

**Commune
de
SAINT PAUL
LES FONTS**

**Département
Du Gard**

**Plan Local
d'Urbanisme**

ÉLABORATION

2

Règlement

ATELIER D'ARCHITECTURE ET
D'URBANISME
Philippe LOINTIER
Architecte
192, Chemin Guillaume Laforêt
30000 NÎMES

PROCÉDURE	Délibération de prescription	Délibération arrêtant le projet	Délibération d'approbation
Élaboration du P.L.U	19/09/2002	30/01/2007	08/10/2007

Octobre 2007

SOMMAIRE

À LIRE EN PREMIER	4
TITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	5
CHAPITRE 1 - ZONE Ua	6
Caractère de la zone	6
ARTICLE Ua 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.	6
ARTICLE Ua 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES	6
ARTICLE Ua 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC	7
ARTICLE Ua 4 - CONDITION DES DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS	7
ARTICLE Ua 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS	8
ARTICLE Ua 6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.	8
ARTICLE Ua 7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES.	8
ARTICLE Ua 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ.	9
ARTICLE Ua 9 - EMPRISE AU SOL.	9
ARTICLE Ua 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.	9
ARTICLE Ua 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DES ABORDS	9
ARTICLE Ua 12 - OBLIGATION DE RÉALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT.	10
ARTICLE Ua 13 - OBLIGATION DE RÉALISER DES ESPACES LIBRES ET DES PLANTATIONS.	10
ARTICLE Ua 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.	10
CHAPITRE 2 ZONE Ub	11
Caractère de la zone	11
ARTICLE Ub 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.	11
ARTICLE Ub 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES	11
ARTICLE Ub 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC	12
ARTICLE Ub 4 - CONDITION DES DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS	13
ARTICLE Ub 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS	14
ARTICLE Ub 6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.	14
ARTICLE Ub 7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES.	14
ARTICLE Ub 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ.	14
ARTICLE Ub 9 - EMPRISE AU SOL.	14
ARTICLE Ub 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.	14
ARTICLE Ub 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DES ABORDS	14
ARTICLE Ub 12 - OBLIGATION DE RÉALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT.	16
ARTICLE Ub 13 - OBLIGATION DE RÉALISER DES ESPACES LIBRES ET DES PLANTATIONS.	16
ARTICLE Ub 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.	16
TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE À URBANISER	17
CHAPITRE 1 - ZONE II AU	18
Caractère de la zone	18
ARTICLE II AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.	18
ARTICLE II AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES	18
ARTICLE II AU 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC	18
ARTICLE II AU 4 - CONDITION DES DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS	19
ARTICLE II AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS	19
ARTICLE II AU 6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.	20
ARTICLE II AU 7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES.	20
ARTICLE II AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ	20
ARTICLE II AU 9 - EMPRISE AU SOL.	20
ARTICLE II AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.	20
ARTICLE II AU 11 - ASPECTS EXTÉRIEURS DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DES ABORDS	20
ARTICLE II AU 12 - OBLIGATION DE RÉALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT.	22
ARTICLE II AU 13 - OBLIGATION DE RÉALISER DES ESPACES LIBRES ET DES PLANTATIONS.	22
ARTICLE II AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.	22

TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE 23

CHAPITRE 1 - ZONE A 24

Caractère de la zone	24
ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.	24
ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES	24
ARTICLE A 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC	25
ARTICLE A 4 - CONDITION DES DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS	25
ARTICLE A 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS	26
ARTICLE A 6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.	26
ARTICLE A 7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES.	26
ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ.	26
ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL.	26
ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.	26
ARTICLE A 11 – ASPECTS EXTÉRIEURS DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DES ABORDS	27
ARTICLE A 12 - OBLIGATION DE RÉALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT.	28
ARTICLE A 13 - OBLIGATION DE RÉALISER DES ESPACES LIBRES ET DES PLANTATIONS.	28
ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.	28

TITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NATURELLE 29

CHAPITRE 1 - ZONE N 30

Caractère de la zone	30
ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.	30
ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES	30
ARTICLE N 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC	31
ARTICLE N 4 - CONDITION DES DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS	32
ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS	32
ARTICLE N 6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.	32
ARTICLE N 7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES.	32
ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ.	32
ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL.	33
ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.	33
ARTICLE N 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DES ABORDS	33
ARTICLE N 12 - OBLIGATION DE RÉALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT.	34
ARTICLE N 13 - OBLIGATION DE RÉALISER DES ESPACES LIBRES ET DES PLANTATIONS.	34
ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.	34

Articles définis au chapitre I et du Code de l'Urbanisme qui restent applicables en sus du présent règlement 35

À LIRE EN PREMIER

- 1- La loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, modifiée par la loi « Urbanisme et Habitat » n° 2003-590 du 2 juillet 2003 a introduit des modifications substantielles dans la rédaction du règlement des Plans Locaux d'Urbanisme. Les quelques lignes ci-dessous indiquent comment utiliser la présente partie réglementaire du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint Paul les Fonts dans le département du Gard.
- 2- Le territoire de la commune de Saint Paul les Fonts est divisé en :
 - Deux zones urbaines dites U, allant du centre ancien qui présente un habitat regroupé et dense à l'habitat périphérique implanté de manière aérée ;
 - Une zone à urbaniser dite II AU qu'il faut équiper en réseaux et voirie avant de pouvoir y construire ;
 - Une zone agricole dite A où les sols possèdent une valeur agronomique qui en outre comporte des paysages de qualité et un patrimoine naturel et archéologique.
 - Une zone dite N, naturelle qui correspond à des sites, des paysages et des milieux naturels de grande qualité, de richesses archéologiques ; elle inclut des habitations récentes qui ont été édifiées dans les secteurs inondables, d'anciens mas agricoles isolés et des habitations éloignées du village où seules les extensions limitées du bâti existant sont admises.
- 3- Les prescriptions réglementaires contenues
 - Dans le titre 1 concernant les chapitres du règlement afférent aux zones urbaines : Ua / Ub
 - Dans le titre 2 concernant le chapitre du règlement afférent aux zones à urbaniser : IIAU ;
 - Dans le titre 3 concernant le chapitre du règlement afférent à la zone agricole : A ;
 - Dans le titre 4 concernant le chapitre du règlement afférent à la zone naturelle : N.
- 4- Des documents graphiques sont associés au présent règlement. Ils comprennent :
 - Le plan de zonage où sont reportés
 - Les zones et secteurs suivant la nomenclature du règlement,
 - Les secteurs soumis aux risques d'inondation,
 - Les Espaces Boisés Classés,
 - Les emplacements réservés pour des projets d'intérêt public au profit des collectivités,
 - Les zones présentant une sensibilité archéologique nécessitant une étude particulière avant tout travaux.
- 5- Des plans en annexe qui indiquent :
 - Les servitudes d'intérêt public instituées par l'État limitant le droit d'utilisation du sol ;
 - Les réseaux d'eau et d'assainissement collectif ;
 - Les zones desservies par l'assainissement collectif, où le raccordement au réseau est obligatoire.

TITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 - ZONE Ua

Caractère de la zone

La zone Ua correspond au centre aggloméré ancien du village de Saint Paul les Fonts qui est équipé de façon satisfaisante en réseaux publics. Il s'agit d'une zone urbaine à caractère central d'habitat dense où les bâtiments sont construits en ordre continu. Elle est destinée à recevoir outre l'habitat, les activités qui en sont le complément normal.

L'ensemble de la zone présente une unité architecturale de qualité et le respect des caractéristiques du bâti existant est imposé. Toute démolition est soumise à permis de démolir.

ARTICLE Ua 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage agricole destinées à abriter les animaux ;
- Les terrains de camping et de caravanage, le stationnement des caravanes ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les garages collectifs de caravanes, les parcs d'attractions ouverts au public, les dépôts de véhicules, lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation, les affouillements et exhaussements du sol dont la superficie est supérieure à 100 mètres carrés et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préfectorale à l'exception de celles existantes qui sont soumises à condition suivant l'article Ua2

Dans le secteur, soumis au risque d'inondation par débordement du ruisseau de Ragouse, défini au document graphique n° 3, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles qui sont soumises à conditions prévues à l'article Ub 2 ci-dessous.

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

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

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préfectorale ou à déclaration, si elles sont déjà existantes et dans la mesure où les nouvelles conditions d'exploitation n'aggravent pas les dangers ou les inconvénients en résultant.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, si elles sont liées et compatibles avec la vie urbaine, dans la mesure où elles n'induisent pas des nuisances pour le voisinage.
- Dans le secteur soumis au risque d'inondation du ruisseau de Ragouse, défini aux documents graphiques n° 3 suivant une trame particulière, seules les occupations, ouvrages et utilisation du sol suivantes sont admis :
 - Les infrastructures publiques, les aménagements et constructions s'ils sont réalisés par l'État ou une collectivité territoriale dans le cadre de mesures prises pour assurer une meilleure protection des personnes et des biens ;
 - Les ouvrages techniques et aménagements publics ou d'intérêt collectif qui ne peut, pour des raisons techniques dûment justifiées, être implantées dans un autre site (voiries, pylônes électriques), sous réserve que ces projets n'aggravent pas le risque d'inondation ;

- Les exhaussements et affouillement de sol si leur réalisation n'est pas de nature à modifier l'écoulement naturel des eaux ou à porter atteinte aux champs d'inondation ;
- Les réseaux d'assainissement et de distribution s'ils sont étanches à l'eau de crues et munis de dispositifs assurant leur fonctionnement en cas de crue ;
- Les clôtures non maçonnées sous réserve de ne pas gêner le libre écoulement des eaux ;
- Les surélévations des constructions existantes à condition qu'elles correspondent à un transfert de Surface Hors Œuvre Nette située en rez-de-chaussée ou de manière exposée ou à la création de plancher refuge si l'extension est limitée à 20 m² de Surface Hors Œuvre Nette ; l'augmentation d'emprise au sol n'est pas admise ;
- Les réhabilitations de logements existants, à condition qu'elles se fassent dans le volume initial et que les niveaux réhabilités se situent à une altitude supérieure à la crue de référence;
- Le changement de destination, à condition de ne pas créer de logements, de locaux d'activités, d'établissements recevant du public.

ARTICLE Ua 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 - Accès

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

2 - Voiries

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

ARTICLE Ua 4 - CONDITION DES DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

1 – Eau

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

2 - Assainissement

2.1 Eaux usées

- Toutes les constructions doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.
- Il est interdit de déverser des eaux usées dans un réseau d'eau pluviale et vice-versa

2.2 Eaux pluviales

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

3 Réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication

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

ARTICLE Ua 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Cet article n'est pas réglementé.

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

- Pour tous les niveaux, les constructions doivent être implantées à l'alignement actuel ou prévu des voies publiques et à la limite d'emprise des voies privées.
- Toutefois, l'implantation en retrait de l'alignement est autorisée pour préserver l'aspect d'une rue :
 - Lorsque la construction projetée doit réaliser une continuité d'implantations avec les immeubles voisins ;
 - Lorsque la construction intéresse un îlot entier ou un ensemble d'îlots ;
 - Lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément qui participe à la qualité de l'environnement ou qui est représentatif de l'architecture locale.

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

Toute construction doit être, pour tout son niveau, édifiée d'une limite latérale à l'autre. Toutefois, il est autorisé, pour préserver des possibilités d'adaptation telles que :

- La taille de la construction au regard de la taille du terrain,
- La préservation d'accès en choeur d'îlots, ou de cour intérieure,
- La préservation d'éléments végétaux ou architecturaux remarquables,
- La difficulté technique de réaliser un bâtiment en mitoyenneté,

Que la construction soit édifiée sur une des limites latérales en s'accolant de préférence au bâti existant ; si la construction ne jouxte la limite du terrain, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée doit être au moins égal à 4 mètres.

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

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE Ua 9 - EMPRISE AU SOL.

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE Ua 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

Définition de la hauteur : La hauteur des constructions est mesurée en tous points à partir du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet.

Expression de la hauteur : La hauteur des constructions à édifier ou à surélever doit être égale à celle des immeubles mitoyens à un mètre près. La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder dix (10) mètres au faîtage de la toiture.

Afin de préserver les caractéristiques architecturales du centre ancien, cette règle ne s'applique pas aux bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à celle édictée au présent article.

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

D'une manière générale, les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages, sans exclure une expression architecturale contemporaine exemplaire par sa qualité d'insertion.

Adaptation au terrain

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

Facture

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

Façades

- L'implantation des volumes respectera les directions générales des bâtiments mitoyens où sera en fonction de la direction des limites du parcellaire, sauf contradictions notables ;
- Les façades seront parallèles aux voies publiques et s'implanteront suivant l'alignement général ;
- Les extensions ou adjonctions seront réalisées en continuité des bâtiments initiaux ;
- Les saillies, auvents et appuis de fenêtre ne devront pas créer des rythmes horizontaux sur les façades.

Toiture

- Les tuiles « canal » sont imposées pour les couvertures ;
- les tuiles seront de teinte vieillie de couleur brune nuancée, la couleur rouge cru ou paille est interdite ;
- La toiture possèdera 2 pentes au minimum, pour les annexes un toit à une seule pente sera admis ;
- La pente sera comprise entre 30 et 40 cm. Par mètre ; l'égout de toiture principale sera parallèle à la rue ou à la voie ;
- Les souches de cheminée seront enduites ou en pierre ;
- En égout de toiture, pour le bâtiment principal, les génoises seront constituées d'une double rangée de tuiles canal,
- Aucun bois de charpente ne doit être visible en égout et en rive à l'exception des terrasses et auvents.

