

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE PU 1

**Modifications apportées indiquées en bleu
Articles II.11.1 à 6 restent inchangés**

II . 1. - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdits :

- le camping et le stationnement de caravanes est interdit dans la zone de protection du patrimoine architectural et urbain, sous réserve des possibilités de dérogations qui peuvent être accordées par l'autorité compétente pour statuer après avis de l'Architecte des Bâtiments de France.
- les transformateurs ou autres éléments techniques volumineux, non intégrés dans le site.

II . 2. - CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS SOUMISES A CONDITIONS SPECIALES

II . 3. - ACCES ET VOIRIE

II . 3.1. - Accès

Tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

II . 3.2. - Voirie

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

II . 4. - DESSERTE PAR LES RESEAUX

II . 4.1. - Alimentations

- ⇒ Les réseaux d'électricité et de téléphone (éventuellement de télévision) seront réalisés en souterrain.
- ⇒ Les transformateurs et coffrets de raccordement seront soit :
 - dans des volumes bâtis,
 - suffisamment encastrés pour être dissimulés par des portillons en bois dotés de clés.

II . 4.2. - Evacuations EU - EP

- ⇒ L'ensemble des évacuations devront être reliées aux réseaux prévus en sol, sans passage apparent au niveau des espaces publics ou voiries.
- ⇒ En façade, les descentes d'eau seront les plus discrètes possibles et réalisés de façon rationnelle afin de respecter l'architecture des façades (principales ou pignons).

II . 5. - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS (Surfaces et formes)

L'ensemble des terrains devront être constructibles (voir POS).

II . 6. - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Références et justifications

Tous les bâtiments du village sont édifiés en limite de voie ou d'emprise publique et sans retrait sur la hauteur, lorsque le terrain est en bordure de plusieurs voies, le bâtiment est à la limite intérieure de la parcelle (côté église).

Les arcades sont inexistantes dans le village.

Afin de préserver l'unité du cadre bâti les rénovations, surélévations et constructions nouvelles dans la zone PU 1 devront respecter les prescriptions ci-dessous.

II . 6.1. - L'implantation des bâtiments définie par le nu des façades est fixée par le règlement.

II . 6.2. - Les saillies (corniches, auvents, marquises, balcons) sont autorisés conformément aux règlements de voirie de la commune de Cestayrols en vigueur. Elles font l'objet de prescriptions spécifiques dans le présent règlement, (voir chapitre ultérieur II . 11.).

II . 6.3. - Ne respectent pas les règles ci-dessus, les bâtiments enjambant des voies ou emprises publiques.

II . 6.4. - Le nu des façades, sur la totalité du linéaire, pour 70% de son élévation en partant du sol, sera édifié en totalité en limite des voies et emprises publiques, au-dessus, les encorbellements et retraits sont autorisés avec un maximum de une demie hauteur de l'étage concerné.

II . 6.5. - Les murs de clôture ne sont pas considérés comme des façades sauf lorsqu'ils sont explicitement autorisés ou prévus.

II . 6.6. - Toutefois lorsqu'un terrain est bordé par plusieurs voies ou emprises publiques formant intersection, les constructions pourront être édifiées en limite de ces voies ou emprises publiques.

II . 6.7. - Toutefois lorsqu'un terrain est bordé par plusieurs voies ou emprises publiques ne formant pas intersection, les constructions pourront être édifiées en limite de l'une de ces voies ou emprises publiques seulement.

II . 6.8. - Lorsque les constructions sont édifiées sur des unités foncières présentant un linéaire sur voie supérieure à 20 mètres, alors ces constructions peuvent être édifiées sur cette limite pour : 40% du linéaire de l'unité foncière.

II . 6.9. - Exception

Les règles énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux constructions nouvelles destinées à remplacer une construction ancienne située sur une séquence architecturale intéressante, auquel cas la construction nouvelle doit retrouver obligatoirement l'implantation ancienne, sur la séquence considérée.
- aux bâtiments destinés à des équipements collectifs.

II . 7. - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Références et justifications

La majeure partie des bâtiments du village de Cestayrols est édifiée en mitoyenneté sur au moins un côté.

II . 7.1. - Limites séparatives

Sont considérées comme limites séparatives les limites parcellaires portées au plan cadastral.

Dans le cas d'opérations regroupant plusieurs parcelles en une seule unité foncière, les limites séparatives s'entendent comme les limites entre cette unité foncière et les parcelles limitrophes.

II . 7.2. - Principe d'ordre continu obligatoire

II . 7.2.1 – Ordre continu de la construction

L'ordre continu de la construction désigne la continuité bâtie entre les limites séparatives latérales jouxtant les voies et emprises publiques.

II . 7.2.2 – Les constructions donnant sur voie ou emprise seront édifiées pour la totalité de leur façade en ordre continu d'une limite séparative latérale à l'autre.

Toutefois :

Lorsque la parcelle présente un linéaire sur voie supérieure à 20 mètres, les constructions édifiées en ordre continu peuvent être accolées à l'une seulement des deux limites séparatives. Une clôture complètera le linéaire de voie.

II . 7.2.3 – Lorsqu'un bâtiment est édifié sur une parcelle donnant sur plusieurs voies ne formant pas intersection alors la construction respectera les règles ci-dessus sur l'une des voies.

II . 7.2.4 – Lorsqu'un bâtiment est édifié sur une parcelle donnant sur plusieurs voies formant intersection alors la construction respectera les règles ci-dessus sur les deux voies.

