

Département des Alpes-de-Haute-Provence

Commune de MALIJAI

MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Pièce n°3

Règlement de Zones



<u>Maître d'Ouvrage</u> : Mairie de MALIJAI, Monsieur le Maire Gilles CHATARD	
Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme - Approbation	
Règlement de zones	04/05/2017



ETUDES ET REALISATION

Urb'Alp - Maison de l'Ingénierie de l'Environnement et de l'Urbanisme
1, rue des Pénitents, Zone d'Activités la Cassine – 04310 PEYRUIS
Tél : 06.22.80.06.14 - Email : claire.lungo@urbalp.com

TITRE 1 - Dispositions générales	3
TITRE 2 - LES ZONES U	15
LA ZONE 1U	16
La ZONE 2U	19
La ZONE 3U	23
TITRE 3 - LES ZONES A URBANISER	26
TITRE 4 - LES ZONES AGRICOLES ET	32
NATURELLES.....	32
La zone A	33
La ZONE N.....	36

TITRE 1 - Dispositions générales

ARTICLE I - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE

Le présent règlement s'applique au territoire de la Commune de Malijai (ALPES DE HAUTE-PROVENCE).

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R 111-2 à R II 1-24 du Code de l'Urbanisme, à l'exception de celles dont l'application est prévue à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme.

Elles s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant notamment :

A - la Loi n° 85.729 du 18 juillet 1985, dite "Loi Aménagement", relative à la définition et à la mise en oeuvre des principes d'aménagement,

B - la Loi d'Orientation pour la Ville n°91.662 du 13 juillet 1991,

C - la Loi n° 92.3 du 3 janvier 1992, dite "Loi sur l'Eau",

D - la Loi n° 93-3 du 4 janvier 1993 relative aux carrières,

E - la Loi n° 93.24 du 8 janvier 1993 sur la protection et la mise en valeur des paysages, dite "Loi Paysages"

F - la Loi n°95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement, dite "Loi Barnier",

G - la Loi n°99-533 du 25 juin 1999 d'orientation pour l'aménagement et le développement durable du territoire ;

H - La loi 85 -30 du 9 janvier 1985 dite « Loi Montagne » ;

I - les périmètres protégés au titre de la loi du 2 mai 1930, relative aux monuments historiques et aux sites et figurés sur les documents graphiques,

J - les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sol, lesquelles sont reportées sur les plans ci-joints, et dont les effets sont définis à l'article L 126-1 du Code de l'Urbanisme et précisés sur la liste ci-annexée,

K - le Code de la Construction et de l'Habitation,

L - les droits des tiers ou particuliers tels qu'issus du Code Civil,

M - la protection des zones boisées en application du Code Forestier réglementant les défrichements: articles L 311 et suivants du Code Forestier (cf annexe),

N - La prévention des incendies de forêts et la réglementation sur l'emploi du feu: Arrêté Préfectoral n° 2004-569 et 570.

TOUTES LES CONSTRUCTIONS ET AUTRES OCCUPATIONS DU SOL RESTENT SOUMISES A L'ENSEMBLE DES LEGISLATIONS GENERALES EN VIGUEUR, NOTAMMENT EN MATIERE D'HYGIENE ET DE SECURITE.

Les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement cesseront de s'appliquer au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir, à moins qu'une majorité des co-lotis, conformément aux dispositions de l'article L 315-3 du Code de l'Urbanisme, en ait demandé le maintien et que l'autorité compétente ait statué dans le même sens.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par ce plan local d'urbanisme (P.L.U.) est divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles, zones naturelles et forestières, délimitées sur les plans de zonage.

A - Les zones urbaines :

Auxquelles s'appliquent les dispositions du titre 2 du présent règlement sont :

La zone 1U

La zone 2U qui comprend un sous secteur 2U a

La zone 3U qui comprend un sous secteur 3U a

Elles correspondent à des secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

B - Les zones à urbaniser :

Auxquelles s'appliquent les dispositions du titre 2 du présent règlement sont :

La zone 1AU qui comprend un sous secteur 1AUa et 1AUi

La zone 2AU

La zone 3AU qui comprend un sous secteur 3AUi et 3AUi1

La zone 4AU

La zone 5AU

ELLES CORRESPONDENT A DES SECTEURS NATURELS DE LA COMMUNE DESTINES A ETRE OUVERTS A L'URBANISATION. LORSQUE LES VOIES PUBLIQUES ET LES RESEAUX D'EAU, D'ELECTRICITE ET, LE CAS ECHEANT, D'ASSAINISSEMENT EXISTANT A LA PERIPHERIE IMMEDIATE DE LA ZONE AU ONT UNE CAPACITE SUFFISANTE POUR DESSERVIR LES CONSTRUCTIONS A IMPLANTER DANS L'ENSEMBLE DE CETTE ZONE, LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE ET LE REGLEMENT DEFINISSENT LES CONDITIONS D'AMENAGEMENT ET D'EQUIPEMENT DE LA ZONE. LES CONSTRUCTIONS Y SONT AUTORISEES SOIT LORS D'UNE OPERATION D'AMENAGEMENT D'ENSEMBLE, SOIT AU FUR ET A MESURE DE LA REALISATION DES EQUIPEMENTS INTERNES A LA ZONE PREVUE PAR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE ET LE REGLEMENT.

C — La zone agricole :

A laquelle s'applique les dispositions du titre 3 du présent règlement est désignée par la lettre A.

Elle correspond aux secteurs agricoles.

D - La zone naturelle :

A laquelle s'applique les dispositions du titre 4 du présent règlement est désignée par la lettre N. Elle correspond aux secteurs naturels et forestiers.

ARTICLE 4 - AJUSTEMENTS - ADAPTATIONS

Les dispositions de cet article pourront être appliquées par l'autorité compétente pour délivrer les autorisations d'occuper le sol à condition qu'il n'y ait pas une incohérence architecturale ou urbanistique avec l'environnement.

A - A l'exclusion de toute dérogation, des adaptations mineures pourront être accordées si elles sont rendues nécessaires et sont justifiées par l'un des motifs prévus à l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, à savoir:

- la nature du sol, (géologie, présence de vestiges archéologiques...);
- la configuration des terrains (terrains compris entre plusieurs voies et/ou emprises publiques, topographie. forme...);
- le caractère des constructions avoisinantes (implantation, hauteur, aspect...).

B -A l'exception des zones A et N pourront être autorisés la restauration, l'aménagement et l'extension des bâtiments existants sous les réserves suivantes:

- Les modifications ou extensions projetées devront respecter les dispositions des articles 3 à14 du règlement de la zone considérée ;
- L'opération ne devra pas donner lieu à des charges d'investissement ou de fonctionnement à supporter par la commune.
- De ne pas changer la destination du bâtiment et que l'extension projetée n'excède pas le double du SHON existant à la date d'approbation du PLU.

ARTICLE 5 - PRESCRIPTIONS TECHNIQUES

a - Assainissement individuel :

Les eaux de pluies et plus généralement toutes les eaux claires ne doivent pas être rejetées dans le réseau de collecte des eaux usées domestiques.

