

Département de Haute- Garonne

COMMUNE DE LE FRECHET



PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT D'URBANISME

4-2

VU POUR ETRE ANNEXE
A LA DELIBERATION DU CONSEIL
MUNICIPAL DU 7/8/12

Exécutoire, depuis
13 SEP. 2012

Août 2012

LES DISPOSITIONS GÉNÉRALES



ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de Le Fréchet.

ARTICLE 2 – PORTÉE RESPECTIVE DU RÉGLEMENT À L'ÉGARD DES AUTRES LÉGISLATIONS ET RÉGLEMENTATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION ET À L'UTILISATION DES SOLS

Sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

1 – Le Règlement National d'Urbanisme : les articles du code de l'urbanisme d'ordre public.**Article R.111-2**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article R.111-4

Le 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.

Article R.111-15

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R.111-21

Le 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 extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2 – L'article R.123-10-1 : Relatif à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

« Dans le cas d'un lotissement, ou dans celui de la construction sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose ».

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, les règles de prospects (article 6, 7 et 8) s'appliquent à chaque lot ou construction.

3 – L'article L.111-3 du code de l'urbanisme : la reconstruction des bâtiments existants

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire édictée par le présent règlement. »

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L.421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

4 – L'article L.111-10 du code de l'urbanisme : *Le sursis à statuer*

Lorsque les travaux des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution des travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L.111.8 dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités. Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation.

5 – L'article L.421-4° du code de l'urbanisme : *L'effet de la Déclaration d'Utilité Publique*

Dès la publication de l'acte déclarant d'utilité publique une opération, le permis de construire peut être refusé pour les travaux ou les constructions à réaliser sur les terrains devant être compris dans l'opération.

6 – L'article L.421-5° du code de l'urbanisme : *La desserte des réseaux*

Lorsque, compte-tenu de la destination de la construction projetée, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte de ladite construction, le permis de construire ne peut être accordé si l'autorité qui le délivre n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public lesdits travaux doivent être exécutés.

5 – L'article L.123-1 7° du code de l'urbanisme : *Protection des édifices*

Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection.

6 – Protection du patrimoine archéologique (loi n°2001 modifiée par la loi n°2003-707 du 1^{er} août 2003)

Le préfet de Région doit être saisi de toute demande de permis de construire, de permis de démolir et travaux divers soumis à ce code sur et aux abords des sites et zones archéologiques. Possibilité de refuser ou d'accorder sous condition un permis de construire en raison de la conservation ou de la mise en valeur d'un site ou d'un vestige archéologique conformément à l'article R.111-3.2 du Code de l'Urbanisme.

7 – Demeurent applicables les prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental en vigueur ayant un impact sur l'aménagement de l'espace, ainsi que les autres réglementations locales ou prises au titre de législations spécifiques concernant **les servitudes d'utilité publique** affectant l'utilisation des sols

8 – Les règles du PLU s'appliquent sans préjudice des autres législations concernant :

- ✕ Les Espaces Naturels Sensibles des Départements
- ✕ Le Droit de Préemption Urbain
- ✕ Les périmètres de Déclaration d'Utilité Publique.

9 – La règle de réciprocité d’implantation des bâtiments de l’article L.111-3 du code rural doit être prise en considération :

L’article L.111-3 du Code Rural : « Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance d’implantation ou l’extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et des immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d’éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l’exception des extensions de constructions existantes.

Par dérogation aux dispositions de l’alinéa précédent, une distance d’éloignement inférieure peut être autorisée par l’autorité qui délivre le permis de construire après avis de la chambre d’agriculture, pour tenir compte des spécificités locales, notamment dans les zones urbaines délimitées dans les documents d’urbanisme opposables aux tiers et dans les parties actuellement urbanisées de la commune en l’absence de document d’urbanisme.

ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d’Urbanisme est divisé en quatre zones :

Les zones urbaines : auxquelles s’appliquent les dispositions du titre II sont :

- la zone UA, noyaux urbains denses et traditionnels de la commune (village et hameau traditionnel « La Pelade ») composés de constructions présentant un intérêt patrimonial fort à préserver (le château), à assainissement autonome. Cette zone est destinée à accueillir de l’habitat et des activités à caractère central.
- la zone UAg est le noyau urbain de la commune concerné par la servitude de transport de gaz naturel.
- la zone UB est une zone constructible accueillant les développements urbains récents du village voués à l’habitat et aux activités qui lui sont compatibles.

La zone à urbaniser : à laquelle s’appliquent les dispositions du titre III est :

- la zone 1AUa, zone d’urbanisation future devant être aménagée. La construction de la zone sera admise après viabilisation de ces espaces et notamment la mise en place des dispositifs de défense incendie, la création de fossés voués à l’assainissement pluvial et l’amélioration de la voirie existante. Son règlement se rapproche de la zone UA.
- la zone 1AUb : cette zone est à dominante d’habitat, de services ou d’équipements publics correspond à l’extension urbaine de la commune et son règlement se rapproche de la zone UB. Elle est composée d’un secteur en continuité immédiate des zones urbanisées.
- La zone 2AU : cette zone est gelée à l’urbanisation à cause des réseaux ayant une capacité insuffisante pour l’alimenter.

La zone agricole : à laquelle s’appliquent les dispositions du titre IV est :

- la zone A, équipée ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique.

La zone naturelle à laquelle s’appliquent les dispositions du titre V est :

- la zone N protégée pour la qualité paysagère, environnementale et pour la protection du patrimoine archéologique.

Il comporte également :

- des espaces boisés classés à conserver ou à protéger.

ARTICLE 4 – LA PROTECTION ET LA MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE

Le document graphique a identifié et localisé un immeuble à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre patrimonial et paysager et les prescriptions de nature à assurer sa protection au titre de l'article L.123-1-5.7°.

Les dispositions portées aux documents graphiques ont des effets encadrés soit par les dispositions du règlement, soit directement par le code de l'urbanisme.

✱ Élément du patrimoine bâti à mettre en valeur et à protéger :

Le patrimoine bâti repéré au document graphique et à l'annexe 4-3 est protégé. La démolition totale ou partielle des bâtiments et éléments bâtis remarquables recensés au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme est interdite.

Le permis de démolir :

En application de l'article R.421-28 du code de l'urbanisme, les travaux ayant pour objet de démolir (en totalité ou partiellement) ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction doivent être précédés d'un permis de démolir

La démolition partielle ou totale des éléments construits repérés au titre de l'article L.123-1.5.7° du code de l'urbanisme est autorisée à condition :

- Que la démolition soit le seul moyen de mettre fin à la ruine de l'immeuble ;
- Ou que la démolition soit la conséquence nécessaire d'un événement exceptionnel et fortuit (sinistre...) ;
- Ou que l'état du bâtiment soit tel que la réhabilitation s'avère notoirement impossible techniquement et économiquement.

Le permis de construire :

Tous les travaux effectués sur édifice faisant l'objet d'une protection doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt ainsi que le précise l'article 2 du règlement des zones concernées.

Cette protection n'interdit pas toute évolution du bâti mais suppose que les projets ne portent pas atteinte aux caractéristiques des éléments de patrimoine localisés aux documents graphiques.

La modification de l'aspect extérieur des éléments construits repérés au titre de l'article L.123-1.5.7° du code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage, sont subordonnées :

- ✱ À la délivrance d'un permis de construire en application des articles R.421-14 à R.421-16 du code de l'urbanisme.

La déclaration préalable :

Les travaux, exécutés sur les constructions ou immeubles identifiés ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément, qui ne sont pas soumis à permis de construire doivent être précédés d'une déclaration préalable à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires (R.421-17 d/).