Toutefois :

Lorsque la parcelle présente un linéaire sur voie supérieure à 20 mètres, intersection des 2 voies sera bâti, en dérogeant à la règle de mitoyenneté ci-dessus.

II . 7.2.5 – Les clôtures ne sont pas prises en compte dans l'ordre continu de la construction sauf lorsqu'elles sont explicitement autorisées ou imposées.

II . 8. - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Distances minimales

La distance entre deux bâtiments non contigus édifiés sur une même unité foncière devra satisfaire aux exigences de sécurité contre l'incendie, de la protection civile.

II . 9. - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est une projection verticale du bâtiment, balcons, auvents, marquises, corniches, exclus.

N'entrent pas dans le cadre des emprises au sol :

- Les parcs de stationnement couverts et les constructions en rez-de-chaussée à usage autre que d'habitation et dont la couverture est aménagée et accessible aux piétons.
- Les parties des immeubles ouverts à la circulation du public (passage piétons)
- Les équipements publics ne sont pas soumis aux règles d'emprises au sol.

II . 9.1. - Emprise constructible variable

L'emprise maximale autorisée pour les constructions nouvelles est de :

- 100% de la surface des terrains d'une superficie inférieure ou égale à 100m²
- 80% de la surface des terrains d'une superficie comprise entre 101m² et 200m²
- au-delà, l'emprise au sol n'est pas limitée.

II . 10. - HAUTEUR

Il ne sera accepté aucune surélévation dans le centre ancien pour les constructions pour les constructions atteignant déjà R+2.

Les surélévations des bâtiments donnant route d'Albi devront respecter « un caractère exceptionnel » : R+1 à R+2 en seconde ceinture.

II . 10.1. - Hauteur relative

Les dispositions concernant les hauteurs relatives s'appliquent sur toutes les façades.

II . 10.1.1 - La hauteur d'une façade sur rue ou emprise publique comme sur cour, en tout point, est mesurée entre le niveau du sol

avant aménagement et l'égout du toit ou l'acrotère.

II . 10.1.2 - La mesure de la hauteur maximale ou minimale autorisée est prise au milieu linéaire de la façade.

II . 10.1.3 - Les hauteurs sont exprimés en mètres.

II . 10.2. - Hauteur relative fixée par les édifices limitrophes

La hauteur des constructions sera comprise dans l'espace formé par la hauteur de l'immeuble limitrophe le plus élevé de l'immeuble limitrophe le moins élevé.

II . 10.2.1 - La mesure de la hauteur relative, fonction des hauteurs des constructions limitrophes, est prise aux limites de ces façades jouxtant la parcelle concernée.

Lorsqu'un immeuble présente des façades sur plusieurs voies formant intersection ou pas, la référence de hauteur est donnée pour chacune de ces voies.

II . 10.2.2 - Les ouvrages de faible emprise tels que garde-corps, souches, etc, comme les tours, tourelles, belvédères, ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur.

II . 11. - ASPECT EXTERIEUR

Les règles traitant de l'aspect extérieur s'appliquent à la totalité des façades et toitures visibles ou non visibles des immeubles à partir des espaces publics. Sont également pris en compte les clôtures et les sols des espaces libres.

Les règles traitant de l'aspect extérieur s'appliquent suivant les catégories d'immeubles définies à l'article I . 5.1. du présent règlement ainsi que suivant les types de construction désignés dans chaque catégorie.

CATEGORIE A

Immeubles ou catégories d'immeubles protégés au titre de la législation des monuments historiques (cf. § n° I . 5.1.1)

Les immeubles ou parties d'immeubles protégés au titre de la législation des monuments historiques relèvent de la compétence de l'architecte des bâtiments de France qui fixe les règles de restauration, réhabilitation, extension, démolition et transformation de ces bâtiments.

CATEGORIE B

Immeubles ou parties d'immeubles à conserver au titre de la Z.P.P.A.U. (cf. § n° I . 5.1.2 et I . 5.2.1)

Ces immeubles ne peuvent être démolis en totalité ou partiellement qu'en cas de sinistre, d'état menaçant, ruine mettant en péril des personnes.

Les travaux de restauration, écrêttement, surélévation, extension ou transformation seront conformes aux dispositions du présent règlement.

CATEGORIE C

Immeubles ou parties d'immeubles non protégés

Ces immeubles peuvent être démolis (cf. § n° I . 5.2.2)

Les travaux de restauration, écrêtement, surélévation, extension ou transformation seront conformes aux dispositions du présent règlement.

CATEGORIE D

Immeubles ou parties d'immeubles dont l'aspect architectural est préjudiciable à la qualité urbaine, architectural ou paysagère de la Z.P.P.A.U. (cf. § n° I . 5.2.3)

En cas de maintien, à l'occasion de travaux, l'aspect de ces immeubles devra être modifié

En cas de démolition, les nouvelles constructions seront conformes aux dispositions du présent règlement.

CATEGORIE E

Constructions nouvelles édifiées ultérieurement à la publication du présent règlement (cf. § n° I . 5.2.6)

Ces constructions seront conformes aux dispositions du présent règlement.

Les parties d'immeubles et types de travaux sont les suivants :

II . 11.1. - Façades

Références – justifications :

74% des façades du village et 80% des façades du hameau sont en pierres et seulement 23% et 10% en crépis.

Les encadrements de pierres sont en majorité (64% au village et 87,50% au hameau).

Les ouvertures sont proportionnées en hauteur et un quart d'entre elles ont des linteaux cintrés. La quasi-totalité des fenêtres sont en bois ainsi que les fermetures.