Les eaux de vidange des piscines, peuvent après déchloration, rejoindre le milieu naturel sous forme d'arrosage ou par infiltration dans le sol.

Dans les zones d'assainissement non collectif, les installations d'assainissement autonome des maisons individuelles devront être conformes aux règles techniques définies par la réglementation en vigueur (Code de la Santé Publique, arrêtés ministériels du 16 mai 1996) et aux dispositions du futur Plan de zonage d'Assainissement .

Parallèlement à la demande d'autorisation d'occuper le sol, en secteur A et N, il sera demandé une autorisation pour l'installation du dispositif d'assainissement individuel.

b - Extractions de matériaux :

Les extractions de matériaux (ouverture de carrières ou renouvellement des autorisations d'exploiter) à l'intérieur des zones naturelles où elles sont admises par le présent règlement pourront être autorisées en application de la réglementation spécifique en vigueur relative aux carrières.

c - Fouilles archéologiques :

Le Ministère de la Culture recommande :

"Dans les zones d'intérêt historique, la présence à peu près certaine de vestiges archéologiques ,provoquera au moment des terrassements des découvertes entraînant l'application de la loi validée du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques. Afin d'éviter les difficultés inhérentes à une intervention tardive du Service Régional de la sous direction de l'Archéologie au moment où les chantiers de construction sont déjà en cours (risque d'arrêt des travaux, ect...), il est recommandé aux maîtres d'ouvrages de soumettre leurs projets d'urbanisme à la Direction Régionale des Affaires Culturelles - Service Régional de l'Archéologie de Provence - Alpes - Côte d'Azur, 21- 23 bd du Roi René 13617 Aix en Provence Principal Cedex (tél. 04.42.16.19.40) dès que des esquisses de plans de constructions sont arrêtées.

Cette procédure permet en effet, de réaliser, à titre préventif, une série de sondages déterminant l'ampleur et l'intérêt des vestiges archéologiques susceptibles d'être découverts et de prendre toute mesure permettant de concilier les impératifs de l'urbanisme moderne avec ceux de l'étude et de la conservation du patrimoine archéologique."

d - Risques sismiques :

La commune de Malijai est située dans une zone de sismicité II dans le nouveau zonage sismique.

Les règles de construction parasismique en vigueur doivent être appliquées, conformément à l'arrêté du 29 mai 1997.

e - Risques d'inondation :

Il n'existe pas de PPR sur le territoire communal. Par contre il existe des risques d'inondation résultant de crues de La Bléone ou d'autres petits torrents et ravins et des risques liés aux glissements de terrains pour les sols constitués d'argile de Valensole.

F - Risques en matière d'incendie de forêts :

La commune de Malijai est située en zone soumise au risque en matière d'incendie de forêts. Le débroussaillage autour des constructions et le long des voies d'accès est obligatoire. (Arrêté préfectoral n°97-596 du 11 mars 1997)

- Défrichage et protection contre les incendies de forêts :

Références des principaux textes en vigueur relatifs à la prévention des incendies de forêts et portant réglementation sur l'emploi du feu :

- Articles L.311-1 et suivants du Code Forestier,
- Arrêté Préfectoral 97.596 du 11 mars 1997.

G - Espaces verts :

Les Espaces Boisés Classés figurant sur les plans de zonage des Plans d'Occupation des Sols, sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 à L 130-5 du Code de l'Urbanisme. A l'intérieur de ces espaces, les défrichements sont interdits et toute coupe ou abattage d'arbres est subordonnée à une autorisation délivrée par l'autorité compétente.

Dans toutes les zones à vocation d'habitat ou de loisirs :

- les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations

équivalentes, dans la mesure où elles ne gênent pas la vue et l'ensoleillement ;

- les surfaces libres de toute occupation du sol seront traitées en espaces verts plantés et non imperméabilisés.

Toute construction sur une parcelle boisée est soumise à une autorisation préalable de défrichement en application de l'article L311-1 du code forestier (zone 1AU et 4AU) ;

H- Desserte par les réseaux d'irrigation :

Les canaux, rigoles et canalisations d'irrigation devront être maintenus et entretenus.

i- Implantation des constructions à proximité de bâtiments d'élevage :

L'article L 153-4 du règlement sanitaire prévoit que les immeubles habités ou occupés par des tiers, des zones de loisirs et de tout établissement recevant du public doivent être implantés à une distance minimale de :

> 100m des élevages porcins à lisiers ;

> 50m des autres types d'élevage, à l'exception des élevages de type familial et de ceux de volailles et lapins.

ARTICLE 6 - PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

Sauf conditions particulières mentionnées à l'article II de chaque zone. Les constructions de toute nature devront respecter les prescriptions générales suivantes : Conformément à l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme :

" 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."

a - Composition, conception

Le parti architectural choisi devra faire apparaître qu'une étude soignée du paysage environnant a été conduite afin d'en respecter le caractère.

b - Adaptation au terrain :

La disposition de la construction et son implantation devront tenir compte, dans la mesure du possible, de la topographie originelle du terrain et s'y adapter. L'implantation, la volumétrie et l'aspect architectural devront être conçus de manière à respecter les caractéristiques naturelles du terrain et du paysage. En particulier, les terrassements seront réduits au strict minimum.

C - orientation :

Les constructions neuves seront généralement orientées de la même façon que les constructions existantes environnantes.

En règle générale, la pente du toit sera dans le même sens que celle du terrain. On cherchera de préférence une orientation des façades principales au sud.

D - Hauteur:

La hauteur d'une construction est mesurée verticalement entre tout point du sol existant et le point le plus haut de l'égout du toit. Par sol, il faut considérer le terrain Initial avant remblais

ou le terrain obtenu après déblais. Si l'immeuble comporte plusieurs niveaux directement accessibles, la hauteur sera mesurée par rapport au sol naturel le moins élevé.

e - Aspect des constructions :

Les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction.

F - Clôtures :

L'édification d'une clôture est facultative. Toutefois sa construction est soumise à autorisation conformément aux dispositions de l'article L441-2 du Code de l'Urbanisme.

L'autorisation d'édifier une clôture pourra être soumise, quelle que soit sa forme et sa nature, à des prescriptions spécifiques (hauteur, aspect...) ou refusée, dès lors que celle-ci est :

- située aux intersections de voies ou dans une courbe, pour des motifs de sécurité routière;
- de nature à porter atteinte à l'environnement urbain par son architecture ou les matériaux qui la composent.
- quand elle pourrait faire obstacle au libre écoulement des eaux.

H - Aménagements ou accompagnements

Une grande attention sera apportée au revêtement des sols, des ruelles, des passages, des escaliers et des places, etc... Les soutènements et les parapets seront traités en maçonnerie identique à celle des constructions avoisinantes. Les citernes de combustible ou autre seront soit enterrées, soit intégrées au volume de la construction en respectant la réglementation en vigueur.