Murs

- Le revêtement extérieur des murs sera
 - o Soit en pierres de calcaire local ou d'aspect équivalent, les joints seront exécutés avec un mortier dont l'importance et la couleur ne créent pas de contraste avec la pierre ; les joints lissés au fer, teinté ou en relief sont interdits ;
 - o Soit enduit, la finition sera d'aspect taloché fin ;
- Les soubassements, terrasses garde-corps maçonnés doivent être identiques à la façade.

- Il est admis, lorsque la nature des murs et le style de l'immeuble le nécessite, un enduit de finition qui sera d'aspect taloché fin ou traité avec un badigeon de chaux.

Percements

- Si la façade est en pierres apparentes, les encadrements de portes et fenêtres seront en pierre taillée ou d'apparence similaire ;
- Les alignements verticaux devront être respectés ;
- La hauteur des percements sera supérieure à leur largeur, sauf contradiction notable avec l'existant ;
- La hauteur des percements sera décroissante du niveau inférieur au niveau supérieur.

Menuiserie

- Les persiennes métalliques ou plastiques sont interdites ;
- Les portes et les volets seront en bois.

Ferronnerie

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

Ouvrages annexes

- Les conduits de fumée et de ventilation, les écoulements d'eaux usées, seront intégrés dans le volume du bâti, ils ne doivent pas être en saillie sur les façades visibles depuis la voie publique.
- Les appareillages techniques (paraboles de réception, climatiseurs, coffres de volets roulants) visibles depuis la voie publique ne devront pas faire saillie sur les murs des façades.
- Les panneaux photovoltaïques et les capteurs solaires devront être installés en versant sud des couverture parallèlement au plan de la toiture ou verticalement contre les façade sud.
- Les clôtures seront constituées,
 - o Soit de murs en pierre identiques à la façade, d'une hauteur de 1,80 m. au maximum, avec des barbacanes pour assurer le libre passage des eaux de ruissellement ;
 - o Soit de végétaux d'essences locales doublées d'un grillage ;
- les clôtures en matière plastique sont interdites à l'exception de celles qui sont constituées de fils d'acier rilsanisés ou plastifiés ;
- Les murs de soutènements seront en en pierres de calcaire local ou d'aspect équivalent.

Couleur

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

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

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

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

- Les plantations de hautes tiges existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 mètres carrés de stationnement.
- Les plantations de résineux sont interdites à l'exception des cyprès et des cèdres.

ARTICLE Ua 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.

Cet article n'est pas réglementé.

CHAPITRE 2 ZONE Ub

Caractère de la zone

La zone Ub comprend les quartiers d'urbanisation récente en périphérie du village de densité moyenne à faible où les constructions y sont édifiées en ordre discontinu. Cette zone assure la transition entre le village ancien d'habitat traditionnel et les espaces naturels et agricoles. La zone est équipée de façon satisfaisante en réseaux publics.

Une partie de la zone comporte un risque d'inondation, dans ces secteurs, les constructions sont soumises à conditions prévues à l'article Ub 2 ci-dessous.

ARTICLE Ub 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol suivant :

- Les constructions à usage agricole destinées à abriter les animaux ;
- Les terrains de camping et de caravanage, le stationnement des caravanes ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les garages collectifs de caravanes, les parcs d'attractions ouverts aux publics ; les dépôts de véhicules, lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation, les affouillements et exhaussements du sol dont la superficie soit supérieure à 100 mètres carrés et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préfectorale à l'exception de celles qui sont existantes soumises à condition suivant l'article Ua2
- La démolition ou la modification sans étude préalable des ouvrages jouant un rôle de protection contre les crues.
- La reconstruction des bâtiments en zone inondable après un sinistre dû à une inondation, une coulée de boue ou un ruissellement pluvial.

Dans le secteur, soumis au risque d'inondation par ruissellement du Fossé de Martinas, défini au document graphique n° 3, toutes les occupations et utilisations du sol sont soumises à conditions prévues à l'article Ub 2 ci-dessous. Toutefois les constructions publiques y sont interdites.

Dans le secteur, soumis au risque d'inondation par débordement du ruisseau de Ragouse, défini au document graphique n° 3, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles qui sont soumises à conditions prévues à l'article Ub 2 ci-dessous.

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

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

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préfectorale ou à déclaration, si elles sont déjà existantes et dans la mesure où les nouvelles conditions d'exploitation n'aggravent pas les dangers ou les inconvénients en résultant.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, si elles sont liées et compatibles avec la vie urbaine, dans la mesure où elles n'induisent pas des nuisances pour le voisinage.
- Les occupations et utilisations du sol, admises dans la zone, sont autorisées si elles se situent à plus de 10 mètres du bord des ruisseaux en dehors des secteurs inondables définis au document graphique n° 3 ; cette condition ne s'applique pas aux ouvrages d'intérêt collectif nécessaires à la maîtrise du réseau hydraulique.

- Dans le secteur soumis au risque d'inondation par ruissellement **du Fossé de Martinas**, défini aux documents graphiques n° 3 suivant une trame particulière, toutes les constructions devront :
 - Se situer à plus de 10 mètres du bord du ruisseau de Martinas,
 - Posséder un niveau de plancher le plus bas au-dessus du niveau constaté de montée des eaux avec un minimum de 0,60 m. de surélévation par rapport au sol naturel avant travaux ; ce minimum ne s'applique pas aux garages, remises à matériel, caves et abris divers ; il pourra être augmenté en tant que de besoin suivant la localisation de la construction.
 - Les clôtures ne seront pas maçonnées et ne devront pas gêner le libre écoulement des eaux
- Dans le secteur soumis au risque d'inondation **du ruisseau de Ragouse**, défini aux documents graphiques n° 3 suivant une trame particulière, seules les occupations, ouvrages et utilisation du sol suivantes sont admis :
 - Les infrastructures publiques, les aménagements et constructions s'ils sont réalisés par l'État ou une collectivité territoriale dans le cadre de mesures prises pour assurer une meilleure protection des personnes et des biens.
 - Les ouvrages techniques et aménagements publics ou d'intérêt collectif qui ne peut, pour des raisons techniques dûment justifiées, être implantées dans un autre site (voiries, pylônes électriques, station d'épuration, station de pompage d'eau potable), sous réserve que ces projets n'aggravent pas le risque d'inondation.
 - Les exhaussements et affouillement de sol si leur réalisation n'est pas de nature à modifier l'écoulement naturel des eaux ou à porter atteinte aux champs d'inondation.
 - Les clôtures si elle ne sont pas maçonnées et si elles ne gênent pas le libre écoulement des eaux.
 - les surélévations des constructions existantes à condition qu'elles correspondent à un transfert de Surface Hors Œuvre Nette située en rez-de-chaussée ou de manière exposée ou à la création de plancher refuge, si l'extension est limitée à 20 m² de Surface Hors Œuvre Nette ; l'augmentation d'emprise au sol n'est pas admise.
 - Les réhabilitations de logements existants, à condition qu'elles se fassent dans le volume initial et que les niveaux réhabilités se situent à une altitude supérieure à la crue de référence.
 - Le changement de destination, à condition de ne pas créer de logements, de locaux d'activités, d'établissements recevant du public.