Ces façades se présentent sur rue ou en retour sur rue et emprises publiques.

II . 11.1.1 - Composition

⇒ L'axe des baies principales devra suivre celui de l'ordonnancement ancien de la façade.

⇒ Sur une façade, le rapport des vides sur pleins sera au maximum de 30%.

⇒ Les loggias sont autorisées sur les façades sur « cour » ou façade arrière dans la mesure où elles ne constituent pas plus de 40% de la façade.

⇒ Les balcons sur rue, ne sont autorisés que :

- s'ils correspondent à une seule ouverture,
- s'ils sont centrés sur l'ouverture,
- si le linéaire du balcon, n'excède pas 150% de la largeur de l'ouverture,
- si la saillie n'excède pas 1,00 m,
- s'ils sont unique par façade.

⇒ Les balcons sur « cour » ou façade arrière, ne sont autorisés que :

- s'ils correspondent à une seule ouverture,
- s'ils sont centrés sur l'ouverture,
- si le linéaire du balcon, n'excède pas 150% de la

- largeur de l'ouverture,
- si la saillie n'excède pas 1,00 m,
- ⇒ Les terrasses ne sont autorisées sur « cour » ou façade arrière, que dans la mesure où le bâtiment sur lequel elles s'appuient, répond aux exigences citées dans le présent règlement.

II . 11.1.2 – Matériaux interdits

- ⇒ L'emploi à nu de tout matériau fabriqué en vue d'être recouvert d'un enduit ou d'un parement, tels que parpaing, brique creuse, etc, est interdit.
- ⇒ Est aussi interdit l'emploi de bardage métallique, plastique.

II . 11.1.3 - Matériaux prescrits

Pour les rénovations, écrêttement, surélévation de bâtiments existants :

- La façade sera laissée en pierres apparentes rejoignoyées au mortier de couleur ocre.
- Si l'état de la pierre ne le permet pas la façade sera enduite avec un crépis de tonalité ocre avec finition grattée, en laissant si possible les encadrements apparents.
- Les constructions en pierre ne seront pas enduites si celles-ci sont en bon état,
- Les murs enduits auront un aspect lissé ou gratté,
- Les murs en parpaing ou en brique seront enduits.

II . 11.1.4 - Matériaux recommandés

- ⇒ Les constructions neuves devront respecter les mêmes prescriptions que ci-dessus.
- ⇒ Ces constructions pourront être également en parpaings ou terre cuite enduits. Les encadrements pourront éventuellement être dans le même enduit que la façade mais lissé (dans la proportion d'un encadrement en pierre).

II . 11.1.5 – Nettoyage et ravalement

- ⇒ Sont interdits les procédés tels que sablage : le nettoyage par eau sous pression est plus recommandé.

II . 11.2. - Composants des façades

II . 11.2.1 – Maconnerie

- ⇒ Pierre de taille en apparent, ou tout autre matériau enduit.
- ⇒ Les colombages réalisés en bois et remplissage matériaux enduits, ou bardage bois sont acceptés.
- ⇒ Les placages peuvent être acceptés dans la mesure où ils restent dans la gamme des matériaux de façade préconisés.
- ⇒ Le marquage de soubassements et couronnements peut être réalisé en respectant les matériaux recommandés.

II . 11.2.2 – Baies

- ⇒ Seules sont permises, en étage courant, les ouvertures dans

le sens de la hauteur, à un ou deux battants.

⇒ Les baies d'attiques seront de forme rectangulaire, carrée ou ronde et d'une dimension d'au moins 50% inférieure aux fenêtres des étages courants.

⇒ Les portes cochères et de garage seront en bois et de proportions équivalentes à celles existantes.

⇒ Les portes d'entrées seront en bois, peint d'une couleur assortie aux volets.

⇒ Les verrières sont autorisées sur les façades sur « cour » ou façade arrière et à condition que leur aspect ne soit pas préjudiciable à l'ensemble de la construction.

II . 11.2.3 – Ornements de la façade

⇒ Les génoises et corniches existantes devront être conservées. Pour les constructions neuves celles-ci sont autorisées, si elles sont de nature, de mise en œuvre, et de proportions identiques à celles existantes.

⇒ L'encadrement de toutes les ouvertures sera marqué soit par un encadrement en pierre soit par un enduit lissé.

II . 11.2.4 – Menuiseries

⇒ Les fenêtres seront munies soit de menuiseries bois traditionnelles peintes dans le ton des volets, soit de menuiseries aluminium marron foncé, soit laqué dans le ton des volets.

⇒ Les contrevents seront en bois, les portes de garages en bois plein, dépourvues de hublots.

⇒ Les contrevents, les portes seront peints soit ton ocre-beige, soit gris-bleu, soit gris-vert, soit bleu-vert, etc....

II . 11.2.5 – Serrureries - Ferronneries

⇒ Les gardes corps des balcons et fenêtres seront en serrurerie sans encorbellement, le plus ajouré possible, peints dans les mêmes gammes de couleur que ci-dessus.

⇒ Les ossatures métalliques des verrières et marquises et tout élément de serrurerie de façade seront peints idem ci-dessus.

II . 11.2.6 – Accessoires

⇒ Les descentes d'eau pluviales seront verticales, les plus discrètes possibles les coudes seront évités (pas de traversée en diagonale sur les pignons).