I emprise au sol :

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume du bâtiment au sol.

ARTICLE 7 - ACCES et VOIRIE - Prescriptions générales

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aux usages supportés. Ils doivent être aménagés de façon à éviter tout danger pour la circulation et permettre le stationnement des véhicules en dehors des voies. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait un risque ou une gêne pour la circulation peut être interdit.

Les accès sur la voie publique susceptibles de présenter un risque pour la sécurité des usagers peuvent être interdits. En particulier toute création d'accès nouveau direct sur la R.D 4 en dehors de l'agglomération est interdit.

La sécurisation des accès implique une règle générale de respect d'une distance de visibilité. Ainsi au débouché d'un accès, tout conducteur doit avoir une visibilité suffisante correspondant normalement à la distance parcourue par un véhicule en 8 secondes (cette distance peut exceptionnellement être ramenée à 6 secondes). Cette règle implique un dégagement de visibilité par un recul des clôtures, haies ou autres obstacles présent dans le champ de vue.

Il est rappelé qu'un champ suffisant est la condition de l'octroi par le gestionnaire de la

voirie départementale d'une autorisation d'accès.

Voirie :

Sauf dispositions particulières mentionnées à l'article 3 de chaque zone, les constructions de toute nature devront respecter les prescriptions générales suivantes :

- les constructions et installations devront être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et répondent aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Les voies nouvelles en impasse, doivent être aménagées dans leur terminal de façon à permettre à tout véhicule de faire demi-tour.
- L'ouverture des portails ne pourra pas se faire du côté des voies d'accès et un dégagement de 5 mètres minimum sera demandé pour permettre le stationnement d'un véhicule.

ARTICLE 8 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX -Prescriptions générales

Sauf dispositions particulières mentionnées à l'article 4 de chaque zone les constructions de toute nature devront respecter les prescriptions générales suivantes :

A - EAUX POTABLES :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable et desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes.

Seuls seront admis en zone A et N des dispositifs autonomes d'alimentation en eau potable conformes à la réglementation vigoureuse (déclaration à l'autorité sanitaire d'utilisation d'un point d'eau privé dans le cas d'une desserte d'habitation familiale, autorisation préfectorale d'exploitation lorsqu'il s'agit d'une collectivité privée) .

Dans ce cas l'alimentation peut être réalisée par captage, forage ou puits particulier mais la distribution doit s'effectuer par canalisation souterraine.

La potabilité de l'eau devra être prouvée par une analyse effectuée par un laboratoire agréé.

B - Eaux usées :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité devra obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Seuls seront admis, en secteur A et N, des dispositifs d'assainissement individuel. L'évacuation des eaux industrielles dans le réseau d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement

En aucun cas les eaux de vidange des piscines ne pourront être évacuées dans le réseau d'assainissement collectif. L'eau, après traitement, peut rejoindre l'environnement soit sous forme d'arrosage, soit par infiltration dans le sol si la nature des sols le permet.

C - Eaux pluviales :

Les eaux de ruissellement seront collectées et dirigées soit vers le réseau public d'eaux pluviales s'il existe, soit vers un exutoire naturel, ni dans le réseau d'eaux usées ou les canaux d'arrosage.

En référence au décret N°93 743 du 29/03/1993 il est rappelé que les rejets d'eaux pluviales dans les eaux superficielles ou dans un bassin d'infiltration, la superficie totale desservie étant supérieure à 1 Ha et inférieure à 20 Ha, font l'objet d'une déclaration, supérieure ou égale à 20

Ha, font l'objet d'une autorisation.

Pour toute opération nouvelle des techniques appropriées (structure réservoir) seront mises en oeuvre de manière à compenser le ruissellement induit par l'imperméabilisation des sols. Pour le dimensionnement des réseaux et des ouvrages de maîtrise des eaux pluviales, il conviendra de se référer à l'instruction technique relative à l'assainissement des agglomérations (Circulaire 77.284/INT) ou tous documents se substituant.

i - Electricité et Téléphone :

SUR L'ENSEMBLE DES ZONES U ET AU L'INSTALLATION DES BRANCHEMENTS DES PARTICULIERS SERA REALISEE EN CIRCUITS SOUTERRAINS.

Article 9 - REGLES GENERALES DE L'URBANISME RESTANT APPLICABLES DANS LES TERRITOIRES DOTES D'UN PLAN LOCAL D'URBANISME

(Extraits du Code de l'Urbanisme)

ARTICLE L. 110 - (L. no 83-8 du 7janv. 1983, art. 35) Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, (L. no 91-662 du 13 juill. 1991, art. 5) « d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, » de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages (L. no 87-565 du 22 juill. 1987, art. 22) « ainsi que la sécurité et la salubrité publiques » et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales (L. no 96-1236 du 30 déc. 1996, art. 17-1) « et de rationaliser la demande de déplacements », les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace.

Article L 111-1-4 En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu,

peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Dans les communes dotées d'une carte communale, le conseil municipal peut, avec l'accord du préfet et après avis de la commission départementale des sites, fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article au vu d'une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Il peut être dérogé aux dispositions du présent article, avec l'accord du préfet, lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge de recul prévue au premier alinéa, dès lors que l'intérêt que représente pour la commune l'installation ou la construction projetée motive la dérogation.

ARTICLE R.111-2 Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité Ou à la sécurité publique. (Décr. no 98-913 du 12 oct. 1998, art. 2) « Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. » - V. supra, art. L. 421-8 et infra, art. R. 421-52,

Article R.111-3.2 (Décr.n°. 77-755 du 7 juillet 1977) - 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.111-4 (Décr. N° 77-755 du 7 juill. 1977) Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée

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

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

(Décr. no 99-226 du 1er avr. 1999, art. 1er) « Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par L'Etat.

« L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par L'Etat, y compris dans le cas où ces travaux

s'accompagnent de la création de surface hors oeuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors oeuvre nette existant avant le commencement des travaux, »

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être

autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre, - C. urb., art. L. II 1-2, L. 421-3. R. 111-26.

Art. R. 111-5 A, - Sous réserve de ce qui est prévu à l'alinéa C ci-après, le permis

de construire ne peut être accordé pour une construction destinée à l'habitation si elle doit être édifiée à moins de

- Cinquante mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes

(Décr. no 98-913 du 12 oct. 1998, art. 3) « - Trente-cinq mètres de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation en application de l'article R. 1 du Code de la route. » - V. art. R. 111-26, infra.

B.- Ces dispositions cessent de s'appliquer à l'intérieur des parties agglomérées, des villes et bourgs. Sera retenue comme limite des parties agglomérées la limite de l'agglomération telle qu'elle est déterminée et matérialisée en application du Code de la route.

C.- Des dérogations aux règles de recul définies ci-dessus peuvent être autorisées, en raison notamment d'une topographie particulière, par le préfet, sur proposition du directeur départemental de l'équipement.