ARTICLE Ub 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 - Accès

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

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

2 - Voiries

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

ARTICLE Ub 4 - CONDITION DES DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

1 – Eau

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

2 - Assainissement

2.1 Eaux usées

- Toutes les constructions doivent être raccordés au réseau public d'assainissement.
- Il est interdit de déverser des eaux usées dans un réseau d'eau pluviale vice-versa.
- Le déversement dans les égouts des effluents autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal, industriel ou commercial, est soumis à autorisation du gestionnaire du réseau. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que les effluents doivent présenter pour être reçus.

2.2 Eaux pluviales

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

3 Réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication

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

ARTICLE Ub 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Cet article n'est pas réglementé.

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

- En bordures des voies publiques départementales, les constructions doivent être implantées une distance minimale de (4) quatre mètres de l'emprise actuelle ou projetée sans être inférieur à (8) huit mètres de l'axe des voies.
- En bordures des voies publiques communales ou privées, les constructions doivent être implantées une distance minimale de (3) trois mètres de l'emprise actuelle ou projetée sans être inférieur à (6) six mètres de l'axe des voies.

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

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

ARTICLE Ub 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ.

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE Ub 9 - EMPRISE AU SOL.

Définition de l'emprise au sol : l'emprise au sol représente la surface de toiture projetée sur le terrain, à l'exception des génoises.

Expression de l'emprise au sol : l'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 25 % de la superficie du terrain.

ARTICLE Ub 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

Définition de la hauteur : La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet.

Expression de la hauteur : La hauteur maximale des constructions et annexes fonctionnelles, comptée en tous points à partir du niveau du sol ne pourra excéder huit mètres (8 m).

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

D'une manière générale, les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Pour l'ensemble des bâtiments, les prescriptions sont :

Adaptation au terrain

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

Facture

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

-

Façades

- L'implantation des volumes respectera les directions générales des bâtiments mitoyens où sera en fonction de la direction des limites du parcellaire, sauf contradictions notables ;
- Une des façades ou pignons sera parallèle aux voies publiques dans tous les cas ou s'implantera suivant l'alignement général ;
- Si la longueur de la façade est supérieure à 12 mètres, celle-ci doit comporter un décroché.

Toiture

- Les tuiles canal ou romanes sont imposées pour les couvertures, la couleur rouge cru est interdite ;
- La pente sera comprise suivant une inclinaison de 33 cm. À 40 cm. par mètre ;
- Le faîtage sera parallèle à la façade la plus longue ;
- Le toit possèdera au minimum 2 versants, 3 ou 4 en cas de croupes, pour les annexes un toit à une seule pente sera admis ;
- Les souches de cheminées seront enduites ou en pierre ;
- L'égout de toiture du bâtiment principal possèdera une génoise à simple ou double rangée ;
- Aucun bois de charpente ne devra être visible en égout et en rive à l'exception des terrasses couvertes et auvents ;
- Les toits terrasse seront exceptionnellement autorisés pour assurer une liaison difficile entre deux bâtiments.

Murs

- Le revêtement extérieur des murs sera,
 - o Soit en pierres de calcaire local ou d'aspect équivalent, les joints seront exécutés avec un mortier dont l'importance et la couleur ne créent pas de contraste avec la pierre, les joints lissés au fer, teints ou en relief sont interdits,
 - o Soit enduit avec une finition talochée fine, grattée ou traité par badigeon de chaux ;
- La couleur et la teinte seront données par le sable et le liant du produit employé ;
- Il est admis, lorsque la nature des murs et le style de l'immeuble le nécessite, un enduit de finition d'aspect taloché fin et traité avec un badigeon de chaux.
- Les soubassements seront identiques à la façade ;
- Les pans de bois constitués de lames verticales sont autorisés sur 20 % au maximum de la surface totale de façade.

Percements

- Les alignements verticaux devront être respectés ;

Ferronnerie

- Le barreaudage des grilles de défense, des percements et passages, des garde-corps seront dans un plan vertical ;

Ouvrages annexes

- Les conduits de fumée et de ventilation, les écoulements d'eaux usées seront intégrés dans le volume du bâti, ils ne doivent pas être en saillie sur les façades.
- Les appareillages techniques (paraboles de réception, climatiseurs, coffres de volets roulants) ne devront pas faire saillie sur les murs des façades.
- Les panneaux photovoltaïques et les capteurs solaires devront être installés en versant sud des couverture parallèlement au plan de la toiture ou verticalement contre les façade sud.
- Les clôtures seront constituées,
 - o Soit de murs en pierre ou de matériaux enduits identiques à la façade, d'une hauteur de 1,80 m. au maximum, avec des barbacanes pour assurer le libre passage des eaux de ruissellement ; cette disposition n'est pas autorisée dans toutes les zones inondables définies sur les documents graphiques n°3 ;
 - o Soit de végétaux d'essences locales doublées d'un grillage de couleur verte ;
- les clôtures en matière plastique sont interdites à l'exception de celles qui sont constituées de fils d'acier rilsanisés ou plastifiés ;
- Les murs de soutènements seront en pierres ou d'aspect équivalent.

Couleur

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

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

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique sur des emplacements prévus à cet effet à raison de 25 m² par emplacement. Il est exigé

- Deux places de stationnement pour les constructions à usage de logement ;
- Une place de stationnement par 10 m² de surface de salle de restaurant ;
- Une place de stationnement par 25 m² de surface hors œuvre nette pour les constructions à usage de commerce, de bureaux et de services ;
- Une place de stationnement par 50 m² de surface hors œuvre nette pour les constructions à usage d'atelier et d'hôtellerie ;
- Une place de stationnement par 100 m² de surface hors œuvre nette pour les constructions à usage d'entrepôt.

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

- Les plantations de hautes tiges existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 mètres carrés de stationnement.
- Les plantations de résineux sont interdites à l'exception des cyprès et des cèdres.
- Les aménagements réalisés pour la récupération et le stockage des eaux pluviales devront être plantés et intégrés dans le paysage environnant.
- Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés délimités sur les plans de zonage sont soumis à autorisation ou à déclaration.

ARTICLE Ub 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,20.

Toutefois, si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés. Le coefficient d'occupation des sols applicables à la date de la division sera garanti pendant ce même délai, de sorte que l'éventuel nouveau coefficient d'occupation des sols, en vigueur à la date de délivrance d'un permis de construire, ne s'appliquera que s'il est plus favorable au projet.