⇒ Les boîtes aux lettres seront soit :

- en limite de propriété, insérées dans le mur de clôture ou le portail d'entrée,

- à l'intérieur des bâtiments collectifs,

- insérées derrière les portes d'entrée, avec uniquement fente apparente, pour les bâtis en alignement sur la rue.

⇒ L'éclairage extérieur sera fixé sur potences.

⇒ Les conduits de cheminées seront en pierre ou en matériaux enduits, et sortiront en toiture, le plus près possible du faîte.

⇒ Les appareils de ventilation mécanique seront dissimulés.

⇒ Les escaliers et perrons devront répondre aux mêmes

exigences de matériaux que l'ensemble des façades.

⇒ Les marquises sont autorisées à condition que :

- leur saillie ne dépasse pas 1 mètre,
- leur ossature soit métallique, peinte comme indiqué ci-dessus,
- leur couverture en verre.

⇒ Les auvents sur rue sont interdits, ils sont autorisés sur « cour » ou façade arrière à condition que leurs matériaux répondent aux mêmes exigences de matériaux que l'ensemble des façades et toitures.

⇒ Les soubassements des terrasses, loggias, perrons, escaliers seront pleins, en pierre ou en matériaux enduits.

II . 11.3. - Façades commerciales

Sont considérées comme façades commerciales, toutes les parties de la façade correspondant aux locaux attribués à des activités de commerce ou de service ainsi que toutes les parties de la façade utilisées par ces activités.

II . 11.3.1 - Emprise

⇒ Les aménagements de façades des commerces et services disposant du rez de chaussée ne dépasseront pas les appuis de fenêtres du premier étage.

⇒ En cas d'absence de percement au premier étage, les aménagements ne devront pas dépasser une hauteur de 3 mètres partant du sol.

⇒ Le commerce ou service est localisé aux seuls étages alors aucun aménagement des façades, des étages ne peut être effectué dans un but commercial.

⇒ Le percement des vitrines ne doit pas dépasser une distance de 1 mètre à compter des limites de chacun des bâtiments composant la façade commerciale même si ces bâtiments sont situés sur la même unité foncière et même s'ils sont affectés à la même activité.

II . 11.3.2 - Aménagement

⇒ Les percements de vitrines peuvent être obtenus par suppression des allèges des fenêtres du rez de chaussée.

⇒ Les vitrines seront placées au nu intérieur de la maçonnerie.

⇒ Une grande longueur de vitrine sera recoupée impérativement pour avoir des percements rectangulaires dans le sens de la hauteur.

⇒ L'emploi de matériaux de placage ou d'incrustation, en dehors des matériaux de façade prescrits est interdit.

⇒ Les grilles de protection par des rouleaux, grilles ouvrantes ou autres, ainsi que leurs coffres doivent être prévus intérieurs.

II . 11.3.3 – Les enseignes

⇒ Les enseignes seront :

- placées à une hauteur de 3m,
- ne déborderont pas sur la rue de plus de 0,50m,

- auront une dimension maximale de 1m2,
- leur nombre sera de 2 au plus par commerce sur une même façade.

⇒ Les caissons lumineux sont autorisés sous condition que leur dimension maximale soit de 1 m².

II . 11.3.4 – Les bâches

⇒ Sont autorisées à condition que leur saillie soit inférieure à 2 mètres, que leur coloris soit dans les tons des façades et qu'elles soient repliables.

⇒ Elles seront placées entre les tableaux.

II . 11.3.5 – Les vitrines en retrait

⇒ Sont autorisées à condition qu'elles soient identiques en proportion à celles en façade.

II . 11.4. - Toitures

Références – justifications

Toutes les toitures du hameau, 91% des toitures du village sont à deux pentes avec le faîte parallèle donnant sur la voie.

88,40% des toitures du village et 78% des toitures du hameau sont couvertes de tuiles canal. Afin de préserver l'unité du paysage, les toitures devront être couvertes de tuiles canal et tous les autres matériaux devront être progressivement changés.

II . 11.4.1 - Toitures

Pour les rénovations, écrêtements, surélévations de bâtiments existants, la toiture devra reprendre les mêmes pentes que l'ancienne.

Pour les nouvelles constructions le faîte sera parallèle à la façade donnant sur la voie.

II . 11.4.2 - Couvertures

Les couvertures seront en tuiles canal de récupération ou vieillies, pour le couvert posées sur volige ou liteaux. La pose des tuiles sur des plaques d'amiante ciment peut être autorisée à condition de teinter le courant de l'amiante couleur des tuiles.

⇒ Lors d'un remplacement de tuiles la proportion de tuiles neuves ne pourra dépasser 50% que dans le cas de tuiles « canal » vieillies de coloris se rapprochant des toitures voisines.

⇒ Les faîtages seront en tuiles canal de récupération,

⇒ Les arêtiers seront en tuiles canal de récupération,

Les égouts dans tous les cas, seront en tuiles canal de récupération, courant + couvert,

⇒ Les rives seront sans débords latéral, en tuiles canal scellées au mortier,

⇒ Les matériaux de couverture tels que :

- bardage d'asphalte,

- bacs laqués,
- tôles ondulées,
- plaques plastiques enduites,
- plaques d'amiante-ciment nues,
- tuiles de béton,

sont proscrits.

⇒ Les toitures-terrasses sont autorisées :

- seulement en façade « cour » ou façade arrière,
- uniquement pour de petits volumes d'annexes accolés à un bâtiment principal, sans rompre la continuité du bâti mitoyen,
- à condition que leur superficie n'excède pas 20% de l'emprise bâtie de la parcelle.