ARTICLE R 111-14.2 (D.n. 77-1141, 12 octobre 1977) - Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1 de la loi 76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature, il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

ARTICLE R.111-15 (D.n. 76-276, 29 mars 1976 • D.n. 77-755, 7 Juillet 1977 - D.n. 81-533, 12 mai 1981 - D.n. 83-812, 9 septembre 1983 - D.n. 86-984, 19 août 1986) - Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte de directives d'aménagement national approuvées par décret et notamment des dispositions de schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvées avant le 1 octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b du deuxième alinéa de l'article R. 122-32.

ARTICLE R.111-21 (D.n. 76-276, 29 mars 1976 - D.n. 77-755, 7 Juillet 1977)

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,

Article 682 du Code Civil (loi 67-1253 du 30 décembre 1967)

Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue ou issue insuffisante soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété pour la réalisation d'opérations de constructions ou de lotissements, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, et d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il puisse occasionner.

Article 10 - NOMENCLATURE DES SECTIONS ET DES ARTICLES DU REGLEMENT S'APPLIQUANT A CHACUNE DES ZONES

- 1-Occupation du sol interdite
- 2-Occupation du sol soumise à des conditions particulières
- 3-Accès et voirie
- 4-Desserte par les réseaux
- 5-caractéristiques des terrains
- 6-Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- 7-Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- 8-Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- 9- Emprise au sol des constructions
- 10-Hauteur maximale des constructions
- 11-Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords
- 12-Stationnement
- 13-Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations
- 14-Coefficient d'occupation du sol

TITRE 2 - LES ZONES U

LA ZONE 1U

La zone 1U est une zone à forte densité, caractérisée par une construction en ordre continu, en alignement sur les voies.

ARTICLE 1U-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits

- a - la création d'établissements industriels et agricoles
- b - la création d'activités artisanales ou commerciales amenant des nuisances incompatibles avec l'environnement urbain (bruit, odeur, fumée, ...)
- c - les installations et travaux divers visés à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des aires de jeux et de sports ouverts au public et des aires de stationnement
- d - les ouvertures de carrières et leur exploitation ;
- e - les campings, les caravanings, le stationnement isolé de caravanes, les habitations légères de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.

ARTICLE 1U-2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Les installations et équipements publics sous réserve d'être nécessaires au bon fonctionnement de la zone.

ARTICLE 1U-1 -3 ACCES ET VOIRIE

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur les fonds de ses voisins, dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil et construise une voie privée répondant aux caractéristiques définies ci-après.

Voirie

Les constructions et installations nouvelles devront être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et répondent aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les voies nouvelles en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale par une place de retournement ou le cas échéant par un dispositif en T ou en V permettant une seule manoeuvre en marche arrière.

ARTICLE 1U-4 DESSERTE EN EAU ET ASSAINISSEMENT

A -eau

Toute construction ou installation nouvelle pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément devra être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

B - assainissement

Toute construction ou installation nouvelle pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément devra obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public collectif d'assainissement.

C - eaux pluviales

Si le réseau pluvial existe, les aménagements devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif.

En aucun cas, le raccordement au réseau d'eaux usées ne sera admis.

ARTICLE 1U-5 - SURFACE ET FORME DES PARCELLES

Sans objet

ARTICLE 1U-6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions nouvelles seront implantées sur l'alignement des voies ou en continuité des façades voisines.

Des adaptations éventuelles à ces règles pourront être admises dans le cadre de l'article 4 a, titre I du règlement.

ARTICLE 1U-7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions devront être édifiées :

- Soit sur une limite latérale.
- Soit à une distance minimale de 3 m.

Cette règle ne s'applique pas au balcons, loggias, escaliers...

ARTICLE 1U-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Non réglementée.

ARTICLE 1U-9 EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE 1U-10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne pourra excéder 13 m mesurés à égout du toit.

Les demandes de dépassement de ces hauteurs, imposées par les éléments fonctionnels des constructions, seront instruites selon les dispositions de l'article 4 a, titre I du présent Règlement.

ARTICLE 1U-11 - ASPECT EXTERIEUR - INSERTION DANS LE SITE

Conformément aux dispositions de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme

"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 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 clôtures implantées le long de la RN 85 devront :

- Présenter une hauteur maximale de 2m ;
- Être implantées à l'alignement ou en retrait ;
- Être agrémentées d'éléments architecturaux permettant de casser l'impression de linéarité et présenter un décroché au moins tous les dix mètres linéaires.

ARTICLE 1U-12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Non réglementé.

ARTICLE 1U-13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSES

Non réglementé.

ARTICLE 1U-14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

La ZONE 2U

La zone 2U est une zone d'habitat de densité moyenne à caractère pavillonnaire. Elle comprend deux sous-secteurs 2 Ua et 2Ub. Le sous-secteur 2Ua est soumis à des règles de distance par rapport aux voiries spécifiques. Le sous-secteur 2Ub est soumis à l'aléa inondation.

ARTICLE 2U-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits

- a - la création d'établissements industriels et agricoles.
- b - la création d'activités artisanales ou commerciales amenant des nuisances incompatibles avec l'environnement urbain.
- c - les installations et travaux divers visés à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des aires de jeux et de sports ouvertes au public et des aires de stationnement.
- d - les ouvertures de carrières et leur exploitation.
- e - les campings et les caravanings, le stationnement isolé de caravanes, les habitations légères de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.

ARTICLE 2U-2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

« Les constructions autres que celles mentionnées à l'article 1 sous réserve d'être situés à plus de dix mètres du haut des berges du ravin de Combes de Garce et de 10 m de l'axe des autres ravins. »

Les constructions autres que celles mentionnées à l'article 1 sous réserve de ne pas nécessiter d'affouillement de plus de 2,50m.

Les installations et équipements publics sous réserve d'être nécessaires au bon fonctionnement de la zone.

En sous-secteur 2Ub les constructions sous réserve d'être surélevées de 0,4m par rapport au terrain naturel et de favoriser le libre écoulement des eaux de pluie et de ruissellement.

ARTICLE 2U-3 ACCES ET VOIRIE

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur les fonds de ses voisins, dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Tout accès direct à des installations ou constructions nouvelles est interdit sur la RN 85 s'il existe une autre possibilité correcte d'accès.

Voirie

Les constructions ou installations devront être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et répondent aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

a - les caractéristiques de la voirie existante sont fixées sur le plan de zonage quand elles ne sont pas maintenues dans leurs dimensions actuelles.

b - les voies nouvelles devront :

- être aménagées dans leur partie terminale (quand elles finissent en impasse) par une

place de retournement ou par un dispositif en T ou en V permettant une seule manoeuvre en marche arrière.

- Présenter une largeur de plateforme minimale de 6 m.

ARTICLE 2U-4 DESSERTE EN EAU ET ASSAINISSEMENT

a - eau

Toute construction ou installation nouvelle pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément devra être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

b - assainissement

Toute construction ou installation nouvelle pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément devra obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

c - eaux pluviales

Si le réseau existe, les aménagements devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif.