Le Coefficient d'Occupation des Sols n'est pas applicable aux constructions de bâtiments d'intérêt collectif tels les bâtiments scolaires, sanitaires, hospitaliers, sportifs, socio-éducatifs, ni aux équipements d'infrastructure.

TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE À URBANISER

CHAPITRE 1 - ZONE II AU

Caractère de la zone

Cette zone ne possède pas d'équipements publics et sera ouverte à l'urbanisation après leur réalisation... À l'intérieur de la zone, les travaux d'équipement seront réalisés par secteur suivant le schéma d'aménagement porté dans les orientations d'aménagement.

Cette zone comporte deux secteurs, celui dit de Sarsin IIAUa et celui de Aroqueviran IIAUb

Le secteur de Sarsin est destiné à accueillir des constructions d'habitat collectif de type maison de santé, d'enfants, ou de retraite, les logements qui y sont afférents et des équipements publics.

Le secteur de Aroqueviran est destiné à accueillir des constructions à usage d'habitat, des petits commerces, des locaux pour des activités compatibles avec la vie urbaine

ARTICLE II AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les abris de jardins sur un terrain non bâtis,
- Le stationnement isolé de caravanes sur un terrain non bâti,
- Les constructions à usage agricole,
- Les terrains de camping et de caravanage;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les garages collectifs de caravanes, les parcs d'attractions ouverts aux publics, les dépôts de véhicules, lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation, les affouillements et exhaussements du sol dont la superficie est supérieure à 100 mètres carrés et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres.
- L'ouverture et l'exploitation de carrière.

ARTICLE II AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

La zone est ouverte à l'urbanisation suivant le schéma d'aménagement porté dans les orientations d'aménagements, sous réserve :

1- pour le quartier dit d'Aroqueviran, secteur IIAUb, soit d'une opération d'ensemble tel que lotissement, groupe d'habitations, Zone d'Aménagement Concertée ou Association Foncière Urbaine, soit d'une programmation des équipements, compatible avec la délivrance des autorisations d'occuper le sol ;

2- pour le quartier de Sarsin, secteur IIAUa exclusivement d'une opération d'ensemble.

Les équipements à réaliser avant l'ouverture à l'urbanisation comprennent :

Les réseaux publics d'adduction d'eau, d'assainissement collectif et de distribution électrique,
L'aménagement des voies et trottoirs, le réseau pluvial, l'éclairage public,
Les éléments nécessaires pour le passage souterrain des réseaux de télécommunication.

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préfectorale ou à déclaration sont autorisées dans la mesure où les conditions d'exploitation n'induisent pas des nuisances excessives pour le voisinage.

ARTICLE II AU 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 - Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

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

2 - Voiries

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

ARTICLE II AU 4 - CONDITION DES DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

1 – Eau

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

2 - Assainissement

2.1 Eaux usées

- Toutes les constructions doivent être raccordés au réseau public d'assainissement.
- Il est interdit de déverser des eaux usées dans un réseau d'eau pluviale vice-versa.
- Le déversement dans les égouts des effluents autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal, industriel ou commercial, est soumis à autorisation du gestionnaire du réseau. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que les effluents doivent présenter pour être reçus.

2.2 Eaux pluviales

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

3 Réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication

- Les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique, aux câbles de télécommunication, doivent être réalisés en souterrain sur les propriétés privées pour toute construction ou installation nouvelle.

ARTICLE II AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE II AU 6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

En bordures des voies actuelles ou projetées, qu'elles soient publiques ou privées, les constructions doivent être implantées une distance minimale de (6) six mètres de l'axe.

ARTICLE II AU 7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES.

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

ARTICLE II AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE II AU 9 - EMPRISE AU SOL.

Définition de l'emprise au sol : l'emprise au sol représente la surface de toiture projetée sur le terrain, à l'exception des génoises.

Expression de l'emprise au sol : l'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 25 % de la superficie du terrain.

ARTICLE II AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

Définition de la hauteur : la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet.

Expression de la hauteur : La hauteur maximale des constructions et annexes fonctionnelles, comptée en tous points à partir du niveau du sol ne pourra excéder huit mètres (8 m). Toutefois dans le secteur de Sarsin cette prescription n'est pas applicable.

ARTICLE II AUX 11 – ASPECTS EXTÉRIEURS DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DES ABORDS

D'une manière générale, les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages

Les prescriptions particulières de cet article ne sont pas applicables dans le secteur IIAUa de Sarsin.

Pour l'ensemble des bâtiments du secteur IIAUb d'Aroqueviran, les prescriptions sont :

Adaptation au terrain

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

Facture

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

Façades

- Les façades seront parallèles aux voies publiques ou bien suivant l'alignement général des bâtiments mitoyens, en l'absence, elles seront en fonction de la direction des limites du parcellaire sauf contradictions notables ;
- Les extensions ou adjonctions seront réalisées en continuité des bâtiments initiaux ;
- Si la longueur de la façade est supérieure à 12 mètres, elle comportera un décroché.

Toiture

- Les tuiles canal ou romanes sont imposées pour les couvertures, la couleur rouge cru est interdite ;
- La pente sera comprise suivant une inclinaison de 33 cm. À 40 cm. Par mètre ;
- Le faîtage sera parallèle à la façade la plus longue ;
- Le toit possèdera au minimum 2 versants, pour les annexes un toit à une seule pente sera admis
- Les souches de cheminées seront enduites ou en pierre ;
- L'égout de toiture du bâtiment principal possèdera une génoise à simple ou double rangée;
- Aucun bois de charpente ne devra être visible en égout et en rive à l'exception des terrasses couvertes et auvents ;
- Les toits terrasse seront exceptionnellement autorisés pour assurer une liaison difficile entre deux bâtiments ou une insertion paysagère délicate.

Murs

- Le revêtement extérieur des murs sera,
 - o Soit en pierres de calcaire local, les joints seront exécutés avec un mortier dont l'importance et la couleur ne créent pas de contraste avec la pierre, les joints lissés au fer, teintés ou en relief sont interdits,
 - o Soit enduit avec une finition talochée fine, grattée ou traité par badigeon de chaux ;
- La couleur et la teinte seront données par le sable et le liant du produit employé ;
- Les soubassements seront identiques à la façade ;
- Les pans de bois constitués de lames verticales sont autorisés sur 20 % au maximum de la surface totale de façade.

Ferronnerie

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

Ouvrages annexes

- Les conduits de fumée et de ventilation, les écoulements d'eaux usées, seront intégrés dans le volume du bâti, ils ne doivent pas être en saillie sur les façades.
- Les appareillages techniques (paraboles de réception, climatiseurs, coffres de volets roulants) ne devront pas faire saillie sur les murs des façades.
- Les panneaux photovoltaïques et les capteurs solaires devront être installés en versant sud des couverture parallèlement au plan de la toiture ou verticalement contre les façade sud.
- Les clôtures seront constituées,
 - o Soit de murs en pierre ou de matériaux enduits identiques à la façade, d'une hauteur de 1,80 m. au maximum, avec des barbacanes pour assurer le libre passage des eaux de ruissellement,
 - o Soit de végétaux d'essences locales doublées d'un grillage de couleur verte.
- Les clôtures en matière plastique sont interdites à l'exception de celles qui sont constituées de fils d'acier rilsanisés ou plastifiés.
- Les murs de soutènements seront en pierres ou d'aspect équivalent.

Couleur.

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

ARTICLE II AU 12 - OBLIGATION DE RÉALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique sur des emplacements prévus à cet effet à raison de 25 m² par emplacement. Il est exigé :

- Deux places de stationnement pour les constructions à usage de logement ;
- Une place de stationnement par 50 m² de surface hors œuvre nette pour les constructions à usage de commerce, de bureaux et de services, d'atelier et d'hôtellerie ou de santé ;
- Une place de stationnement par 100 m² de surface hors œuvre nette pour les constructions à usage d'entrepôt.

ARTICLE II AU 13 - OBLIGATION DE RÉALISER DES ESPACES LIBRES ET DES PLANTATIONS.

- Les plantations de hautes tiges existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 30 mètres carrés de stationnement.
- Les plantations de résineux sont interdites à l'exception des cyprès et des cèdres.
- Les aménagements réalisés pour la récupération et le stockage des eaux pluviales devront être plantés et intégrés dans le paysage environnant.
- Au minimum 50 % de la surface de la parcelle devra être laissée en herbe ou non imperméabilisée.

ARTICLE II AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,15 dans le secteur d'Aroqueviran.

Toutefois, si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés. Le coefficient d'occupation des sols applicable à la date de la division sera garanti pendant ce même délai, de sorte que l'éventuel nouveau COS, en vigueur à la date de délivrance d'un permis de construire, ne s'appliquera que s'il est plus favorable au projet.

Cet article n'est pas applicable dans le secteur IIAUa de Sarsin Le Coefficient d'Occupation des Sols n'est pas applicable aux constructions de bâtiments d'intérêt collectif tels les bâtiments scolaires, sanitaires, hospitaliers, sportifs, socio-éducatifs, ni aux équipements d'infrastructure.

TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE

CHAPITRE 1 - ZONE A

Caractère de la zone

La zone agricole, dite A, est à protéger et à mettre en valeur en raison du potentiel agronomique et de la valeur économique des sols. En outre elle permet de constituer le champ d'expansion des crues des ruisseaux et valats et comporte des sites d'intérêt archéologique.

Elle comprend :

- Un secteur Ap, de protection paysagère où toute construction et aménagement de quelque nature est interdit.
- Un secteur soumis au risque d'inondation.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception des constructions, travaux et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et aux exploitations agricoles.

Dans le secteur, soumis au risque d'inondation, définie au document graphique n° 3, sont interdites :

- toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles qui sont soumises à conditions prévues à l'article A 2 ci-dessous;
- la démolition ou la modification sans étude préalable des ouvrages jouant un rôle de protection contre les crues;
- la reconstruction des bâtiments après un sinistre dû à une inondation, une coulée de boue ou un ruissellement pluvial.

Dans le secteur Ap, toute construction de quelque nature est interdite.

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

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées, à condition qu'elles respectent le caractère naturel de la zone et qu'elles ne remettent pas en cause, notamment du fait de leur importance, le caractère agricole de la zone.

Les occupations et utilisations du sol, admises dans la zone, sont autorisées si elles se situent à plus de 10 mètres de part et d'autre des berges des ruisseaux situés à l'extérieur de la zone soumise au risque d'inondation. Cette condition ne s'applique pas aux ouvrages d'intérêt collectif nécessaires à la maîtrise du réseau hydraulique.

Dans le secteur, soumis au risque d'inondation, définie au document graphique n° 3, les occupations, ouvrages et utilisation du sol suivant sont admises si elles préservent les champs d'inondation nécessaires à l'écoulement des crues et si elles ne font pas obstacle à l'écoulement des eaux et n'aggravent pas les risques et leurs effets ;

- Les infrastructures publiques, les aménagements s'ils sont réalisés par l'État ou une collectivité territoriale dans le cadre de mesures prises pour assurer une meilleure protection des personnes et des biens ;
- Les ouvrages techniques et aménagements publics ou d'intérêt collectif qui ne peuvent pour des raisons techniques dûment justifiées, être implantés dans un autre site (voiries, pylônes électriques, station d'épuration, station de pompage d'eau potable ;
- Les exhaussements et affouillement de sol ;
- Les clôtures non maçonnées sous réserve de ne pas gêner le libre écoulement des eaux;

- Les surélévations des constructions existantes à usage d'habitation à condition qu'elles correspondent à un transfert de Surface Hors Œuvre Nette située en rez-de-chaussée ou de manière exposée ou à la création de plancher refuge, si l'extension est limitée à 20 m² de Surface Hors Œuvre Nette ; l'augmentation d'emprise au sol n'est pas admise ;
- Les surélévations des constructions existantes à usage d'activités agricoles à condition qu'elles correspondent à un transfert de Surface Hors Œuvre Nette située en rez-de-chaussée ou de manière exposée ou à la création de plancher refuge, si l'extension est limitée à 20 % de Surface Hors Œuvre Nette ;
- Les réhabilitations de logements existants, à condition qu'elles se fassent dans le volume initial et que les niveaux réhabilités se situent à une altitude supérieure à la crue de référence;

ARTICLE A 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 - Accès

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

2 - Voiries

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

ARTICLE A 4 - CONDITION DES DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

1 – Eau

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

2 - Assainissement

2.1 Eaux usées

- Toutes les constructions doivent être raccordées au réseau public d'assainissement. Toutefois, dans les parties de la commune où un assainissement autonome est prévu de manière définitive le pétitionnaire devra vérifier la capacité du terrain à supporter la filière nécessaire ou l'augmentation de sa capacité pour réaliser l'extension. Cette vérification sera effectuée par une étude des sols, effectuée sur la parcelle, fournie par le pétitionnaire et réalisée par un bureau d'étude compétent.
- Il est interdit de déverser des eaux usées dans un réseau d'eau pluviale et vice-versa

2.2 Eaux pluviales

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

ARTICLE A 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Cet article n'est pas réglementé, toutefois la superficie du terrain doit être compatible avec les surfaces minimales nécessaires pour la réalisation d'un assainissement non collectif suivant le schéma communal d'assainissement.

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

- En bordure des voies publiques ou privées communales, les constructions doivent être implantés soit à l'alignement des bâtiments existants, soit à une distance minimale de huit (8) mètres par rapport à l'axe des voies.
- En bordure des voies départementales, les constructions sont implantées à une distance minimale de quinze (15) mètres par rapport à l'axe des voies.

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

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

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

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL.

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

Définition de la hauteur : la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet.

Expression de la hauteur :

La hauteur maximale des constructions d'habitation et annexes est limitée à neuf (9) mètres.

La hauteur maximale des autres constructions et de celles qui sont nécessaires pour entreposer les récoltes, la vinification, le matériel agricole, abriter les animaux sont limités à douze (12) mètres.

Les bâtiments existants d'une hauteur supérieure à cette limite ne pourront être surélevés.

ARTICLE A 11 – ASPECTS EXTÉRIEURS DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DES ABORDS

D'une manière générale, les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages, pour l'ensemble des bâtiments, les prescriptions sont :

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

Adaptation au terrain

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

Facture

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

Toiture

- Seules sont autorisées les tuiles-canal ou romanes ou les plaques ondulées de grandes dimensions sous réserve que le coloris soit rouge nuancé et vieilli ; la couleur rouge cru est interdite.

Ferronnerie - Ouvrages annexes

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

Couleur.

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

2- pour les tous les autres bâtiments, les prescriptions sont :

Adaptation au terrain

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

Facture

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

Façades

- Si la longueur de la façade est supérieure à 12 mètres, celle-ci comportera un décroché.
- Les extensions ou adjonctions seront réalisées en continuité des bâtiments initiaux ;

Toiture

- Les tuiles canal ou romanes sont imposées pour les couvertures ;
- La pente sera comprise suivant une inclinaison de 33 cm. À 40 cm. Par mètre ;
- Le faitage sera parallèle à la façade la plus longue ;
- Le toit possèdera au minimum 2 versants, pour les annexes un toit à une seule pente sera admis ;
- L'égout de toiture du bâtiment principal possède une génoise à simple ou double rangée;
- Aucun bois de charpente ne devra être visible en égout et en rive à l'exception des terrasses et auvents ;
- Les toits terrasse ou à une pente sera autorisée pour assurer une liaison difficile entre deux bâtiments.

Murs

- Le revêtement extérieur des murs sera,
 - o Soit en pierres de calcaire local, les joints seront exécutés avec un mortier dont l'importance et la couleur ne créent pas de contraste avec la pierre, les joints lissés au fer, teintés ou en relief sont interdits,
 - o Soit enduit avec une finition talochée fine, grattée ou traitée par badigeon de chaux.

- Les soubassements, terrasses et garde-corps maçonnés doivent être identiques à la façade.
- Les pans de bois constitués de lames verticales sont autorisés sur 20 % au maximum de la surface totale de façade.

Menuiserie

- Les persiennes métalliques ou plastiques sont interdites.

Ferronnerie - Ouvrages annexes

- Les grilles de défense des percements et passage, les garde-corps seront composés de barreaux métalliques situés dans un plan vertical sans saillie sur l'extérieure.
- Les conduits de fumée et de ventilation seront intégrés dans le volume du bâti, ils ne doivent pas être en saillie sur les façades.
- Les appareillages techniques (paraboles de réception, climatiseurs, coffres de volets roulants) ne devront pas faire saillie sur les murs des façades.
- Les panneaux photovoltaïques et les capteurs solaires devront être installés en versant sud des couverture parallèlement au plan de la toiture ou verticalement contre les façade sud.
- Les clôtures seront constituées,
 - o Soit de murs en pierre ou de matériaux enduits identiques à la façade avec des barbacanes pour assurer le libre passage des eaux de ruissellement ; cette disposition n'est pas autorisée dans toutes les zones inondables définies sur les documents graphiques n°3 ;
 - o Soit de végétaux d'essences locales doublées d'un grillage.
- Les murs de soutènements seront en pierres ou d'aspect équivalent.

Couleur.

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

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

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

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

- Les plantations de hautes tiges existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 mètres carrés de stationnement.
- Les plantations de résineux sont interdites à l'exception des cyprès et des cèdres.
- Les aménagements réalisés pour la récupération et le stockage des eaux pluviales devront être plantés et intégrés dans le paysage environnant.

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.

Cet article n'est pas réglementé.

TITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NATURELLE

CHAPITRE 1 - ZONE N

Caractère de la zone

La zone naturelle, dite N, est à protéger en raison de la grande qualité du site et des paysages, des sites d'intérêt archéologique en outre elle permet de constituer le champ d'expansion des ruisseaux et valats, étant de ce fait soumise au risque d'inondation pour partie.

Elle n'est pas constructible à l'exception des restaurations et des extensions mesurées des bâtiments existants.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception :

- Des constructions, travaux divers et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Des travaux et aménagements prévus à l'article N 2.

Dans le secteur, soumis au risque d'inondation, définie au document graphique n° 3, sont interdites :

- toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles qui sont soumises à conditions prévues à l'article N 2 ci-dessous;
- la démolition ou la modification sans étude préalable des ouvrages jouant un rôle de protection contre les crues;
- la reconstruction des bâtiments après un sinistre dû à une inondation, une coulée de boue ou un ruissellement pluvial.

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

La restauration et l'extension, des bâtiments existant à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme, sont admis si l'extension est limitée à 30 % de la Surface Hors Œuvre Nette sans dépasser 200 m² de Surface Hors Œuvre Nette ; toutefois l'augmentation d'emprise au sol n'est pas admise en zone inondable.

Le changement de destination est autorisé pour les bâtiments existants si leur surface est supérieure à 80 m² de Surface Hors Œuvre Nette à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme et s'ils ne sont pas situés dans une zone inondable.

La construction de bâtiments et d'ouvrages ne comportant pas de S.H.O.N, à savoir garages, annexes, abris à matériel, et piscines sont autorisées si ceux-ci sont implantés sur un terrain comportant préalablement une habitation existante à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme s'ils ne sont pas situés dans une zone inondable.

Les occupations et utilisations du sol, admises dans la zone, sont autorisées si elles se situent à plus de 10 mètres de part et d'autre des berges des ruisseaux situés à l'extérieur du secteur soumis au risque d'inondation. Cette condition ne s'applique pas aux ouvrages d'intérêt collectif nécessaires à la maîtrise du réseau hydraulique.

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation, définis aux documents graphiques n° 3 suivant une trame particulière, seules les occupations, ouvrages et utilisation du sol suivantes sont admis :

- Les infrastructures publiques, les aménagements s'ils sont réalisés par l'État ou une collectivité territoriale dans le cadre de mesures prises pour assurer une meilleure protection des personnes et des biens ;

- Les ouvrages techniques et aménagements publics ou d'intérêt collectif qui ne peut, pour des raisons techniques dûment justifiées, être implantées dans un autre site (voiries, pylônes électriques, station d'épuration, station de pompage d'eau potable), sous réserve que ces projets n'aggravent pas le risque d'inondation ;
- Les exhaussements et affouillement de sol si leur réalisation n'est pas de nature à modifier l'écoulement naturel des eaux ou à porter atteinte aux champs d'inondation ;
- Les clôtures non maçonnées sous réserve de ne pas gêner le libre écoulement des eaux;
- Les surélévations des constructions existantes à usage d'habitation à condition qu'elles correspondent à un transfert de Surface Hors Œuvre Nette située en rez-de-chaussée ou de manière exposée ou à la création de plancher refuge, si l'extension est limitée à 20 m² de Surface Hors Œuvre Nette ; l'augmentation d'emprise au sol n'est pas admise ;
- Les surélévations des constructions existant à usage d'activités agricoles, artisanales ou industrielles à condition qu'elles correspondent à un transfert de Surface Hors Œuvre Nette située en rez-de-chaussée ou de manière exposée ou à la création de plancher refuge, si l'extension est limitée à 20 % de Surface Hors Œuvre Nette ; l'augmentation d'emprise au sol n'est pas admise ;
- Les réhabilitations de logements existants, à condition qu'elles se fassent dans le volume initial et que les niveaux réhabilités se situent à une altitude supérieure à la crue de référence.

ARTICLE N 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 - Accès

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

2 - Voiries

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

ARTICLE N 4 - CONDITION DES DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

1 – Eau

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

2 - Assainissement

2.1 Eaux usées

- Toutes les constructions doivent être raccordées au réseau public d'assainissement. Toutefois, dans les parties de la commune où un assainissement autonome est prévu de manière définitive le pétitionnaire devra vérifier la capacité du terrain à supporter la filière nécessaire ou l'augmentation de sa capacité pour réaliser l'extension. Cette vérification sera effectuée par une étude des sols, effectuée sur la parcelle, fournie par le pétitionnaire et réalisée par un bureau d'étude compétent.
- Il est interdit de déverser des eaux usées dans un réseau d'eau pluviale et vice-versa

2.2 Eaux pluviales

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

ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Cet article n'est pas réglementé, toutefois la superficie du terrain doit être compatible avec les surfaces minimales nécessaires pour la réalisation d'un assainissement non collectif suivant les prescriptions du zonage d'assainissement communal annexé.

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

- En bordure des voies publiques ou privées communales, les constructions doivent être implantées soit à l'alignement des bâtiments existants, soit à une distance minimale de huit (8) mètres par rapport à l'axe des voies.
- En bordure des voies départementales, les constructions sont implantées à une distance minimale de quinze (15) mètres par rapport à l'axe des voies.

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

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

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

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL.

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet.

Expression de la hauteur :

La hauteur maximale des constructions est limitée à neuf (9) mètres.

Les bâtiments existants d'une hauteur supérieure à cette limite ne pourront être surélevés.

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

D'une manière générale, les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages ; pour l'ensemble des bâtiments, les prescriptions sont :

Adaptation au terrain

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

Facture

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

Façades

- Les façades seront toujours plus longues que les pignons.
- Les extensions ou adjonctions seront réalisées en continuité des bâtiments initiaux suivant les directions générales des bâtiments mitoyens ou la direction des limites du parcellaire.

Toiture

- Les tuiles canal ou romanes sont imposées pour les couvertures.
- Les tuiles seront de teinte vieillie de couleur brune nuancée, la couleur rouge cru est interdite.
- La toiture possèdera 2 pentes au minimum, pour les annexes un toit à une seule pente sera admis.
- La pente sera comprise entre 30 et 40 cm. par mètre.
- Les souches de cheminée seront enduites ou en pierre.
- Aucun bois de charpente ne devra être visible en égout et en rive à l'exception des terrasses et auvents.

Murs

- Le revêtement extérieur des murs sera,
 - o Soit en pierres de calcaire local, les joints seront exécutés avec un mortier dont l'importance et la couleur ne créent pas de contraste avec la pierre, les joints lissés au fer, teintés ou en relief sont interdits,
 - o Soit enduit avec une finition talochée, grattée ou traitée par badigeon de chaux.
- Les soubassements, terrasses et garde-corps maçonnés devront être identiques à la façade.
- Les pans de bois constitués de lames verticales sont autorisés sur 20 % au maximum de la surface totale de façade.

Ferronnerie - Ouvrages annexes

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

- Les conduits de fumée et de ventilation seront intégrés dans le volume du bâti, ils ne doivent pas être en saillie sur les façades.
- Les appareillages techniques (paraboles de réception, climatiseurs, coffres de volets roulants) visibles depuis la voie publique ne doivent pas faire saillie sur les murs des façades.
- Les panneaux photovoltaïques et les capteurs solaires devront être installés en versant sud des couverture parallèlement au plan de la toiture ou verticalement contre les façade sud.
- Les clôtures seront constituées,
 - o Soit de murs en pierre ou de matériaux enduits identiques à la façade avec des barbacanes pour assurer le libre passage des eaux de ruissellement ; cette disposition n'est pas autorisée dans toutes les zones inondables définies sur les documents graphiques n°3,
 - o Soit de végétaux d'essences locales doublées d'un grillage vert.
- Les murs de soutènements seront en pierres ou d'aspect équivalent.

Couleur

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

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

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

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

- Les plantations de hautes tiges existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 mètres carrés de stationnement.
- Les plantations de résineux sont interdites à l'exception des cyprès et des cèdres.
- Les aménagements réalisés pour la récupération et le stockage des eaux pluviales devront être plantés et intégrés dans le paysage environnant.

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.

Cet article n'est pas réglementé.

Articles définis au chapitre I et du Code de l'Urbanisme qui restent applicables en sus du présent règlement

Art. R. 111-2 - Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

(D. n° 98-913, 12 oct. 1998, art. 2) Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Art. R. 111/3/2 (D. n° 77-755, 7 juill. 1977, art. 4). -Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Art. R. 111-4 (D. n° 77-755, 7 juill. 1977, art. 5). -Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privés dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques 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.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

a) A la réalisation d'installation propre à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;

b) A la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

(D. n° 99-266, 1er avr. 1999, art. 1er) Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.

(D. n° 99-266, 1er avr. 1999, art. 1er) L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors oeuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors oeuvre nette existant avant le commencement des travaux.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisés que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Art. R. 111/14/2 (D. n° 77-1141, 12 oct. 1977, art. 9-II).-Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article L. 200-1 du code rural (ancien art. 1er de la loi n° 76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature). Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Art. R. 111-15 (D. n° 86-984, 19 août 1986, art. 7-I et D. n° 98-913, 12 oct. 1998, arts. 5). -Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvées avant le 1er octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b du deuxième alinéa de l'article R. 122-22.

Art. R. 111-21 (D. n° 77-755, 7 juill. 1977, art. 14).-Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieurs des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.