II . 11.4.3 - Débords

⇒ Les débords en pignons ne sont pas autorisés,

⇒ Les débords en façades principales, seront :

- d'une saillie d'au moins 0,30 m,
- réalisés par des bois saillants.

II . 11.4.4 – Accessoires et saillies

⇒ Les avancées de toiture sont à conserver avec les chevrons apparents sous volige,

⇒ Les solins seront en zinc avec finition maçonnerie,

⇒ Les conduits ou dispositifs d'aération et de ventilation seront :

- regroupés dans des souches en maçonnerie,
- situés à proximité du faîte

⇒ Les lucarnes sont interdites

⇒ Les tabatières situées au plan de la toiture sont autorisées

⇒ Les belvédères et terrasses en surcroit sont interdits

⇒ Les gouttières sont en zinc

⇒ Les chéneaux sont autorisés.

II . 11.5. - Clôtures et portails

⇒ Les clôtures seront établies en maçonnerie.

⇒ Elles auront une hauteur minimale de 1,00 mètre.

⇒ Elles peuvent être constituées d'un mur bahut de 1,00 m de haut + une grille de serrurerie de 1,00 m maximum de hauteur.

⇒ Les portails de clôtures seront en bois plein, soit ton bois soit peints à l'identique des volets et menuiseries.

II . 11.6. - Sols

⇒ Les sols des :

- passages
- cours
- places
- rues

seront traités.

⇒ Les trottoirs seront supprimés dans toutes les ruelles et à l'intérieur de la

couronne du bâti ancien : place intérieure, placettes, etc....

⇒ Les sols des espaces publics seront :

- libérés des accessoires techniques tels que les lampadaires, panneaux de signalisation, etc.....
- traités en matériaux naturels s'intégrant dans le site.

Ces accessoires seront placés sur les murs, l'éclairage étant assuré par des potences.

II . 11.7. - Cas particulier des systèmes de production d'énergies renouvelables

=> La pose de panneaux solaires photovoltaïques et/ou thermodynamiques est interdite sur les toitures et les façades des bâtiments, sous réserve d'innovations technologiques, validées par la Commission Locale intercommunale des SPR, et qui permettraient le respect du paysage en continuité des couvertures traditionnelles en tuile canal véritable.

=> La pose au sol de panneaux solaires photovoltaïques et/ou thermodynamiques est autorisée tant que ces derniers ne sont pas visibles depuis l'espace public.

=> Pour le hameau du Theron, la pose de panneaux solaires photovoltaïques et/ou thermodynamiques peut être autorisée en toiture, à condition que les versants de toit qui les supportent ne soient pas visibles dans les cônes de vues remarquables identifiés sur la cartographie jointe au règlement.

=> Les panneaux seront installés dans le plan de toiture, sans saillie importante et en partie basse du versant.

Les panneaux seront d'aspect mat non réfléchissant. Leur teinte sera adaptée de préférence au matériau de couverture : ton rouge brun pour la tuile, ton gris pour le fibrociment ou le zinc, ... Le bleu foncé est exclu. Les cadres et châssis support seront de la même teinte que les panneaux afin d'éviter tout effet de carroyage (éviter notamment les cadres en aluminium clair).

L'implantation des panneaux sur les versants sera regroupée dans une forme simple rectangulaire.

=> L'installation d'éoliennes est interdite.

=> L'installation de centrales photovoltaïques sur mat et de plein champ est interdite.

II . 11.8. - Cas particulier des équipements techniques extérieurs

- => L'installation d'équipements techniques divers en extérieur, de type climatiseurs, paraboles, ... est interdite s'ils sont visibles depuis le domaine public.
- => L'installation de nouveaux réseaux électriques ou téléphoniques devra être enfouie dans le sol ou dissimulée. L'accrochage en façade de ces réseaux est interdit s'ils sont visibles depuis le domaine public.
- => Les coffrets de branchement électrique devront être encastrés dans la façade, et seront dissimulés par un volet en bois ou en métal peint.

II . 12. - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE

STATIONNEMENT

- ⇒ Les emplacements de stationnement devront soit :
 - à l'intérieur d'une parcelle
 - être réalisés à l'intérieur des bâtiments existants (corps principaux ou annexes),
 - soit prévus sur l'espace non bâti.
- ⇒ Pour les construction nouvelles de logements individuels, il doit être au moins prévu un emplacement de stationnement par unité foncière.
- ⇒ Pour la construction de logements collectifs il sera prévu au moins 1,6 emplacement de parking par logement.

II . 13. - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- II . 13.1. -** Les espaces protégés au titre de la législation des monuments historiques relèvent de la compétence de l'Architecte des Bâtiments de France conformément aux dispositions de la loi du 21 décembre 1913.
- II . 13.2. -** Les espaces boisés classés à conserver ou à créer figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 et suivant le Code de l'Urbanisme.
- II . 13.3. -** Les espaces libres à préserver au titre de la Z.P.P.A.U. :
 - ils devront faire l'objet d'un projet d'ensemble, intégré au site.

II . 14. - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

II . 14.1. - Possibilités maximales d'occupation du sol

Néant

II . 14.2. - Dépassement du C.O.S.

Sans objet

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE PU 2

**Modifications indiquées en bleu
Les articles II .11.1 à II .11.4.4 restent inchangés**

II . 1. - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdits :

- le camping et le stationnement de caravanes est interdit dans la zone de protection du patrimoine architectural et urbain, sous réserve des possibilités de dérogations qui peuvent être accordées par l'autorité compétente pour statuer après avis de l'Architecte des Bâtiments de France.
- les transformateurs ou autres éléments techniques volumineux, non intégrés dans le site.