ARTICLE 5 – PRÉCISIONS D'APPLICATION DU PRÉSENT RÈGLEMENT**1. Adaptations mineures**

Conformément à l'article L 123-1 du Code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies au P.L.U. ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Lorsqu'une construction existante ou une occupation des sols n'est pas conforme aux règles applicables à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour les travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

2. Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de services publics et ouvrages publics d'infrastructure ou de superstructure :

Dans toutes les zones, l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement :

- des réseaux divers (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications, ouvrages pour la sécurité publique, etc...)
- des voies de circulation terrestres, ferroviaires, aériennes ou aquatiques

peut être autorisée même si les installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée. Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

Ces ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (pylônes, château d'eau, réservoir, émetteur-récepteur, sondage pour installations d'extraction de gaz...) sont autorisés dans toutes les zones du PLU et ne sont pas soumis aux dispositions des articles 3 à 14 du règlement du PLU.

Pour les ouvrages techniques EDF, GDF tels que les postes de transformation, armoires de coupures, postes de détente, etc..., il pourra être dérogé aux règles des articles 3 à 14 du règlement du PLU.

3. Bâti de caractère à protéger au titre de l'article L.123-1-5. 7° du Code de l'Urbanisme

Correspondant au bâti ponctuel identifié dans le plan de zonage par une légende spécifique.

Les travaux de démolition sont soumis à autorisation préalable.

ARTICLE 6 – LES ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Les terrains indiqués aux documents graphiques en trame avec des bandes sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer en application des dispositions de l'article L 130-1 du code forestier.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L 311-1 du code forestier.

Sauf application des dispositions de l'article L 130-2 du code de l'urbanisme, ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.



RÈGLEMENT APPLICABLE

AUX ZONES URBAINES



ZONE UA et UAg

CARACTÈRE DE LA ZONE UA

La zone UA, d'une surface d'environ 8 hectares. Cette zone comprend les noyaux urbains denses de la commune (le village, le hameau des Chênes et la maison fortifiée) composé de constructions présentant un intérêt patrimonial fort à préserver. Cette zone est destinée à accueillir de l'habitat et des activités à caractère central.

Ce tissu urbain est à préserver.

Des dispositions spécifiques au titre de l'article L.123-1-5.7° sont prévues, afin de préserver le bâtiment historique « Maison forte du 16^{ème} » mentionnée au plan graphique.

Un site archéologique : ce site archéologique est répertorié dans les annexes. Tous travaux, installations ou constructions concernant ce sites sera soumis à l'avis préalable du Service Régional de l'Archéologie.

La zone UAg présente les mêmes caractéristiques que la zone UA, toutefois, la densité est limitée du fait de la proximité de la canalisation de transport de gaz de catégorie B (densité d'occupation inférieure à 80 personnes à l'hectare et occupation totale inférieure à 300 personnes) conformément à l'arrêté ministériel.

Article UA 1- Type d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

1. Les constructions industrielles, agricoles et entrepôts
2. Les installations et travaux divers de type :
 - ✗ les parcs d'attraction installés à titre permanent, les stands de tirs, les pistes de karting
 - ✗ les dépôts de véhicules, sauf ceux liés à une activité de garage
 - ✗ l'ouverture de carrières, les affouillements et exhaussements du sol sauf ceux d'intérêt public ou nécessaires à la défense incendie
 - ✗ les terrains de camping et caravaning, les parcs résidentiels de loisirs, les caravanes isolées soumis à autorisation préalable.
3. Les sous-sols partiels sont interdits
4. Toute construction située dans le périmètre d'inconstructibilité de 50 mètres autour d'une construction soumise au RSD.
5. Les constructions soumises à autorisation dans le cadre du régime installations classées à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.

Article UA 2- Type d'occupation ou d'utilisation des sols soumise à des conditions particulières

Sont autorisés sous conditions, les formes d'occupation et d'utilisation du sol suivantes :

1. Les installations classées

Les installations classées quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises à condition :

- ✗ les nouvelles occupations et utilisations du sol soumises à autorisation dans le cadre du régime des installations classées, à condition qu'il s'agisse d'ouvrages nécessaires à la vie du quartier ou des occupants des constructions autorisées (pharmacie, installations de climatisation...).
- ✗ les constructions à usage artisanal et commercial, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas source de nuisances pour l'environnement immédiat.

2. Protection des alignements d'arbres et de haies à protéger ou à créer repérés sur le document graphique:

- ✗ les occupations et utilisations des sols ne doivent pas compromettre la continuité des sentiers et des alignements d'arbres à protéger figurant sur le document graphique.

3. Règles particulières à l'élément bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5.7° :

La modification de l'aspect extérieur des éléments construits repérés au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage, sont subordonnées :

- ✗ Les aménagements ou extensions des éléments bâtis identifiés au document graphique au titre de l'article L.123-1-5.7° sont autorisés dès lors qu'ils permettent la préservation du caractère esthétique ou historique dudit édifice dont l'intérêt patrimonial est défini en pièce 4-3.
- ✗ Et au respect des prescriptions de l'article UA11.

Article UA 3- Accès et voirie**1-Accès**

Pour être constructible, 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.

Les caractéristiques de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie (enlèvement des ordures ménagères...).

Les accès doivent également présenter toutes les garanties de sécurité pour les usagers des voies publiques ou pour celles 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.

2-Voirie

La création de voies publiques ou de voies privées communes ouvertes à la circulation automobile doit être compatible avec les règlements de sécurité existants.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès devra être établi sur celle de ces voies où le risque pour la sécurité sera le moindre.

Article UA 4- Desserte par les réseaux**1- Eau potable**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Cependant pour des besoins exclusivement non destinés à la consommation humaine (chasse d'eau et nettoyage des sanitaires ...), un apport complémentaire peut être admis par alimentation autonome (eau pluviale) pour la constitution de réserves spécifiquement affectées à cet usage.

2- Assainissement**a-Eaux usées**

Les constructions ne sont admises que si le constructeur réalise à sa charge un assainissement individuel, conforme à la carte d'aptitude des sols.

b-Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur afin d'assurer une bonne évacuation des eaux vers un exutoire.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements doivent garantir l'écoulement et/ou le stockage des eaux pluviales dans un réseau collectant ces eaux favorisant le stockage et l'infiltration des eaux à la charge du propriétaire.



3- Électricité

Les terrains doivent être raccordés au réseau de distribution d'électricité. La réalisation en technique discrète (à titre d'exemple : techniques souterraines ou réalisation de réseaux torsadés en façade) pour les constructions est obligatoire.

Article UA 5 - Caractéristiques des terrains

Cet article ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes à condition qu'il n'y ait pas création de logements.

Dans le secteur UA, les nouvelles constructions devront réserver une superficie libre de toutes constructions de 300 m² pour l'installation des équipements d'assainissement autonome.

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

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, les règles de prospects s'appliquent à chaque lot ou construction.

1. Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent :

- aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques ouvertes à la circulation publique
- aux cheminements piétons publics ou privés ouverts au public.

Ne sont pas concernées les voies réservées aux seuls habitants ou utilisateurs et leurs visiteurs.

2- Par rapport à la RD 635

Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 10 mètres de l'emprise de la voie.
Pour les annexes des constructions : néant

3- Les autres voies

Les constructions se feront à l'alignement du front bâti existant.

4- Des implantations autres sont admises

Dans les opérations d'aménagement ou ensembles d'habitation, mais uniquement sur les voies intérieures nouvelles, dans la mesure où elles contribuent à une meilleure conception de l'espace urbain.

Les piscines et leurs abris ne sont assujettis à ces dispositions.

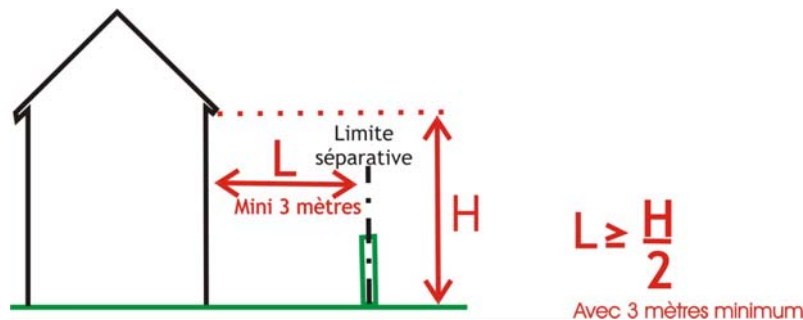
Article UA 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, les règles de prospects s'appliquent à chaque lot ou construction.

