consommation humaine devra être préalablement obtenue.

3.2.2. Assainissement

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

Les eaux usées sont obligatoirement séparées des eaux pluviales ou assimilées.

Eaux usées

Les constructions doivent se raccorder en priorité à un collecteur public lorsqu'il est présent (article L.1331-1 du Code de la santé Publique).

Dans le cas de construction, de réhabilitation ou d'extension de bâtiments sur des parcelles non desservies par le réseau public de collecte des eaux usées, l'installation d'Assainissement Non Collectif existante doit être conforme à la législa-

tion en vigueur et suffisamment dimensionnée pour permettre la réalisation du projet. Lorsque celle-ci n'est pas conforme et/ou insuffisante, le pétitionnaire devra proposer une filière d'assainissement non collectif à mettre en œuvre pour son projet en fonction des contraintes du sol et du site. En tout état de cause, l'ensemble des éléments de cette filière devra être conforme aux réglementations nationales et locales en vigueur.

Eaux pluviales

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

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

évacuation dans le réseau ou le milieu naturel.

Les eaux claires et en particulier les surverses ou les vidanges des piscines, cuves ou réservoirs, doivent être dirigées dans le réseau pluvial.

En l'absence de réseau, le projet doit prendre en compte leur écoulement ou leur réutilisation sans apporter de conséquences sur les propriétés voisines.

En aucun cas les eaux de vidange ne doivent être dirigées vers le réseau d'eaux usées.

Les rejets d'eaux pluviales d'origine urbaine dans les fossés des routes départementales doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès du gestionnaire de voirie.

Pour les habitations, lorsque le terrain d'assiette de l'opération comporte au moins 15 m² d'espace libre (cf. Lexique, p.110 du présent règlement), la récupération des eaux de pluies est imposée au moyen d'un dispositif de collecte et de stockage d'une contenance de 120 litres/m² d'emprise au sol créée, avec une contenance minimale de 2 m³.

Les dispositifs de stockage doivent être dissimulés (enterrés, intégrés au bâti, etc.).

3.2.3. Électricité – Gaz – Télécoms

Les réseaux d'électricité, gaz et télécoms sont enterrés ou enterrés.

Les nouvelles constructions doivent être équipées d'une connexion possible aux réseaux de télécommunication électroniques et numériques existants ou à créer.

3.2.4. Déchets ménagers

Les locaux et aires de présentation nécessaires au stockage de conteneurs normalisés et à la collecte sélective des déchets ménagers doivent être définis dans l'opération de manière à minimiser l'impact visuel et les nuisances olfactives perçus depuis les espaces riverains (intégration au bâtiments, aux murs de clôture par exemple), et à assurer la sécurité sur la voirie lors des opérations d'enlèvement.

Lexique

Définitions

1. Annexe

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

2. Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

3. Construction

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

4. Construction existante

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

5. Destinations

La destination de construction « exploitation agricole et forestière » :

Elle comprend les deux sous-destinations suivantes :

- « **exploitation agricole** », qui recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
- « **exploitation forestière** », recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des ma-

chines permettant l'exploitation forestière.

La destination de construction « habitation » :

Elle comprend les deux sous-destinations suivantes :

- « **logement** », qui recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
- « **hébergement** », qui recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

La destination de construction « commerce et activité de service » :

Elle comprend les six sous-destinations suivantes :

- « **artisanat et commerce de détail** », qui re-

couvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.

- « **restauration** », qui recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
- « **commerce de gros** », qui recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
- « **activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle** », qui recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
- « **hébergement hôtelier et touristique** », qui recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
- « **cinéma** », qui recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de

l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

La destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics » :

Elle comprend les six sous-destinations suivantes :

- « **locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés** », qui recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
- « **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** », qui recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les

constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

- « **établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale** », qui recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
- « **salles d'art et de spectacles** », qui recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
- « **équipements sportifs** », qui recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
- « **autres équipements recevant du public** », qui recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune

autre sous-destination définie au sein de la destination « Équipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

La destination de construction « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » :

Elle comprend les quatre sous-destinations suivantes :

- « **industrie** », qui recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
- « **entrepôt** », qui recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
- « **bureau** », qui recouvre les constructions

destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

- « **centre de congrès et d'exposition** », qui recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

6. Emprise au sol / Espace libre

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

L'espace libre correspond à la surface du terrain non occupée par les constructions (emprise au sol), imperméabilisés ou non. Il comprend notamment les aires de stationnement, ainsi que les voiries d'accès. Il peut donc se définir par la formule suivante :

Surface du terrain - Emprise au sol = Espace libre

7. Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

8. Façade

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

9. Gabarit

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

10. Hauteur

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

11. Limites séparatives

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

12. Local accessoire

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

13. Surface de plancher

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

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur,
- des vides et trémies qui se rattachent aux escaliers et ascenseurs,
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre,
- des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres,
- des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des

activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial,

- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle, y compris les locaux de stockage des déchets,
- des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune, d'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent s'il y a lieu de l'application des points précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

14. Voies ou emprises publiques

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