ARTICLE 2U-5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE 2U-6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

En sous-secteur 2Ua à l'alignement ou en recul de 4m.

Dans le restant du secteur 2U, les constructions seront implantées par rapport à :

La RN 85 et la RD4 :

- Pour les constructions à usage d'habitation de commerces où de services et leurs annexes à une distance minimum 15 m de l'axe de la RN 85.

Les autres voies :

- Pour les constructions à usage d'habitation de commerces où de services à une distance minimum de 4 m de l'alignement des voies publiques ou privées.

- Pour les annexes et autres constructions à l'alignement, sous réserve de ne présenter aucune ouverture donnant sur les voies publiques ou privées, ou au moins à 4m.

Des adaptations éventuelles à cette règle pourront être admises dans le cadre de l'article 4, titre 1 du présent règlement.

Pour les constructions implantées avant la date d'approbation du PLU à moins de 4m des voies, les extensions réalisées par prolongement de la façade donnant sur la voie sont autorisées qu'elles se fassent par accroissement de la hauteur ou de la longueur.

ARTICLE 2U-7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Lorsque les constructions ne jouxtent pas les limites séparatives, la distance de la limite séparative devra être au moins égale à 4 mètres sauf si la limite séparative est constituée par un ravin.

Lorsque la limite séparative est constituée par un ravin les constructions devront être implantées à une distance minimale de dix mètres par rapport à l'axe du vallon.

ARTICLE 2U-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les annexes seront obligatoirement :

- soit accolées au volume des constructions principales.
- soit construites à une distance minimum de 2 m des autres bâtiments.

ARTICLE 2U-9 - EMPRISE AU SOL

La surface construite ne pourra excéder 40 % de la surface de la parcelle.

ARTICLE 1U-10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de toute construction ne doit pas excéder 8 mètres mesurés à l'égout du toit.

Les demandes de dépassement de ces hauteurs, imposées par les éléments fonctionnels des constructions pourront être admises selon les dispositions de l'article 4 a, titre 1 du présent règlement.

ARTICLE 2U-11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Conformément aux dispositions de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme :

"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 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 prescriptions monumentales".

- Adaptation au sol : sur les terrains en pente, les constructions devront épouser la pente du terrain et éviter tout terrassement trop important.

- Les constructions de plus de 170 m² SHON devront présenter dans leurs volumétries et leurs hauteurs des décrochés.

- Les annexes de la construction seront traitées avec soin et dans le même style que le bâtiment principal.

Les clôtures implantées le long de la RN 85 devront :

- Présenter une hauteur maximale de 2m ;
- Être implantées à l'alignement ou en retrait

- Etre agrémentées d'éléments architecturaux permettant de casser l'impression de linéarité et présenter un décroché au moins tous les dix mètres linéaires.

Les clôtures situées à plus de 10 m de l'axe d'un vallon seront constituées soit :

- de murs en maçonnerie traditionnelle ;
- d'un mur bahut supportant un grillage ;
- d'un grillage noyé dans une haie composée d'essences variées.

Les clôtures situées à moins de 10 m de l'axe d'un vallon ou en sous secteur 2Ub seront perméables (aucun type de mur ne sera autorisé),devront être démontables et ne pas présenter d'obstacle à l'écoulement de l'eau.

ARTICLE 2U-12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Habitations : une place de stationnement par logement de moins de 50 m² de plancher, hors oeuvre brut ; deux places de stationnement par logement de 50 m² de plancher ou plus, hors oeuvre brut et plus (garage ou aire aménagée) et 1 place par chambre d'hôte.

Hôtels, restaurants: une place par chambre ou par 5 couverts.

Commerces et Locaux artisanaux : une place de stationnement pour 50 m² de surface hors oeuvre brut.

ARTICLE 2U-13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces verts devront représenter 40 % de la superficie du terrain.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable dans les espaces boisés classés (quadrillés renfermant des cercles). Les défrichements y sont interdits.

ARTICLE 2U-14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

La ZONE 3U

La zone 3U est une zone hétérogène de densité moyenne où les réseaux ne permettent plus d'extensions importantes de l'urbanisation. Elle comprend un sous-secteur 3Ua autorisant la création de nouveaux bâtiments de contenances limitées.

ARTICLE 3U-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions nouvelles sont interdites sauf en zone 3Ua.

ARTICLE 3U-2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les extensions des constructions existantes sous réserve de ne pas nécessiter d'affouillement de plus de 2,50m.

Les extensions des constructions ou des installations existantes sous réserve de ne pas accroître le trafic sur la voie communale « Chemin du Moulin » débouchant sur la RD4.

Les installations et équipements publics sous réserve d'être nécessaires au bon fonctionnement de la zone.

ARTICLE 3U-3 ACCES ET VOIRIE

Les constructions ou installations devront être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et répondent aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

a - les caractéristiques de la voirie existante sont fixées sur le plan de zonage quand elles ne sont pas maintenues dans leurs dimensions actuelles.

b - les voies nouvelles en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale par une place de retournement ou par un dispositif en T ou en V permettant une seule manœuvre en marche arrière.

ARTICLE 3U-4 DESSERTE EN EAU ET ASSAINISSEMENT

a - eau

Toute construction ou installation nouvelle pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément devra être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

b assainissement

Toute construction ou installation nouvelle pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément devra obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

c - eaux pluviales

Si le réseau existe, les aménagements devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif.

ARTICLE 3U-5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE 3U-6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

En l'absence de toute indication contraire figurée par le plan de zonage précisant la marge de reculement des constructions nouvelles, celles-ci seront implantées à une distance minimum de 4 m de l'alignement des voies publiques ou privées.

Des adaptations éventuelles à cette règle pourront être admises dans le cadre de l'article 4, titre 1 du présent règlement.

ARTICLE 3U-7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Lorsque les constructions ne jouxtent pas les limites séparatives, la distance de la limite séparative devra être au moins égale à 4 mètres.

ARTICLE 3U-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UME MEME PROPRIETE

Les annexes seront obligatoirement :

- soit accolées au volume des constructions principales.
- soit construites à une distance minimum de 2 m des autres bâtiments.

ARTICLE 3U-9 - EMPRISE AU SOL

La surface construite ne pourra excéder 40 % de la surface de la parcelle.

ARTICLE 3U-10- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de toute construction ne doit pas excéder 8 mètres mesurés à l'égout du toit.

Les demandes de dépassement de ces hauteurs, imposées par les éléments fonctionnels des constructions pourront être admises selon les dispositions de l'article 4 a, titre 1 du présent règlement.

ARTICLE 3U-11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Conformément aux dispositions de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme :

"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 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 prescriptions monumentales".

- Les annexes de la construction seront traitées avec soin et dans le même style que le bâtiment principal.

Clôtures et portails : ils devront rester modestes. Les clôtures seront constituées soit :

- de murs en maçonnerie traditionnelle ;
- d'un mur bahut supportant un grillage ;
- d'un grillage noyé dans une haie composée d'essences variées.