II . 2. - CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS SOUMISES A CONDITIONS SPECIALES

II . 3. - ACCES ET VOIRIE

II . 3.1. - Accès

Tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

II . 3.2. - Voirie

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

II . 4. - DESSERTE PAR LES RESEAUX

II . 4.1. - Alimentations

- ⇒ Les réseaux d'électricité et de téléphone (éventuellement de télévision) seront réalisés en souterrain.
- ⇒ Les transformateurs et coffrets de raccordement seront soit :
 - dans des volumes bâtis,
 - suffisamment encastrés pour être dissimulés par des portillons en bois dotés de clés.

II . 5. - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS (Surfaces et formes)

L'ensemble des terrains devront être constructibles (voir POS).

II . 6. - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

II . 6.1. - L'implantation des bâtiments définie par le nu des façades est fixée par le règlement.

II . 6.2. - Les saillies (corniches, auvents, marquises, balcons) sont autorisés conformément aux règlements de voirie de la commune de Cestayrols en vigueur. Elles font l'objet de prescriptions spécifiques dans le présent règlement, (voir chapitre ultérieur II . 11.).

II . 6.3. - Le nu des façades, pourra être édifié en retrait des voies et emprises publiques.

II . 6.4. - Les murs de clôture ne sont pas considérés comme des façades sauf lorsqu'ils sont explicitement autorisés ou prévus.

II . 7. - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

II . 7.1. - Limites séparatives

Sont considérées comme limites séparatives les limites parcellaires portées au plan cadastral.

Dans le cas d'opérations regroupant plusieurs parcelles en une seule unité foncière, les limites séparatives s'entendent comme les limites entre cette unité foncière et les parcelles limitrophes.

II . 7.2. - Principe d'ordre continu facultatif

II . 7.2.1 – Ordre continu facultatif de la construction

Les constructions donnant sur une voie ou emprise publique pourront être édifiées en ordre continu.

II . 7.2.2 – Les constructions peuvent être édifiées en limite séparative, dans ce cas, les baies seront conformes aux dispositions des articles 676 et 677 du Code Civil.

II . 8. - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Distances minimales

La distance entre deux bâtiments non contigus édifiés sur une même unité foncière

devra satisfaire aux exigences de sécurité contre l'incendie, de la protection civile.

II . 9. - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

II . 10. - HAUTEUR

La hauteur maximale des constructions est fixée à R+2 soit 9,00 mètres maximum.

II . 10.1. - Hauteur maximale fixe

Les dispositions concernant les hauteurs maximales fixes s'appliquent sur toutes les façades.

II . 10.1.1 - La hauteur d'une façade sur rue ou emprise publique comme sur cour, en tout point, est mesurée entre le niveau du sol avant aménagement et l'égout du toit ou l'acrotère.

II . 10.1.2 - La mesure de la hauteur maximale ou minimale autorisée est prise au milieu linéaire de la façade.

II . 10.1.3 - Les hauteurs sont exprimés en mètres.

II . 11. - ASPECT EXTERIEUR

Les règles traitant de l'aspect extérieur s'appliquent à la totalité des façades et toitures visibles ou non visibles des immeubles à partir des espaces publics. Sont également pris en compte les clôtures et les sols des espaces libres.

Les règles traitant de l'aspect extérieur s'appliquent aux constructions nouvelles édifiées ultérieurement à la publication du présent règlement.

Les rénovations des bâtiments existants ainsi que l'ensemble de ces constructions seront conformes aux dispositions du présent règlement.

Les parties d'immeubles et types de travaux sont les suivants :

II . 11.1. - Façades

Références – justifications :

L'ensemble des bâtiments existants sont en pierres

Les encadrements de pierres sont en majorité

Les ouvertures sont proportionnées en hauteur. La quasi-totalité des fenêtres sont en bois ainsi que les fermetures.

II . 11.1.1 - Composition

⇒ L'axe des baies principales devra suivre celui de l'ordonnancement ancien de la façade.

⇒ Sur une façade, le rapport des vides sur pleins sera au maximum de 30%.

II . 11.1.2 – Matériaux interdits

- ⇒ L'emploi à nu de tout matériau fabriqué en vue d'être recouvert d'un enduit ou d'un parement, tels que parpaing, brique creuse, etc, est interdit.
- ⇒ Est aussi interdit l'emploi de bardage métallique, plastique.

II . 11.1.3 - Matériaux prescrits

Pour les rénovations, écrêttement, surélévation de bâtiments existants :

- La façade sera laissée en pierres apparentes rejointoyées au mortier de couleur ocre.
- Si l'état de la pierre ne le permet pas la façade sera enduite avec un crépis de tonalité ocre avec finition grattée, en laissant si possible les encadrements apparents.
- Les constructions en pierre ne seront pas enduites si celles-ci sont en bon état,
- Les murs enduits auront un aspect lissé ou gratté,
- Les murs en parpaing ou en brique seront enduits.

II . 11.1.4 - Matériaux recommandés

- ⇒ Les constructions neuves devront respecter les mêmes prescriptions que ci-dessus.
- ⇒ Ces constructions pourront être également en parpaings ou terre cuite enduits. Les encadrements pourront éventuellement être dans le même enduit que la façade mais lissé (dans la proportion d'un encadrement en pierre).

II . 11.1.5 – Nettoyage et ravalement

- ⇒ Sont interdits les procédés tels que sablage : le nettoyage par eau sous pression est plus recommandé.