1- Dispositions générales

Toute nouvelle construction devra être implantée :

- soit en limite séparative.
- soit à une distance égale à la moitié de sa hauteur sans jamais être inférieur à 3 mètres.



2- Des implantations autres seront autorisées

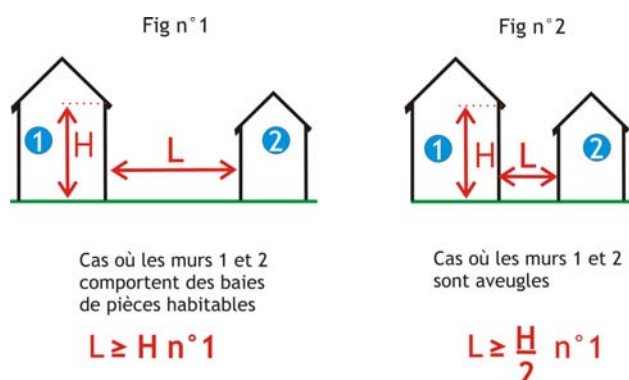
Pour les immeubles existants à la date de publication du présent règlement, si des aménagements ou des travaux d'amélioration de l'habitat ne pouvaient s'exécuter dans le volume existant.

Les annexes ou les extensions à l'habitation présentant une hauteur de moins de 2,5 mètres peuvent être en limite séparative à condition que la longueur de la construction n'excède pas 10 mètres sur cette limite.

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

La distance horizontale entre deux bâtiments à usage d'habitation non contigus implantés sur la même unité foncière devra être au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (fig.1).

Cette distance pourra être réduite de moitié lorsque les façades en vis à vis ne possèdent pas de pièces principales et que les exigences de la sécurité et la défense contre l'incendie pourront être satisfaites par ailleurs (fig.2).



Les annexes à l'habitation devront être obligatoirement incorporées au bâtiment principal ou y être accolées pour former un ensemble architectural.

Règles particulières à l'élément bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5.7 :

La distance entre toute construction nouvelle et tous points du bâtiment repéré au titre de l'article L.123-1-5.7° ne pourra être inférieure à 10 mètres.

Article UA 9- Emprise au sol

Néant

Article UA 10- Hauteur maximum des constructions

A l'exception des installations d'intérêt général ou, à moins d'impératifs techniques majeurs, la hauteur maximale des constructions doit être de R+1.

Article UA 11- Aspect extérieur

1. Prescriptions architecturales générales

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 extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions devront respecter leur environnement par :

- ✕ la simplicité et les proportions de leur volume ;
- ✕ l'unité et la qualité des matériaux ;
- ✕ l'harmonie des couleurs.

Toutes constructions, installations nouvelles ou travaux et les extensions sur constructions existantes, par leur volumétrie, leurs matériaux doivent être compatibles avec l'architecture traditionnelle de la région.

Sont interdits :

- ✕ L'utilisation de matériaux de récupération non destinés au bâtiment ;
- ✕ L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que des briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment ;
- ✕ Les toitures à une seule pente pour les habitations.

Dans le cas de constructions nouvelles ou de réhabilitation seront respectées les règles suivantes :

✓ Façades

Toutes les façades devront recevoir un enduit dans les tons des maisons existantes des enduits traditionnels (teinte sable, ocre, pierre). Les façades arrières et latérales ainsi que celles des annexes devront être traités avec le même soin que les façades principales.

Toutefois, les matériaux non traditionnels pourront être autorisés mais une étude architecturale devra rendre compte d'une bonne intégration du projet dans l'environnement.

✓ Couvertures-toiture

La pente de toiture doit être comprise entre 30 et 35 %.

La couverture sera en tuiles de surface courbe et de couleur vieille tuile.

Des matériaux de couverture et des formes de toitures non traditionnelles pourront être autorisés dans le cadre d'une étude architecturale rendant compte d'une bonne intégration du projet dans l'environnement et dans le cas de mise en œuvre de technologies.

✓ Ouvertures

Les ouvertures seront toujours plus hautes que larges, sauf les portes de garage qui peuvent être carrées, ainsi que les vitrines de commerces.

Le PVC et l'aluminium sont permis s'ils s'intègrent à la façade de l'immeuble.

Les éléments de décor accessoire seront conservés et restaurés (ferroserie, garde-corps, balustrade...).

✓ Les clôtures

Les clôtures séparatives doivent avoir une hauteur maximale d'1,80 mètre et seront constituées :

- ✕ soit d'un grillage comportant ou non un mur bahut
- ✕ soit d'un mur

Les clôtures en bordure de voies et des emprises publiques doivent être constituées par :

- * soit par un mur de pierre de pays ou maçonnerie recouverte d'un enduit dans les tons environnants ne pouvant excéder 2 mètres ;
- * soit par des haies vives (réglementées par le code civil) ;
- * soit par un dispositif à claire voie (grillage, grille...) doublé d'une haie vive et comportant ou non un mur bahut ne pouvant excéder 1,2 mètre.

2. Règles particulières aux éléments bâtis faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme

a) Dispositions générales :

La restauration, la réhabilitation et l'extension d'éléments bâtis identifiés au titre de l'article L. 123-1-5.7° du code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage doivent être conduites dans le respect de l'architecture originelle : volumes, ouvertures, aspects des matériaux des façades et des toitures, pentes des toitures...

Tous les travaux réalisés sur l'édifice faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5.7° du Code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage doivent être conçus dans le sens d'une préservation et de mise en valeur :

- * Des caractéristiques historiques ou culturelles qui ont prévalu à leur identification ;
- * De leur ordonnancement et des proportions de leur volumétrie ;
- * Des matériaux et des modalités constructives du bâtiment d'origine.

b) En cas de restauration, de réfection ou de création de menuiseries

La proportion des carreaux et la section des huisseries doivent :

- respecter une unité de style et de proportion avec l'ensemble de la façade
- être conformes à l'époque de construction de l'immeuble.

c) Les portes

Les matériaux doivent être en harmonie du style de la construction. Lorsque 2 ou plusieurs vantaux sont nécessaires, ils doivent obligatoirement être traités de façon identique. Bois et métal doivent être peints.

d) Les cours

En cas de réfection du sol d'une cour, le revêtement doit permettre de renforcer la qualité paysagère de l'espace en harmonie avec la qualité de l'immeuble tels que : la pierre, la pierre reconstituée, le sol stabilisé, le gravier, à l'exception de tout revêtement bitumineux.

e) Éléments techniques

La pose extérieure de climatiseurs en saillie est interdite.

Toute sortie d'ouvrage technique doit respecter la qualité d'aspect de la façade du bâtiment qui le supporte.

Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous les moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique et ne pas dépasser du faîtage.

Les capteurs solaires doivent être intégrés au site par tous les moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie publique.

f) Ravalement

Le ravalement doit permettre de maintenir et de mettre en valeur les techniques constructives d'origine, ainsi que les décors structurels et ornementaux, dès lors qu'ils ont intérêt.

A cette fin, doivent être privilégiés les techniques, les matériaux et les couleurs adaptés à la nature de la construction, à son caractère architectural et à l'impact de la construction dans son milieu environnement.

g) La toiture

Seules sont autorisées les transformations de nature à restituer l'esprit de l'architecture originelle du bâtiment et le matériau de la toiture s'y rapportant.

h) Les percements

Les nouveaux percements sont autorisés dans la mesure où ils complètent l'ordonnancement de la façade. Dans le cas d'une réouverture d'anciens percements condamnés, ceux-ci seront exécutés dans leurs proportions et dispositions.

i) Les ouvertures de toit

Les créations de lucarnes sont interdites. Elles seront autorisées uniquement si elles ne sont pas visibles depuis la voirie ouverte à la circulation publique.