ARTICLE 3U-12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Habitations : une place de stationnement par logement de moins de 50 m² de plancher, hors oeuvre brut ; deux places de stationnement par logement de 50 m² de plancher, hors oeuvre brut et plus (garage ou aire aménagée) et 1 place par chambre d'hôte.

Hôtels, restaurants: une place par chambre ou par 5 couverts.

Commerces et Locaux artisanaux : une place de stationnement pour 50 m² de surface hors oeuvre brut.

ARTICLE 3U-13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

En secteur 3U les pétitionnaires devront:

- Planter en limite de propriété des haies buissonnantes ;
- Planter à 2 m en profondeur de la limite de propriété, un arbre de haute tige au minimum tous les 5 m;
- Dans les parkings et aires de stationnement, implantation d'un arbre de haute tige pour 50 m².

ARTICLE 3U-14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé en secteur 3U et 3Ua pour les extensions des bâtiments existants.

Limités à 250m² SHON, par unité foncière, pour la création de nouveaux bâtiments en sous secteur 3Ua.

TITRE 3 - LES ZONES A URBANISER

Les zones AU 1, 2, 3 correspondent à des secteurs insuffisamment équipés. L'ensemble des réseaux se situe au moins en limite de zone. L'ouverture des zones à la construction est immédiate, les constructeurs devront se raccorder aux réseaux collectifs.

- Les secteurs AU 1 sont essentiellement des secteurs à usage d'habitat de type pavillonnaire. Ils comprennent deux sous-secteurs 1 AUa et 1AUi soumis à des risques d'inondation.

- Le secteur 2AU est à usage touristique, sportif ou de loisir.

- Le secteur 3AU est à usage d'activité. Il comprend deux sous-secteurs 3AUi et 1AUi soumis à des risques d'inondation.

- Le secteur 4AU secteur pavillonnaire à faible densité.

- Le secteur 5AU d'urbanisation différé.

ARTICLE AU 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

En secteur 1 AU 1 et 4AU:

- Les établissements industriels.

- Les établissements artisanaux ou autres classés susceptibles de produire des nuisances olfactives, sonores ou visuelles incompatibles avec le voisinage de maisons d'habitation.

En secteur 2AU :

- Les établissements industriels.

- Les établissements artisanaux ou autres classés susceptibles de produire des nuisances olfactives, sonores ou visuelles incompatibles avec le voisinage de maisons d'habitation.

- Les établissements agricoles.

- Les constructions à usage d'habitation légères ou non.

En secteur 3 AU: Les bâtiments à usage d'habitation, les campings.

En secteur 5AU toutes les constructions nouvelles sont interdites en l'absence d'une modification du PLU.

ARTICLE AU 2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES SOUS CONDITION :

Les constructions autres que celles mentionnées à l'article 1 sous réserve d'être situés à plus de dix mètres du haut des berges du ravin de Combes de Garce et de 10 m de l'axe des autres ravins.

Les constructions autres que celles mentionnées à l'article 1 sous réserve de ne pas nécessiter d'affouillement de plus de 2,50m.

Les installations et équipements publics sous réserve d'être nécessaires au bon fonctionnement de la zone.

En sous secteur 1 AUa les constructions sous réserve d'être surélevées de 0,3m au dessus du niveau de la route et de favoriser le libre écoulement des eaux de pluie et de ruissellement.

En sous secteur 1 AUi les constructions sous réserve d'être surélevées de 0,6m par rapport au terrain naturel et de favoriser le libre écoulement des eaux de pluie et de ruissellement.

En sous secteur 5AU l'extension des constructions existantes sous réserve de ne pas excéder 100m² SHON.

En secteur 2AU et 3AU les logements sous réserve d'être de fonction ou de gardiennage.

ARTICLE AU 3 ACCES ET VOIRIE

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur le fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil et construise une voie répondant aux caractéristiques ci-après.

Tout accès direct nouveau, ne figurant pas sur le plan de zonage, à des installations ou constructions nouvelles est interdit sur la RN 85 et la RD 4.

Voirie

Les constructions et installations devront être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques ci-dessous correspondent à leur destination et répondent aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

a - les voies nouvelles devront :

- être aménagées dans leur partie terminale (quand elles finissent en impasse) par une place de retournement ou par un dispositif en T ou en V permettant une seule manoeuvre en marche arrière.
- Présenter une largeur de plateforme minimale de 6 m.

Des adaptations pourront être admises conformément aux dispositions de l'article 4, titre I du présent règlement.

b - Les voies nouvelles en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale par une place de retournement. Cette place de retournement ne sera pas exigée si la voie a moins de 50 m de longueur ou si les véhicules peuvent tourner dans un dispositif en T ou en V permettant une seule manoeuvre en marche arrière, si la voie peut ultérieurement être prolongée lors de l'aménagement futur des terrains voisins.

ARTICLE AU-4 DESSERTE EN EAU ET ASSAINISSEMENT

a - eau

Toute construction ou installation pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, devra être desservie par une conduite d'eau potable de caractéristiques suffisantes, raccordée au réseau public de distribution.

b - assainissement

Toute construction ou installation pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément devra obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

ARTICLE AU 5 - SURFACE DES TERRAINS

Non réglementée.

ARTICLE AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

En l'absence de toute indication sur le plan de zonage indiquant la marge de reculement des constructions, celles-ci seront implantées à une distance minimum égale à :

En secteurs 1AU, 2AU, 3AU et 5AU : Pour la RD 4 et la RN 85 à l'intérieur de l'agglomération :

- 15 m de l'axe de la RN 85;
- de 35 m de l'axe de la RD 4.

Pour les autres voiries, les constructions seront implantées :

- Pour les constructions à usage d'habitation de commerces ou de services à une distance minimum de 4 m de l'alignement des voies publiques ou privées,
- Pour les annexes et autres constructions à l'alignement, sous réserve de ne présenter aucune ouverture donnant sur les voies publiques ou privées, ou au moins à 4m.

En secteur 3AU hors agglomération :

- Le premier bâtiment construit à au moins 35 m de l'axe de la RN 85 et à moins de 75 m du même axe donne l'alignement des bâtiments suivants par rapport à l'axe de la RN 85.;
- ou à une distance de 75 m de l'axe des RN 85 et RD4 ;

En secteur 3AU le stationnement est interdit à moins de 35m de l'axe de la RN85.

ARTICLE AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Lorsque la limite séparative est constituée par un ravin les constructions devront être implantées à une distance minimale de dix mètres par rapport à l'axe du vallon.

Dans tous les autres cas, les constructions nouvelles seront implantées :

- soit en limite séparative
- soit à une distance minimum de 4 m des limites.

Dans les secteur 3 AU tout bâtiment devra être distant des limites d'au moins 5 m ou implanté sur l'alignement donné dans les orientations d'aménagement.

Des adaptations mineures pourront être admises selon les dispositions de l'article 4a du titre I du présent règlement.