II . 11.2. - Composants des façades

II . 11.2.1 – Maçonnerie

- ⇒ Pierre de taille en apparent, ou tout autre matériau enduit.
- ⇒ Les colombages réalisés en bois et remplissage matériaux enduits, ou bardage bois sont acceptés.
- ⇒ Les placages peuvent être acceptés dans la mesure où ils restent dans la gamme des matériaux de façade préconisés.
- ⇒ Le marquage de soubassements et couronnements peut être réalisé en respectant les matériaux recommandés.

II . 11.2.2 – Baies

- ⇒ Seules sont permises, en étage courant, les ouvertures rectangulaires dans le sens de la hauteur, à un ou deux battants.
- ⇒ Les baies d'attiques seront de forme rectangulaire, carrée ou ronde et d'une dimension d'au moins 50% inférieure aux fenêtres des étages courants.
- ⇒ Les portes cochères et de garage seront en bois plein sans hublots et de proportions équivalentes à celles existantes.

⇒ Les portes d'entrées seront de préférence en bois plein, peint d'une couleur assortie aux volets.

II . 11.2.3 – Ornements de la façade

⇒ Les génoises et corniches existantes devront être conservées. Pour les constructions neuves celles-ci sont autorisées, si elles sont de nature, de mise en œuvre, et de proportions identiques à celles existantes.
⇒ L'encadrement de toutes les ouvertures sera marqué soit par un encadrement en pierre soit par un enduit lissé.

II . 11.2.4 – Menuiseries

⇒ Les fenêtres seront munies soit de menuiseries bois traditionnelles peintes dans le ton des volets, soit de menuiseries aluminium marron foncé, soit laqué dans le ton des volets.
⇒ Les contrevents seront en bois, les portes de garages en bois plein, dépourvues de hublots.
⇒ Les contrevents, les portes seront peints soit ton ocre-beige, soit gris-bleu, soit gris-vert, soit bleu-vert, etc....

II . 11.2.5 – Serrureries - Ferronneries

⇒ Les gardes corps des balcons et fenêtres seront en serrurerie sans encorbellement, le plus ajouré possible, peints dans les mêmes gammes de couleur que ci-dessus.
⇒ Les ossatures métalliques des verrières et marquises et tout élément de serrurerie de façade seront peints idem ci-dessus.

II . 11.2.6 – Accessoires

⇒ Les descentes d'eau pluviales seront verticales, les plus discrètes possibles les coudes seront évités (pas de traversée en diagonale sur les pignons).
⇒ Les boîtes aux lettres seront soit :

- en limite de propriété, insérées dans le mur de clôture ou le portail d'entrée,
- à l'intérieur des bâtiments collectifs,
- insérées derrière les portes d'entrée, avec uniquement fente apparente, pour les bâtis en alignement sur la rue.

⇒ L'éclairage extérieur sera fixé sur potences.
⇒ Les conduits de cheminées seront en pierre ou en matériaux enduits, et sortiront en toiture, le plus près possible du faîtage.
⇒ Les appareils de ventilation mécanique seront dissimulés.
⇒ Les escaliers et perrons devront répondre aux mêmes exigences de matériaux que l'ensemble des façades.
⇒ Les marquises sont autorisées à condition que :

- leur saillie ne dépasse pas 1 mètre,
- leur ossature soit métallique, peinte comme indiqué ci-dessus,
- leur couverture en verre.

⇒ Les gardes cors et soubassements des terrasses, loggias, perrons, escaliers seront pleins, en pierre ou en matériaux enduits.

II . 11.3. - Façades commerciales

Sont considérées comme façades commerciales, toutes les parties de la façade correspondant aux locaux attribués à des activités de commerce ou de service ainsi que toutes les parties de la façade utilisées par ces activités.

II . 11.3.1 - Emprise

- ⇒ Les aménagements de façades des commerces et services disposant du rez de chaussée ne dépasseront pas une hauteur de 3 mètres partant du sol.
- ⇒ Le percement des vitrines ne doit pas dépasser une distance de 1 mètre à compter des limites de chacun des bâtiments composant la façade commerciale même si ces bâtiments sont situés sur la même unité foncière et même s'ils sont affectés à la même activité.

II . 11.3.2 – Aménagement

- ⇒ Les vitrines seront placées au nu intérieur de la maçonnerie.
- ⇒ Une grande longueur de vitrine sera recoupée impérativement pour avoir des percements rectangulaires dans le sens de la hauteur.
- ⇒ L'emploi de matériaux de placage ou d'incrustation, en dehors des matériaux de façade prescrits est interdit.

II . 11.3.3 – Les enseignes

- ⇒ Les enseignes seront :
 - placées à une hauteur de 3m,
 - leur nombre sera de 2 au plus par commerce sur une même façade.
- ⇒ Les caissons lumineux sont autorisés.

II . 11.3.4 – Les bâches

- ⇒ Sont autorisées à condition que leur coloris soit dans les tons des façades et qu'elles soient repliables.

II . 11.4. - Toitures

Afin de préserver l'unité du paysage, les toitures devront être couvertes de tuiles canal et tous les autres matériaux devront être progressivement changés.

II . 11.4.1 - Toitures

Sans objet.

II . 11.4.2 - Couvertures

Les couvertures seront en tuiles canal de récupération ou vieillies, pour le couvert posées sur volige ou liteaux. La pose des tuiles sur des plaques d'amiante ciment peut être autorisée à condition de teinter le courant de l'amiante couleur des tuiles.

- ⇒ Lors d'un remplacement de tuiles la proportion de tuiles

neuves ne pourra dépasser 50% que dans le cas de tuiles « canal » vieillies de coloris se rapprochant des toitures voisines.

- ⇒ Les faîtages seront en tuiles canal de récupération,
 - ⇒ Les arêtiers seront en tuiles canal de récupération,
 - ⇒ Les égouts dans tous les cas, seront en tuiles canal de récupération, courant + couvert,
 - ⇒ Les rives seront sans débords latéral, en tuiles canal scellées au mortier,
 - ⇒ Les matériaux de couverture tels que :
 - bardage d'asphalte,
 - bacs laqués,
 - tôles ondulées,
 - plaques plastiques enduites,
 - plaques d'amiante-ciment nues,
 - tuiles de béton,
- sont proscrits.

⇒ Les toitures-terrasses sont autorisées :

- uniquement pour de petits volumes d'annexes accolés à un bâtiment principal, sans rompre la continuité du bâti mitoyen,
- à condition que leur superficie n'excède pas 20% de l'emprise bâtie de la parcelle.

II . 11.4.3 - Débords

- ⇒ Les débords en pignons ne sont pas autorisés,
- ⇒ Les débords en façades principales, seront :
 - d'une saillie d'au moins 0,30 m,
 - réalisés par des bois saillants.

II . 11.4.4 – Accessoires et saillies

- ⇒ Les avancées de toiture sont à conserver avec les chevrons apparents sous volige.
- ⇒ Les solins seront en zinc avec finition maçonnerie.
- ⇒ Les conduits ou dispositifs d'aération et de ventilation seront :
 - regroupés dans des souches en maçonnerie,
 - situés à proximité du faîte.
- ⇒ Les lucarnes sont interdites.
- ⇒ Les tabatières situées au plan de la toiture sont autorisées.
- ⇒ Les tuiles chatières assurant la ventilation des combles sont autorisées.
- ⇒ Les belvédères et terrasses en surcroit sont interdits.
- ⇒ Les gouttières sont en zinc.
- ⇒ Les chéneaux sont autorisés.

II. 11. 4.5 – Cas particulier des systèmes de productions d'énergies renouvelables

=> La pose de panneaux solaires photovoltaïques et/ou thermodynamiques est autorisée sur les toitures des bâtiments, à condition que les versants de toit qui les supportent ne soient pas visibles dans cônes de vues remarquables identifiés sur la cartographie jointe au règlement.

=> Les panneaux seront installés dans le plan de toiture, sans saillie importante et en partie basse du versant.

Les panneaux seront d'aspect mat non réfléchissant. Leur teinte sera de préférence adaptée au matériau de couverture : ton rouge brun pour la tuile, ton gris pour le fibrociment ou le zinc, ... Le bleu foncé est exclu. Les cadres et châssis support seront de la même teinte que les panneaux afin d'éviter tout effet de carroyage (éviter notamment les cadres en aluminium clair).

L'implantation des panneaux sur les versants sera regroupée dans une forme simple rectangulaire.

=> La pose au sol de panneaux solaires photovoltaïques et/ou thermodynamiques est autorisée tant que ces derniers ne sont pas visibles depuis l'espace public,

=> L'installation d'éoliennes est interdite.

=> L'installation de centrales photovoltaïques sur mat et de plein champ est interdite.

II. 11. 4.6 – Cas particulier des équipements techniques extérieurs

=> L'installation d'équipements techniques divers en extérieur, de type climatiseurs, parabole, ... est interdite s'ils sont visibles depuis le domaine public.

=> L'installation de nouveaux réseaux électriques ou téléphoniques devra être enfouie dans le sol ou dissimulée. L'accrochage en façade de ces réseaux est interdit s'ils sont visibles depuis le domaine public.

=> Les coffrets de branchement électrique devront être encastrés dans la façade et seront dissimulés par un volet en bois ou en métal peint.

II . 11.5. - Clôtures et portails

⇒ Les clôtures seront établies en maçonnerie ou en bois.

⇒ Elles auront une hauteur minimale de 1,00 mètre.

⇒ Elles peuvent être constituées d'un mur bahut de 1,00 m de haut + une grille de serrurerie de 1,00 m maximum de hauteur.

⇒ Les portails de clôtures seront en bois plein, soit ton bois soit peints à l'identique des volets et menuiseries.

II . 12. - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

⇒ Les emplacements de stationnement devront soit :

- à l'intérieur d'une parcelle

- être réalisés à l'intérieur des bâtiments existants (corps principaux ou annexes),
- soit prévus sur l'espace non bâti.

⇒ Pour les construction nouvelles de logements individuels, il doit être au moins prévu un emplacement de stationnement par unité foncière.

⇒ Pour la construction de logements collectifs il sera prévu au moins 1,6 emplacement de parking par logement.

II . 13. - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

II . 13.1. - Les espaces protégés au titre de la législation des monuments historiques relèvent de la compétence de l'Architecte des Bâtiments de France conformément aux dispositions de la loi du 21 décembre 1913.

II . 13.2. - Les espaces boisés classés à conserver ou à créer figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 et suivant le Code de l'Urbanisme.

II . 13.3. - Les espaces libres à préserver au titre de la Z.P.P.A.U. :
Sans objet

II . 14. - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

II . 14.1. - Possibilités maximales d'occupation du sol

Néant

II . 14.2. - Dépassement du C.O.S.

Sans objet