Article UA 12- Stationnement

- 1- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations existantes est assuré sur les voies et les places publiques, ainsi que sur le domaine privé sur des emplacements prévus à cet effet.
- 2- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques, sur des emplacements prévus à cet effet. Ces besoins doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation et notamment pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes habituelle ci-après :

a. Pour les constructions diffuses

Il est exigé deux places de stationnement par 120 m² de surface de plancher et une place supplémentaire par 50 m² de surface de plancher supplémentaires.

b. Dans le cadre d'une opération d'aménagement

Il est exigé sur chaque lot deux places de stationnement par lot pour 120 m² de surface de plancher au-delà, une place supplémentaire par tranche de 60 m² de surface de plancher supplémentaires:

- ✓ deux, situées à l'intérieur du lot ;
- ✓ l'autre, située à l'extérieur des lots sur les voies internes à l'opération.

c – Constructions à usage d'activités :

Il est imposé une place de stationnement :

- par 25 m² de surface de vente pour les commerces,
- par 40 m² de surface de plancher pour les bureaux,
- pour 1 chambre d'hôtel,
- pour 20 m² de salle de restaurant.

Ces chiffres pourront être modulés selon le type de commerce, le lieu d'implantation, la fréquentation prévisible.

c – Modalités d'application

- ✓ La règle applicable aux constructeurs ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.
- ✓ En cas de restauration dans leur volume d'immeubles existants avec ou sans changement de destination n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées, aucun emplacement nouveau de stationnement n'étant alors exigé.



Article UA 13- Espaces libres et plantations**1 – Espaces boisés et plantations existantes**

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignements d'arbres existants sont à conserver et à protéger. Tout arbre coupé ou détérioré doit être remplacé.

Les arbres de qualité et d'intérêt remarquable doivent être conservés ou remplacés par des arbres de valeur équivalente.

2 – Espaces libres et espaces verts à créer

a) Les espaces libres des unités foncières privatives doivent être organisés et comporter au moins un arbre de haute tige par tranche de 300 m² de terrain naturel.

b) Dans les opérations d'ensemble de moins d'un hectare et de plus de 5 lots, il sera créé un espace vert d'accompagnement correspondant à 10% de l'unité foncière de l'opération.

c) Dans les opérations de plus d'un hectare, il doit être créé un espace vert d'accompagnement à raison de 30 m² par lot. Cet espace vert ne peut être inférieur à 1000 m².

3 – Plantations sur les parcs de stationnement

Les aires de stationnement doivent être organisées de manière paysagère. Elles doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

4 - Alignements d'arbres et de haies à protéger localisés sur le document graphique

Les alignements d'arbres ou de haies présents sur les chemins repérés sur le document graphique sont protégés. Ainsi tout arbre abattu constituant ces alignements doit être remplacé par un sujet de même espèce.

Article UA 14- Coefficient d'Occupation des Sols

Néant.

En zone UAg, le COS est de 0,4.

ZONE UB

CARACTÈRE DE LA ZONE UB

La zone UB est une zone constructible d'environ 14 ha accueillant les développements urbains récents du village voués à l'habitat et aux activités qui lui sont compatibles. Cet espace est occupé par de nombreuses constructions pavillonnaires sur les versants de collines.

Cette zone accueille un habitat sur des parcelles de taille importante et le règlement vise à préserver le caractère du tissu existant, la bonne insertion de constructions nouvelles et une meilleure organisation de l'urbanisation future.

Article UB 1- Type d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

1. Les constructions industrielles, agricoles, entrepôts
2. Les installations et travaux divers de type :
 - ✗ les parcs d'attraction installés à titre permanent, les stands de tirs, les pistes de karting
 - ✗ les dépôts de véhicules, sauf ceux liés à une activité de garage
 - ✗ les affouillements et exhaussements du sol sauf ceux d'intérêt public ou nécessaires à la défense incendie
 - ✗ les terrains de camping et caravanning, les parcs résidentiels de loisirs, les caravanes isolées soumis à autorisation préalable.
3. L'ouverture de carrières
4. Pour toutes les constructions, les sous-sols partiels sont interdits.
5. Les constructions soumises à autorisation dans le cadre du régime installations classées à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.

Article UB 2- Type d'occupation ou d'utilisation des sols soumise à des conditions particulières

1. Sont autorisés sous conditions, les formes d'occupation et d'utilisation du sol suivantes :

- ✗ Les nouvelles occupations et utilisations du sol soumises à autorisation dans le cadre du régime des installations classées, à condition qu'il s'agisse d'ouvrages nécessaires à la vie du quartier ou des occupants des constructions autorisées (pharmacie, installations de climatisation...).
- ✗ Les constructions à usage artisanal et commercial et leurs extensions, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone des lieux avoisinants et qu'elles ne soient source de nuisances pour l'environnement immédiat.

2. Protection des alignements d'arbres et de haies à protéger ou à créer repérés sur le document graphique:

- ✗ Les occupations et utilisations des sols ne doivent pas compromettre la continuité des sentiers et des alignements d'arbres à protéger figurant sur le document graphique.

Article UB 3- Accès et voirie

1.-Accès

Pour être constructible, 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.

Les caractéristiques de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie (enlèvement des ordures ménagères...).

Les accès doivent également présenter toutes les garanties de sécurité pour les usagers des voies publiques ou pour celles 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.

2-Voirie

La création de voies publiques ou de voies privées communes ouvertes à la circulation automobile doit être compatible avec les règlements de sécurité existants.

Dans la mesure du possible, les accès privatifs sur les routes départementales seront limités en nombre ou groupés. Un seul accès est admis, par unité foncière, le plus éloigné possible des carrefours et des virages.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès devra être établi sur celle de ces voies où le risque pour la sécurité sera le moindre.

Hors agglomération, toute unité foncière uniquement desservie par la RD 635 est inconstructible.

Article UB 4- Desserte par les réseaux

1- Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Cependant pour des besoins exclusivement non destinés à la consommation humaine (chasse d'eau et nettoyage des sanitaires ...), un apport complémentaire peut être admis par alimentation autonome (eau pluviale) pour la constitution de réserves spécifiquement affectées à cet usage.

2- Assainissement

a-Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle ou réaménagée ou tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, doit obligatoirement être équipée d'un dispositif d'assainissement autonome.

b-Eaux pluviales

Lorsque le réseau existe, 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, des aménagements doivent garantir l'écoulement et/ou le stockage des eaux pluviales dans un réseau collectant ces eaux favorisant le stockage et l'infiltration des eaux à la charge du propriétaire.

Ces aménagements devront se connecter à l'ensemble du réseau de fossés afin d'assurer une bonne évacuation des eaux vers un exutoire.

3- Électricité- téléphone

Les terrains doivent être raccordés au réseau de distribution d'électricité.

Article UB 5 - Caractéristiques des terrains

Cet article ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes à condition qu'il n'y ait pas création de logements.

Les parcelles auront une superficie minimum de 1500 m² par lot afin d'assurer l'existence d'un dispositif d'assainissement autonome.

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

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, les règles de prospects s'appliquent à chaque lot ou construction.

1- Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent :

- aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques ouvertes à la circulation publique
- aux cheminements piétons publics ou privés ouverts au public.

Ne sont pas concernées les voies réservées aux seuls habitants ou utilisateurs et leurs visiteurs.

2- Par rapport aux routes départementales**✕ RD 635 et RD 13 :**

Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 10 mètres de l'emprise de la voie.

Pour les annexes des constructions : néant

3- Par rapport aux autres voies

7 mètres maximum par rapport à l'axe de la voie.

Toutefois, des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être admises :

- Pour l'extension de bâtiments anciens dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci dessus. Dans ce cas, le point le plus avancé de la façade existante définira la limite de recul.
- En raison de la topographie ou de la nature du sol.
- Pour les piscines et leurs abris.

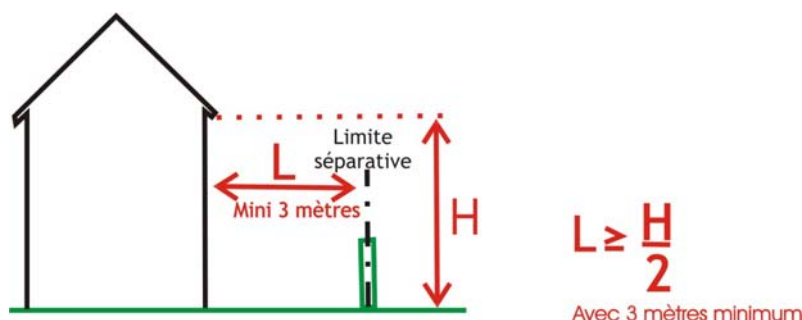
Article UB 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, les règles de prospects s'appliquent à chaque lot ou construction.

1- Dispositions générales

Toute nouvelle construction devra être implantée :

- soit en limite séparative.
- soit à une distance égale à la moitié de sa hauteur sans jamais être inférieure à 3 mètres.

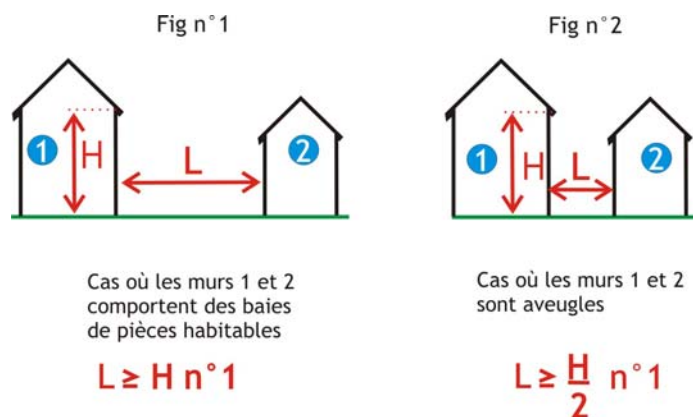
**2- Des implantations autres seront autorisées**

Pour les immeubles existants à la date de publication du présent règlement, les annexes et l'extension présentant une hauteur de moins de 2,5 mètres peuvent être en limite séparative à condition que la longueur de la construction n'excède pas 10 mètres sur cette limite.

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

La distance horizontale entre deux bâtiments à usage d'habitation non contigus implantés sur la même unité foncière devra être au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (fig.1).

Cette distance pourra être réduite de moitié lorsque les façades en vis à vis ne possèdent pas de pièces principales et que les exigences de la sécurité et la défense contre l'incendie pourront être satisfaites par ailleurs (fig.2).



Les annexes à l'habitation devront être obligatoirement incorporées au bâtiment principal ou y être accolées pour former un ensemble architectural.

Article UB 9- Emprise au sol

Néant

Article UB 10- Hauteur maximum des constructions

A l'exception des installations d'intérêt général ou, à moins d'impératifs techniques majeurs, la hauteur maximale des constructions doit être de R+1.

Article UB 11- Aspect extérieur

1-Généralités

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 extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions devront respecter leur environnement par :

- ✕ la simplicité et les proportions de leur volume ;
- ✕ l'unité et la qualité des matériaux ;
- ✕ l'harmonie des couleurs.

Toutes constructions, installations nouvelles ou travaux et les extensions sur constructions existantes, par leur volumétrie, leurs matériaux doivent être compatibles avec l'architecture traditionnelle de la région.

Sont interdits :

- ✕ L'utilisation de matériaux de récupération non destinés au bâtiment ;
- ✕ L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que des briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment ;
- ✕ Les toitures à une seule pente pour les habitations.

2-Façades

Toutes les façades devront recevoir un enduit dans les tons des maisons existantes des enduits traditionnels (teinte sable, ocre, pierre). Les façades arrières et latérales ainsi que celles des annexes devront être traitées avec le même soin que les façades principales.

Toutefois, les matériaux non traditionnels pourront être autorisés mais une étude architecturale devra rendre compte d'une bonne intégration du projet dans l'environnement.

3-Couvertures-toiture

La pente de toiture doit être comprise entre 30 et 35 %.

La couverture sera en tuiles de surface courbe et de couleur vieille tuile.

Des matériaux de couverture et des formes de toitures non traditionnelles pourront être autorisés dans le cadre d'une étude architecturale rendant compte d'une bonne intégration du projet dans l'environnement et dans le cas de mise en œuvre de technologies.

4-Les clôtures

Les clôtures séparatives doivent avoir une hauteur maximale d'1,80 mètre et seront constituées :

- ✕ soit d'un grillage comportant ou non un mur bahut
- ✕ soit d'un mur

Les clôtures en bordure de voies et des emprises publiques doivent être constituées par :

- soit par un mur de pierre de pays ou maçonnerie recouverte d'un enduit dans les tons environnants ne pouvant excéder 2 mètres ;
- soit par des haies vives (réglementées par le code civil) ;
- soit par un dispositif à claire voie (grillage, grille...) doublé d'une haie vive et comportant ou non un mur bahut ne pouvant excéder 1,2 mètre.

Article UB 12- Stationnement

1- Cet article concerne :

- les constructions nouvelles
- les extensions de plus de 60 m² des constructions existantes
- les changements de destination des constructions existantes.

2- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations existantes est assuré sur les voies et les places publiques, ainsi que sur le domaine privé sur des emplacements prévus à cet effet.

3-Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques, sur des emplacements prévus à cet effet. Ces besoins doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation et notamment pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes habituelle ci-après :

a. Pour les constructions diffuses

Il est exigé deux places de stationnement par 120 m² de surface de plancher et une place supplémentaire par 50 m² de surface de plancher supplémentaires.

b. Dans le cadre d'une opération d'aménagement

Il est exigé sur chaque lot deux places de stationnement par lot pour 120 m² de surface de plancher au-delà, une place supplémentaire par tranche de 60 m² de surface de plancher supplémentaires:

- ✓ deux, situées à l'intérieur du lot ;
- ✓ l'autre, située à l'extérieur des lots sur les voies internes à l'opération.

c – Construction à usage d'activités :

Il est imposé une place de stationnement :

- par 25 m² de surface de vente pour les commerces,
- par 40 m² de surface de plancher pour les bureaux,
- par 60 m² de surface de plancher hors œuvre pour les locaux artisanaux,
- pour 1 chambre d'hôtel,
- pour 20 m² de salle de restaurant.

d – Modalités d'application

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

Article UB 13- Espaces libres et plantations**1 – Espaces boisés et plantations existantes**

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignements d'arbres existants sont à conserver et à protéger. Les arbres de qualité et d'intérêt remarquable doivent être conservés ou remplacés par des arbres de valeur équivalente.

2 – Espaces libres et espaces verts à créer

- a) Les espaces libres des unités foncières privatives doivent être organisés et comporter au moins un arbre de haute tige par tranche de 300 m² de terrain naturel.
- b) Dans les opérations d'ensemble de moins d'un hectare et de plus de 5 lots, il sera créé un espace vert d'accompagnement correspondant à 10% de l'unité foncière de l'opération.
- c) Dans les opérations de plus d'un hectare, il doit être créé un espace vert d'accompagnement à raison de 30 m² par lot. Cet espace vert ne peut être inférieur à 1000 m².

3 – Plantations sur les parcs de stationnement

Les aires de stationnement doivent être organisées de manière paysagère. Elles doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

4 - Alignements d'arbres et de haies à protéger localisés sur le document graphique

Les alignements d'arbres ou de haies présents sur les chemins repérés sur le document graphique sont protégés. Ainsi tout arbre abattu constituant ces alignements doit être remplacé par un sujet de même espèce.

Article UB 14- Coefficient d'Occupation des Sols

Le COS est de 0,11.



RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES À URBANISER



ZONE 1AU

CARACTÈRE DE LA ZONE 1AU

Cette zone insuffisamment équipée a une constructibilité subordonnée à la réalisation des travaux de viabilité à l'intérieur de la zone (voirie, eau potable, éclairage, électricité, assainissement et défense incendie). Certains secteurs devront être aménagés suivant les principes du schéma d'organisation figurant dans les orientations d'aménagement du PLU.

Les constructions y sont autorisées soit lors d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes prévus dans les orientations d'aménagement.

Cette zone est découpée en 2 secteurs :

- ✖ 1AUa : cette zone est destinée à assurer une extension organisée du village. C'est une zone vouée à accueillir de l'habitat, des services, des commerces, des équipements et des activités à caractère central. Son règlement se rapproche de la zone UA.*
- ✖ 1AUb : cette zone est à dominante d'habitat, de services ou d'équipements publics correspond à l'extension urbaine de la commune et son règlement se rapproche de la zone UB. Elle est composée d'un secteur en continuité immédiate des zones urbanisées.*

La construction de certaines zones ne peut être autorisée que si elle ne compromet pas la cohérence d'aménagement de la zone.

Article 1AU 1- Type d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

1. Les constructions industrielles, agricoles, entrepôts, hébergement hôtelier et artisanat
2. Les installations et travaux divers de type :
 - ✖ les parcs d'attraction installés à titre permanent, les stands de tirs, les pistes de karting
 - ✖ les dépôts de véhicules, sauf ceux liés à une activité de garage
 - ✖ les affouillements et exhaussements du sol sauf ceux d'intérêt public ou nécessaires à la défense incendie
 - ✖ les terrains de camping et caravanning, les parcs résidentiels de loisirs, les caravanes isolées soumis à autorisation préalable.
3. L'ouverture de carrières
4. Pour toutes les constructions, les sous-sols partiels sont interdits.
5. Toute construction située dans le périmètre d'inconstructibilité de 50 mètres autour d'une construction soumise au RSD.
6. Les constructions soumises à autorisation dans le cadre du régime installations classées à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.

Article 1AU 2- Type d'occupation ou d'utilisation des sols soumise à des conditions particulières

- L'urbanisation de la zone est autorisée à condition qu'elle soit compatible avec l'orientation d'aménagement ;
- Les extensions ou modification des constructions existantes à condition qu'elles ne compromettent pas la cohérence d'aménagement de la zone ;
- Les établissements classés ou non nécessaires à la vie du quartier tels que laveries, pharmacies, etc.

Article 1AU 3- Accès et voirie

1-Accès

Pour être constructible, 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.

Les caractéristiques de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie (enlèvement des ordures ménagères...).

Les accès doivent également présenter toutes les garanties de sécurité pour les usagers des voies publiques ou pour celles 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.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès devra être établi sur celle de ces voies où le risque pour la sécurité sera le moindre.

Pour la zone 1AUa :

La zone 1AUa sera desservie par une voie compatible avec l'orientation d'aménagement et ayant un accès unique à la RD635.

2-Voie nouvelle

La création de voies publiques ou de voies privées ouvertes à la circulation doit prévoir au minimum :

- o 5 mètres de chaussée pour les voies nouvelles à double sens.
- o 4 mètres de chaussée pour les voies à sens unique.

Les voies privées qui se terminent en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. Elles ne peuvent excéder 80 mètres de longueur.

Article 1AU 4- Desserte par les réseaux

1- Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Cependant pour des besoins exclusivement non destinés à la consommation humaine (chasse d'eau, arrosage et nettoyage des sanitaires ...), un apport complémentaire est admis par pompage autonome (eau pluviale) pour la constitution de réserves spécifiquement affectées à cet usage.

2- Assainissement

Les réseaux d'eau d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est totalement interdit de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

a-Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle ou réaménagée ou tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, doit obligatoirement être équipé d'un assainissement individuel.

b-Eaux pluviales

D'une façon générale, seul l'excès de ruissellement pluvial doit être canalisé après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser le stockage et l'infiltration des eaux.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales devront être réalisés selon des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, à la charge du propriétaire.

3- Électricité- téléphone

Les terrains doivent être raccordés au réseau de distribution d'électricité. La réalisation en technique discrète pour les opérations d'ensemble.

Article 1AU 5 - Caractéristiques des terrains

Cet article ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes à condition qu'il n'y ait pas création de logements.

1-En zone 1AUa

Dans le secteur 1AUa, les nouvelles constructions devront réserver une superficie libre de toutes constructions de 300 m² pour l'installation des équipements d'assainissement autonome.

2-En zone 1AUb

Les parcelles devront comporter une superficie minimale de 1500 m² afin d'assurer l'existence d'un dispositif d'assainissement autonome à moins qu'il n'y ait un assainissement groupé.

Article 1AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, les règles de prospects s'appliquent à chaque lot ou construction.

1-Par rapport aux routes départementales

10 mètres de l'axe de la voie pour toutes les constructions à usage d'habitation.

2- En zone 1AUa

Toute construction nouvelle doit être implantée à 2 mètres maximum de la limite d'emprise de la voie.

3- En zone 1AUb

Toute construction nouvelle doit être implantée à 7 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie.

4- Toutefois, des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être admises :

- ✓ Pour l'extension de bâtiments anciens dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus. Dans ce cas, le point le plus avancé de la façade existante définira la limite de recul.
- ✓ Pour les piscines et leurs abris, les dispositions définies ci-dessus ne s'appliquent pas.
- ✓ En raison de la topographie ou de la nature du sol.
- ✓ Dans le cas des parcelles à l'angle de 2 voies : la construction devra au minimum respecter l'implantation par rapport à une voie.

Article 1AU7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, les règles de prospects s'appliquent à chaque lot ou construction.

1 - Toute nouvelle construction devra être implantée à une distance égale à la moitié de sa hauteur sans jamais être inférieure à 3 mètres.

2 - Des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles :

- dans le cas d'aménagement, de restauration, d'agrandissement de bâtiments existants ;
- les annexes à l'habitat présentant une hauteur de moins de 2,5 mètres sous sablière peuvent être implantées en limite séparative à condition d'avoir une longueur maximale de 10 mètres.



Article 1AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance horizontale entre deux bâtiments à usage d'habitation non contigus implantés sur la même unité foncière devra être au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les constructions à usage autre qu'habitation peuvent être contiguës.

Article 1AU 9- Emprise au sol

Néant.

Article 1AU 10- Hauteur maximum des constructions

A l'exception des installations d'intérêt général ou, à moins d'impératifs techniques majeurs, la hauteur maximale des constructions doit être de R+1.

Article 1AU 11- Aspect extérieur

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 extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions devront respecter leur environnement par :

- ✕ la simplicité et les proportions de leur volume ;
- ✕ l'unité et la qualité des matériaux ;
- ✕ l'harmonie des couleurs.

Toutes constructions, installations nouvelles ou travaux et les extensions sur constructions existantes, par leur volumétrie, leurs matériaux doivent être compatibles avec l'architecture traditionnelle de la région.

Sont interdits :

- ✕ L'utilisation de matériaux de récupération non destinés au bâtiment ;
- ✕ L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que des briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment ;
- ✕ Les toitures à une seule pente pour les habitations.

Dans le cas de constructions nouvelles ou de réhabilitation seront respectées les règles suivantes :

✓ Façades

Toutes les façades devront recevoir un enduit dans les tons des maisons existantes des enduits traditionnels (teinte sable, ocre, pierre). Les façades arrières et latérales ainsi que celles des annexes devront être traitées avec le même soin que les façades principales.

Toutefois, les matériaux non traditionnels pourront être autorisés mais une étude architecturale devra rendre compte d'une bonne intégration du projet dans l'environnement.

✓ Couvertures-toiture

La pente de toiture doit être comprise entre 30 et 35 %.

La couverture sera en tuiles de surface courbe et de couleur vieille tuile.



Des matériaux de couverture et des formes de toitures non traditionnelles pourront être autorisés dans le cadre d'une étude architecturale rendant compte d'une bonne intégration du projet dans l'environnement et dans le cas de mise en œuvre de technologies.

✓ Les clôtures

Les clôtures séparatives doivent avoir une hauteur maximale d'1,80 mètre et seront constituées :

- ✗ soit d'un grillage comportant ou non un mur bahut
- ✗ soit d'un mur

Les clôtures en bordure de voies et des emprises publiques doivent être constituées par :

- soit par un mur de pierre de pays ou maçonnerie recouverte d'un enduit dans les tons environnants ne pouvant excéder 2 mètres ;
- soit par des haies vives (réglementées par le code civil) ;
- soit par un dispositif à claire voie (grillage, grille...) doublé d'une haie vive et comportant ou non un mur bahut ne pouvant excéder 1,2 mètre.

Article 1AU 12- Stationnement

1-Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations existantes est assuré sur les voies et les places publiques, ainsi que sur le domaine privé sur des emplacements prévus à cet effet.

2-Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques, sur des emplacements prévus à cet effet. Ces besoins doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation et notamment pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes habituelle ci-après :

a. Pour les constructions diffuses

Il est exigé deux places de stationnement par 120 m² de surface de plancher et une place supplémentaire par 50 m² de surface de plancher supplémentaires.

b. Dans le cadre d'une opération d'aménagement

Il est exigé sur chaque lot deux places de stationnement par lot pour 120 m² de surface de plancher au-delà, une place supplémentaire par tranche de 60 m² de surface de plancher supplémentaires:

- ✓ deux, situées à l'intérieur du lot ;
- ✓ l'autre, située à l'extérieur des lots sur les voies internes à l'opération.

c. Construction à usage d'activités :

Il est imposé une place de stationnement :

- par 40 m² de surface de plancher. pour les bureaux,

d – Modalités d'application

- ✓ La règle applicable aux constructeurs ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.
- ✓ En cas de restauration dans leur volume d'immeubles existants avec ou sans changement de destination n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées, aucun emplacement nouveau de stationnement n'étant alors exigé.

Article 1AU 13- Espaces libres et plantations**1 – Espaces boisés et plantations existantes**

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignements d'arbres existants sont à conserver et à protéger. Tout arbre coupé ou détérioré doit être remplacé.

Les arbres de qualité et d'intérêt remarquable doivent être conservés ou remplacés par des arbres de valeur équivalente.

2 – Espaces libres et espaces verts à créer

a) Les espaces libres des unités foncières privatives doivent être organisés et comporter au moins un arbre de haute tige par tranche de 300 m² de terrain naturel.

b) Dans les opérations d'ensemble de moins d'un hectare et de plus de 5 lots, il sera créé un espace vert d'accompagnement correspondant à 10% de l'unité foncière de l'opération.

c) Dans les opérations de plus d'un hectare, il doit être créé un espace vert d'accompagnement à raison de 30 m² par lot. Cet espace vert ne peut être inférieur à 1000 m².

3 – Plantations sur les parcs de stationnement

Les aires de stationnement doivent être organisées de manière paysagère. Elles doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

Article 1AU 14-Coefficient d'occupation des sols**1-En zone 1AUa**

Le COS est fixé à 0,15.

2-En zone 1AUb

Le COS est fixé à 0,11.

Zone 2AU

Caractère de la zone 2AU :

Cette zone comprend des terrains non aménagés au lieu-dit « La Taillades ». Cette zone, particulièrement en pente, est située au sud du village en continuité de la zone UB, devant accueillir le développement urbain en continuité du développement périphérique et pavillonnaire. Elle constitue l'urbanisation à moyen/long terme.

Cette zone, insuffisamment équipée, a des voies publiques et des réseaux à la périphérie immédiate qui n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les futures constructions pouvant s'implanter. L'urbanisation future de la zone est subordonnée au renforcement des réseaux, aux travaux de viabilité à l'intérieur de la zone (voirie, eau potable, éclairage, électricité, défense incendie) et au besoin démographique.

Cette zone à règlement strict (C.O.S. = 0) pourra être ouverte à l'urbanisation par une modification ou une révision du PLU et se construire dans le cadre d'une opération d'aménagement ou au fur et à mesure de son équipement.

Article 2AU 1- Type d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

Tous les modes d'occupation ou d'utilisation des sols, à l'exception de ceux visés à l'article 2AU2.

Article 2AU 2- Type d'occupation ou d'utilisation des sols soumise à des conditions particulières

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de services publics et ouvrages publics d'infrastructure ou de superstructure.

Article 2AU 3- Accès et voirie

Non réglementé

Article 2AU 4- Desserte par les réseaux

Non réglementé

Article 2AU 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article 2AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Non réglementé

Article 2AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non réglementé

Article 2AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article 2AU 9- Emprise au sol

Non réglementé.

Article 2AU 10- Hauteur maximum des constructions

Non réglementé

Article 2AU 11- Aspect extérieur

Non réglementé

Article 2AU 12- Stationnement

Non réglementé

Article 2AU 13- Espaces libres et plantations

Non réglementé

Article 2AU 14- Coefficient d'occupation des sols

COS est égal à 0.

RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES

AGRICOLES



ZONE A

CARACTÈRE DE LA ZONE A

Cette zone a une surface d'environ 164 hectares. Elle englobe la majorité des terres exploitées localisées au Nord-est, à l'ouest et au Sud de la commune. Ces espaces de la commune sont à protéger en raison de son potentiel agronomique, biologique ou écologique.

Les dispositions réglementaires de la zone a comme objectif essentiel la préservation de l'activité agricole qui constitue un atout environnemental et économique pour la commune.

Article A 1- Type d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

Toutes les formes d'occupation et d'utilisation des sols sont interdites à l'exception de celles mentionnées dans l'article A2.

Article A 2- Type d'occupation ou d'utilisation des sols soumises à des conditions particulières

1. Les constructions et aménagements nécessaires à l'activité agricole.
2. La construction de maison d'habitation, d'annexe et de piscine ou la transformation des bâtiments agricoles existants en local d'habitation à condition qu'elles soient liées et nécessaires à l'activité agricole.
3. Les constructions à usage d'habitat autorisées devront être implantées à proximité immédiate d'un centre d'exploitation en activité.
4. La reconstruction à l'identique des constructions sinistrées.
5. Les constructions et aménagements, au titre d'utilisations connexes (gîte uniquement dans le cas d'une réhabilitation d'une construction existante, camping à la ferme...) à l'exploitation agricole, peuvent être autorisés dès lors qu'ils sont accessoires à l'exploitation agricole.
6. Les installations classées à condition qu'elles soient liées aux activités agricoles.
7. Les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation des services publics ou d'intérêt collectif.

Article A 3- Accès et voirie

1.- Accès

Pour être constructible toute unité foncière doit avoir un accès privatif à une voie publique ou à une voie privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin (servitude de passage établie par acte authentique en application de l'article 682 du Code Civil).

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

Les parcelles riveraines à la RD 635 n'ayant pas d'accès existants ne seront constructibles que si elles ont un accès existant ou sur une autre voie ouverte au public.

2.- Voirie

Néant

Article A 4- Desserte par les réseaux

1.- Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Cependant pour des besoins exclusivement non destinés à la consommation humaine (chasse d'eau, arrosage et nettoyage des sanitaires ...), un apport complémentaire est admis par pompage autonome (eau pluviale) pour la constitution de réserves spécifiquement affectées à cet usage.



2 – Assainissement

a- Eaux usées

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non-traités dans les fossés, cours d'eau, égouts pluviaux est interdite.

L'assainissement individuel est autorisé : les dispositifs de traitement doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

b-Eaux pluviales

Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements doivent garantir l'écoulement et/ou le stockage des eaux pluviales dans un réseau collectant ces eaux favorisant le stockage et l'infiltration des eaux à la charge du propriétaire.

Ces aménagements devront se connecter à l'ensemble du réseau de fossés afin d'assurer une bonne évacuation des eaux vers un exutoire.

3- Électricité- téléphone

Le terrain destiné à accueillir l'habitation liée à l'exploitation agricole doit être raccordé au réseau de distribution d'électricité et de télécommunication.

En l'absence de réseau, les constructions ne sont admises que si le constructeur réalise, à sa charge, des dispositifs techniques permettant l'alimentation en électricité.

Article A 5- Caractéristiques des terrains

Pour limiter l'impact des installations d'assainissement individuel sur le milieu naturel et des raisons techniques, la superficie minimale des parcelles doit être conforme à la carte d'aptitude des sols.

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

1. Par rapport aux routes départementales

10 mètres de l'axe de la voie pour toutes les constructions à usage d'habitation.

2- Par rapport aux autres voies

6 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie.

Toutefois, des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être admises :

- En raison de la topographie ou de la nature du sol.
- Dans le cas des parcelles à l'angle de 2 voies ;

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

1 - Toute construction devra être implantée à une distance égale à la moitié de sa hauteur sans jamais être inférieure à 5 mètres.

2 - Des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles pour les annexes à l'habitat présentant une hauteur de moins de 2,5 mètres sous sablière peuvent être implantées en limite séparative.

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

La distance horizontale entre deux bâtiments à usage d'habitation non contigus implantés sur la même unité foncière devra être au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les constructions à usage autre qu'habitation peuvent être contiguës.



Article A 9- Emprise au sol

Néant

Article A 10- Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions ne peut excéder :

- * 7 mètres pour les constructions à usage d'habitation
- * 12 mètres pour toutes les autres constructions.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

Article A 11-Aspect extérieur

Toute construction nouvelle ou toute modification de construction existante inadaptée au site naturel ou bâti, sera interdite. L'inadaptation au site pourra résulter notamment (énumération non exhaustive) :

- De l'implantation de la construction ne tenant pas compte du relief du terrain naturel (construction sur une ligne de crête, sur un terrain à trop forte pente, faîtage des bâtiments perpendiculaires aux courbes de niveau...).
- Du volume de la construction à édifier (éviter les formes compliquées, les pentes excessives de toitures...rechercher des proportions équilibrées, regrouper les conduits de fumée et de ventilation dans un nombre réduit de souches sortant le plus près possible du faîtage...)
- De l'utilisation de matériaux naturels ou fabriqués non appropriés, de la mise en œuvre défectueuse de matériaux traditionnels ou nouveaux.
- De l'emploi de teintes agressives, ou trop foncées, pour l'exécution des enduits et peintures extérieures ou dans l'aspect des matériaux de couverture.
- De percements de façades disproportionnés ou mal répartis, de mauvaises dispositions ou de formes de lucarnes....

Sont interdits :

- L'utilisation de matériaux de récupération non destinés au bâtiment ;
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que des briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment.

1 - Les constructions à usage d'habitation**a – Volumes et formes**

Les constructions doivent respecter la volumétrie originelle du bâtiment, utiliser une technique et des matériaux proches de ceux d'origine.

Les extensions, modifications ou aménagements des constructions existantes doivent avoir pour effet de conserver, d'améliorer ou de rendre à chaque bâtiment son caractère d'origine.

b – Toitures

La pente de toiture doit être comprise entre 30 et 35 %.

La couverture sera en tuiles de surface courbe et de couleur vieille tuile.

c – Façades

Toutes les façades devront recevoir un enduit dans les tons des maisons existantes des enduits traditionnels (teinte sable, ocre, pierre). Les façades arrières et latérales ainsi que celles des annexes devront être traités avec le même soin que les façades principales.

Toutefois, les matériaux non traditionnels pourront être autorisés mais une étude architecturale devra rendre compte d'une bonne intégration du projet dans l'environnement.



d – Clôtures

Les clôtures séparatives doivent avoir une hauteur maximale d'1,80 mètre et seront constituées :

- ✗ soit d'un grillage comportant ou non un mur bahut
- ✗ soit d'un mur

Les clôtures en bordure de voies et des emprises publiques doivent être constituées par :

- soit par un mur de pierre de pays ou maçonnerie recouverte d'un enduit dans les tons environnants ne pouvant excéder 2 mètres ;
- soit par des haies vives (réglementées par le code civil) ;
- soit par un dispositif à claire voie (grillage, grille...) doublé d'une haie vive et comportant ou non un mur bahut ne pouvant excéder 1,2 mètre.

Les arbres de haute tige en alignement et les haies mixtes existantes devront être conservés.

2 - Bâtiments d'exploitation agricole

Ces bâtiments ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux auxquels ils doivent s'intégrer.

a– Couleurs et matériaux

Sans étude de coloration contribuant à une bonne insertion du projet dans son environnement, les matériaux bruts utilisés en façade (béton banché, maçonnerie de briques creuses, blocs béton) sans enduits extérieurs sont interdits.

b– Toitures

Elles devront s'intégrer au mieux au site.

c- Les clôtures

- ✗ Les clôtures en bordure d'espaces publics devront être constituées de haies vives doublées ou non d'un grillage.
- ✗ Ces haies devront être composées de plusieurs essences végétales locales de façon à obtenir une intégration optimale au paysage environnant. La hauteur maximale de la haie vive est de 2 mètres.

Dans tous les cas, la hauteur des clôtures du type grille ou grillage ne devra pas excéder 2 mètres, sauf pour les ouvrages techniques ou les équipements nécessitant des principes de sécurité différents.

Article A 12-Stationnement

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

Article A 13 Espaces libres et plantations**1- Préservation des boisements existants**

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

2- Espaces boisés classés

Les espaces boisés figurant sur les documents graphiques sont classés à conserver et à protéger et soumis aux dispositions du code de l'urbanisme.

3- Espaces libres et plantations

Les surfaces revêtues d'éléments de sols minéraux étanches sont limitées aux nécessités d'accès, d'emplacements de parcs et de terrasses. Dans tous les cas, un revêtement non étanche est préféré. Des rideaux d'arbres doivent masquer, dans la mesure du possible toutes les installations.

Article A 14 Coefficient d'occupation des sols

Néant.





RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES NATURELLES



ZONE N

CARACTÈRE DE LA ZONE N

Cette zone naturelle d'environ 228 hectares est protégée en raison de sa qualité paysagère, environnementale et pour la protection du patrimoine archéologique. Elle est inconstructible. L'objectif du règlement est de préserver la qualité des sites naturels. Elle recouvre principalement les sites archéologiques définis par la DRAC, la ZNIEFF de type 1 « le Bois de la Hague », les importantes masses boisées de la commune (environ 99 ha d'Espace Boisé Classé) et la coulée verte traversant le village.

Les sites archéologiques : deux sites archéologiques sont répertoriés dans les annexes. Tous travaux, installations ou constructions concernant ces sites seront soumis à l'avis préalable du Service Régional de l'Archéologie.

Article N 1- Type d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

Tous les modes d'occupation ou d'utilisation du sol à l'exception de ceux visés à l'article N 2.

Article N 2- Type d'occupation ou d'utilisation des sols soumise à des conditions particulières

- ✗ les installations nécessaires à l'exploitation forestière et les équipements d'infrastructure et les constructions nécessaires à leur fonctionnement ;
- ✗ les équipements et aménagements nécessaires à la protection contre l'incendie de l'ensemble forestier.
- ✗ les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation des services publics ou d'intérêt collectif.
- ✗ Pour les alignements d'arbres et de haies à protéger ou à créer repérés sur le document graphique:
 - Les occupations et utilisations des sols ne doivent pas compromettre la continuité des sentiers et des alignements d'arbres à protéger figurant sur le document graphique.

Article N 3- Accès et voirie

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, 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 ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales 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.

Article N 4- Desserte par les réseaux

Néant

Article N 5- Caractéristiques des terrains

Néant

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

Néant

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

Néant

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

Néant

Article N 9- Emprise au sol

Néant

Article N 10- Hauteur maximum des constructions

Néant

Article N 11-Aspect extérieur

Néant

Article N 12-Stationnement

Néant

Article N 13-Espaces boisés classés – Espaces libres et plantations**1- Préservation des boisements existants**

Il faut que les plantations existantes soient maintenues ou remplacées par des plantations plus ou moins équivalentes.

2- Espaces boisés classés

Les dispositions du Code de l'Urbanisme : articles L.130-1 et suivants et articles R130-1 à R130-15 sont applicables aux espaces boisés classés à conserver à protéger ou à créer, reportés et délimités sur le document graphique et conformément à la légende.

3 - Alignements d'arbres et de haies à protéger localisés sur le document graphique

Les alignements d'arbres ou de haies présents sur les chemins repérés sur le document graphique sont protégés. Ainsi tout arbre abattu constituant ces alignements doit être remplacé par un sujet de même espèce.

Article N 14 Coefficient d'occupation des sols

Néant.