ARTICLE AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Dans les secteurs AU si elle n'est pas accolée à un autre bâtiment, toute construction nouvelle devra être à une distance minimum de 2 m des autres constructions. Cette distance est portée à 5 m, dans le secteur 3AU.

Les annexes seront accolées au volume des constructions principales, sauf si la topographie ou les nécessités techniques exigent une implantation différente. Dans ce cas, l'instruction sera menée conformément aux dispositions de l'article 4 titre I du présent règlement.

ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 20% e la surface de l'unité foncière dans les secteurs 1AU ; 20% dans le secteur 2AU, 40% dans le secteur 3AU et 10% dans le secteur 4AU.

ARTICLE AU 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions mesurées à l'égout du toit ne devra pas excéder :

- 7 m dans les secteurs 1AU et 4AU ;
- 10 m dans le secteur 2 et 3AU.

Des demandes de dépassement de ces hauteurs, imposées par les éléments fonctionnels des constructions ou par la topographie pourront être admises et seront instruites selon les dispositions de l'article 4 a, titre I du présent règlement.

ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR - INSERTION DANS LE SITE

Conformément aux dispositions de l'article R.111.21 du Code de l'Urbanisme

"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".

- Adaptation au sol : sur les terrains en pente, les constructions devront épouser la pente du terrain et éviter tout terrassement trop important.

- En secteur 1AU et 4AU: Les constructions de plus de 170 m² SHON devront présenter dans leurs volumétries et leurs hauteurs des décrochés.

- Les annexes de la construction seront traitées avec soin et dans le même style que le bâtiment principal.

Clôtures et portails situées à plus de 10 m de l'axe d'un vallon et non en zone 1AUa devront rester modestes. Les clôtures seront constituées soit :

- de murs en maçonnerie traditionnelle ;
- d'un mur bahut supportant un grillage ;
- d'un grillage noyé dans une haie composée d'essences variées.

Les clôtures situées à moins de 10 m de l'axe d'un vallon ou en sous secteur 1AUa, 1AUi, 3AUi et 3AUi1 seront perméables (aucun type de mur ne sera autorisé), devront être démontables et ne pas présenter d'obstacle à l'écoulement de l'eau.

Les clôtures implantées le long de la RN 85 devront :

- Présenter une hauteur maximale de 2m ;
- Etre implantées à l'alignement ou en retrait ;
- Etre agrémentées d'éléments architecturaux permettant de casser l'impression de linéarité et présenter un décroché au moins tous les dix mètres linéaires.

En secteur 3AU :

Les toits terrasses sont interdits. Les toits devront donc être bi pentes avec les faîtages parallèles à la ligne des 35 m.

Les murs extérieurs des constructions devront obligatoirement présenter l'aspect du bardage acier. Les couleurs devront être dans les tons gris ou beiges.

Les toits bi pentes devront être dans les tons gris ou beiges. Les toitures bâches sont interdites.

Les publicités ne devront pas être perceptibles de la RN et de la RD. Elles devront rester sobres, ne pas dépasser l'égout du toit et devront obligatoirement être accolées sur les murs des constructions.

Les enseignes ne devront pas représenter plus de 5 % d'une des façades de la construction. Elles devront rester sobres, être accolées sur les murs des constructions et ne pas dépasser l'égout du toit.

En entrée de zone un panneau pourra indiquer l'ensemble des entreprises implantées sur le site et leurs objets.

ARTICLE AU 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Habitations : une place de stationnement par logement de moins de 50 m² de plancher, hors oeuvre brut ; deux places de stationnement par logement de 50 m² de plancher, hors oeuvre brut et plus (garage ou aire aménagée) et 1 place par chambre d'hôte.

Hôtels, restaurants: une place par chambre ou par 5 couverts.

Commerces et Locaux artisanaux : une place de stationnement pour 50 m² de surface hors oeuvre brut.

Locaux industriels : une place par 100m² SHON de bâtiment.

ARTICLE AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSES

La surface du terrain qui devra être non imperméabilisé et traité en espace vert est fixée à 60 % en 1AU et 4AU, 10 % en 2AU et 30% en 3AU.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable dans les espaces boisés classés (quadrillés renfermant des cercles). Les défrichements y sont interdits.

En secteur 3AU les pétitionnaires devront:

- Planter en limite de propriété ou des lots des haies buissonnantes ;
- Planter à 2 m en profondeur de la limite de propriété, un arbre de haute tige au minimum tous les 10 m;
- En cas de dépôt de matériaux, le terrain dédié aux dépôts devra être complanté d'un arbre de haute tige pour 100 m² de zone de dépôt. Ce même arbre devra être implanté au centre approximatif de chaque quadrilatère représentant environ 100 m² de dépôt. Dans le cas où le fonctionnement de l'entreprise pourrait être compromis par cette règle le pétitionnaire devra soumettre un schéma d'implantation différent respectant le nombre imposé d'arbres.

ARTICLE AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

TITRE 4 - LES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

La zone A

La zone A est une zone réservée aux activités agricole.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES,

Les constructions à usage de logements, industrielles, artisanales, commerciales ainsi que la restauration des ruines non liées aux activités agricoles.

Les carrières.

ARTICLE A2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Peuvent être autorisés sous condition :

a - les constructions, installations (classées ou non) et travaux divers visés à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme, liés ou complémentaires à l'activité agricole à la condition qu'ils soient implantés à proximité du siège d'exploitation ou sur des terrains de moindre valeur agricole.

Dans tous les cas, l'implantation ne devra pas nuire au fonctionnement de l'exploitation et à la sauvegarde de la qualité du site.

b-Les infrastructures routières, autoroutières ainsi que les constructions liées à leur exploitation et les exhaussements et affouillements nécessaires sous réserve d'avoir une fonctionnalité agricole, forestière, de DFCI ou de transit mettant en relation différentes parties du territoire communal, départemental...

c-Les infrastructures liées à l'eau sous réserve d'être nécessaires aux traitements des crues, inondations, aux activités agricoles, forestière et de défense contre les incendies....

d- Les ouvrages techniques divers nécessaires aux fonctionnements des services d'intérêt public sous réserve de ne pas compromettre la vocation de la zone.

e-Les piscines sous réserve d'être situées à moins de 20m des maisons d'habitation liées à l'agriculture.

e-Les gîtes ruraux subventionnés et les autres formes d'hébergement ou restauration rurale labellisée de préférence dans un bâti existant et sous réserve de respecter les conditions définies au « a » ci-dessus.

g- Les maisons d'habitation sous réserve d'être strictement nécessaires au fonctionnement de l'exploitation agricole et d'être situées dans un cercle d'un rayon de 100 m maximum incluant au moins un des bâtiments de l'exploitation.

h - Les équipements de télécommunication et de production d'énergie d'origine éolienne ainsi que tous les équipements de raccordement nécessaires à leurs fonctionnements et leurs exploitations, sous réserve de ne pas compromettre la vocation de la zone.

i - La rénovation et la restauration des bâtiments publics sous réserve de présenter un intérêt général.

j- Les constructions autres que celles mentionnées à l'article 1 sous réserve d'être situés à plus de dix mètres du haut des berges du ravin de Combes de Garce et de 10 m de l'axe des

autres ravins.

K -Les décaissements sous réserve d'être inférieurs à 2,50m.

L - Les exhaussements sont autorisés sous réserve de ne pas se situer dans le champ d'expansion du ravin de Combe-Garce en rive gauche.

ARTICLE A 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur les fonds de ses voisins, dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil ;

Tout accès direct nouveau à des installations ou constructions nouvelles est interdit sur la route nationale et les routes départementales, s'il existe une autre possibilité correcte d'accès.

Voirie

Les constructions et installations nouvelles devront être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et répondent aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

ARTICLE A 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Toute construction ou installation nouvelle pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, devra être alimentée en eau potable, dans les conditions définies aux articles R 111-8, R 111-10 et R 111-11 du Code de l'Urbanisme.

b - assainissement

Les eaux usées devront être dirigées sur des dispositifs de traitement conforme à la législation en vigueur et notamment dans les conditions définies aux articles R 111-8, R 111-10 et R 111-11 du Code de l'Urbanisme.

Irrigation

Rappel : les filioles d'arrosage devront être maintenues et entretenues.

ARTICLE A 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS.

Non réglementée.

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

En l'absence de toute indication contraire figurée sur le plan de zonage, les constructions nouvelles devront être implantées à une distance minimum de 75 m de l'axe de la RN 85, du RD 4 et de sa déviation toutefois s'il s'agit d'un bâtiment d'exploitation agricole cette distance pourra être réduite à 35m.

- 100 m par rapport à l'axe de l'autoroute et de ses bretelles.
- 15 m de l'alignement des autres-voies publiques et des canaux principaux d'irrigation

Dans le cas de constructions existantes à l'intérieur des bandes de recul, les reculs ne s'appliqueront pas à l'extension de celles-ci dès lors que leurs destinations ne sont pas modifiées et que le recul existant n'est pas diminué.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative devra être au moins égale à 3 m.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Non réglementée.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions :

- à usage d'habitation ne pourra excéder 7 m mesurés à l'égout du toit ;
- Les constructions agricoles ne pourront excéder 10 m mesurés à l'égout du toit ;
- Autres constructions, équipements ou installations : non réglementé.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Conformément aux dispositions de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme

"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 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 prescriptions monumentales".

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES PLANTATIONS

Non réglementés.

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols.

La ZONE N

La zone N est une zone naturelle et forestière.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

Les constructions, à usage de logements, industrielles, artisanales, commerciales ainsi que la restauration des ruines non liées aux activités agricoles.

ARTICLE N2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISE A CONDITIONS PARTICULIERES

Peuvent être autorisés sous condition :

a - Les constructions, installations (classées ou non) et travaux divers visés à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme, liés ou complémentaires à l'activité agricole ou forestière à la condition qu'elles soient implantées à proximité du siège d'exploitation ou sur des terrains de moindre valeur agricole ou forestière.

Dans tous les cas, l'implantation ne devra pas nuire au fonctionnement de l'exploitation et à la sauvegarde de la qualité du site.

b- Les infrastructures routières, autoroutières ainsi que les constructions liées à leur exploitation et les exhaussements et affouillements nécessaires sous réserve d'avoir une fonctionnalité agricole, forestière, de DFCI ou de transit mettant en relation différentes parties du territoire communal, départemental...

c- Les infrastructures liées à l'eau sous réserve d'être nécessaires aux traitements des crues, inondations, aux activités agricoles, forestière et de défense contre les incendies....

d- Les ouvertures de carrière sous réserve de ne pas nuire à la qualité du site.

e- Les ouvrages techniques divers nécessaires aux fonctionnements des services d'intérêt public sous réserve de ne pas compromettre la vocation de la zone.

f- Les piscines sous réserve d'être situées à moins de 20m des maisons d'habitation.

g- Les gîtes ruraux subventionnés et les autres formes d'hébergement ou restauration rurale labellisée de préférence dans un bâti existant et sous réserve de respecter les conditions définies au « a » ci-dessus.

h- Les maisons d'habitation sous réserve d'être strictement nécessaires au fonctionnement de l'exploitation forestière et d'être situées dans un cercle d'un rayon de 100 m maximum incluant au moins un des bâtiments de l'exploitation.

i- les équipements de télécommunication et de production d'énergie d'origine éolienne ainsi que tous les équipements de raccordement nécessaires à leurs fonctionnements et leurs exploitations, sous réserve de ne pas compromettre la vocation de la zone.

j - Les constructions autres que celles mentionnées à l'article 1 sous réserve d'être situés à plus de dix mètres du haut des berges du ravin de Combes de Garce et de 10 m de l'axe des autres ravins.

k - Les décaissements sous réserve d'être inférieurs à 2,50m.

l - Les exhaussements sont autorisés sous réserve de ne pas se situer dans le champ d'expansion du ravin de Combe-Garce en rive gauche.

ARTICLE N 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur les fonds de ses voisins, dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil ;

Tout accès direct nouveau à des installations ou constructions nouvelles est interdit sur la RN 85, la RD 4 et sa déviation.

Voirie

Les constructions et installations nouvelles devront être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et répondent aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

a- eau

Les constructions ou installations nouvelles pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, devront être alimentées en eau potable, dans les conditions définies aux articles R 111-8, R 111-10 et R 111-11 du Code de l'Urbanisme.

b - assainissement

Les eaux usées devront être dirigées sur des dispositifs de traitements définis aux articles R 111-8, R 111-10 et R 111-11 du Code de l'Urbanisme.

c- irrigation

Rappel : les filioles d'arrosage devront être maintenues et entretenues.

ARTICLE N 5 - CARACTÉRISTIQUES DES PARCELLES

Non réglementée.

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET PRISES PUBLIQUES.

En l'absence de toute indication contraire figurée sur le plan de zonage, les constructions nouvelles devront être implantées à une distance minimum de 75 m de l'axe de la RN 85, du RD 4 et de sa déviation toutefois s'il s'agit d'un bâtiment d'exploitation agricole cette distance pourra être réduite à 35m.

- 100 m par rapport à l'axe de l'autoroute et de ses bretelles.
- 15 m de l'alignement des autres-voies publiques et des canaux principaux d'irrigation

Dans le cas de constructions existantes à l'intérieur des bandes de recul, les reculs ne s'appliqueront pas à l'extension de celles-ci dès lors que leurs destinations ne sont pas modifiées et que le recul existant n'est pas diminué

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative devra être au moins égale à 3 m.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Non réglementée.

ARTICLE: N 9 - EXPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions agricoles et forestières ainsi que les habitations ne devront pas excéder 7 m.

Hauteurs des autres constructions, équipements ou installations : non réglementé.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR - INSERTION DANS LE SITE

Conformément aux dispositions de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme

"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 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 prescriptions monumentales".

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation.

ARTICLE N 13 - ESPACES VERTS

Non réglementés.

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols.