

DEPARTEMENT DE L'ARIEGE

COMMUNE DE MANSES

**1^{ère} modification du PLAN LOCAL
D'URBANISME**

Approbation

REGLEMENT

PIECE N°3

CABINET INTERFACES+
LES ARCHES BATIMENT 3
12 RUE LOUIS COURTOIS DE VIÇOSE
31100 TOULOUSE



JUILLET 2014

Sommaire

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES	3
ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION.....	4
ARTICLE 2 - PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS	4
ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES.....	5
ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES	6
ARTICLE 5 – RAPPELS REGLEMENTAIRES	6
ARTICLE 6 – EQUIPEMENTS PUBLICS	6
ARTICLE 7 : RECONSTRUCTION DES BÂTIMENTS APRÈS UN SINISTRE.....	7
TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	8
ZONE U	9
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL.....	9
SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	10
SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	18
TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	19
ZONE AU	20
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL	20
SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	21
SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	26
TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	27
ZONE A	28
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL	28
SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	29
SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	34
TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	35
ZONE N	36
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL ..	36
SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	38
SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	43

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION

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

ARTICLE 2 - PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

1) les articles suivants :

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.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

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.

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.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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) les servitudes d'utilité publiques mentionnées dans le porté à connaissance remis par l'Etat et disponible en Mairie. Le plan des servitudes est annexé au plan local d'urbanisme.

3) les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations relatifs au **droit de préemption** ouvert au profit de la commune : le droit de préemption urbain (ou D.P.U.) institué sur les zones U et AU par délibération municipale.

4) **Les prescriptions** découlant de l'ensemble des législations générales en vigueur, notamment en matière **d'hygiène et de sécurité** : le règlement sanitaire départemental, la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement, etc.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme comporte :

- une zone urbaine (U),
- des zones à urbaniser (AU),
- des zones agricoles (A),
- des zones naturelles (N)

Il comporte également :

- des terrains classés comme espaces boisés à conserver, ou à protéger ou à créer
- des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics

1) **La ZONE URBAINE** à laquelle s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre II, est :

- la zone U correspondant à l'habitat en centre ancien et au tissu urbain récent
- la zone U1 correspondant à l'habitat en bande à préserver

2) **Les ZONES À URBANISER**, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre III, sont :

- la zone AU1, zone d'urbanisation future destinée à l'habitat et ouverte à l'urbanisation au fur et à mesure de la réalisation des équipements,
- la zone AU2, zone d'urbanisation future destinée à l'habitat et ouverte à l'urbanisation suite à un aménagement d'ensemble,
- la zone AU0 zone d'urbanisation future, c'est une zone bloquée qui ne sera ouverte à l'urbanisation que par une modification ou une révision du PLU.

3) **Les ZONES AGRICOLES**, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre IV, sont :

- la zone A, zone agricole de la commune
- la zone A0, zone agricole péri-urbaine dans laquelle toute nouvelle construction est interdite

4) **Les ZONES NATURELLES**, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre V, sont :

- la zone N, zone naturelle protégée en raison de son intérêt environnemental ou paysager
- la zone Nc, zone naturelle comprenant une activité économique liée au centre d'enfouissement des déchets ménagers
- la zone Ng, zone naturelle comprenant une activité économique liée à une gravière
- la zone Nh, zone naturelle comprenant des constructions liées à l'habitat
- la zone Nt, zone naturelle comprenant des constructions liées à des activités de loisirs

5) **Les TERRAINS CLASSÉS** correspondant aux espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent les dispositions des articles 13 de chaque chapitre du règlement sont repérés au plan de zonage par des ronds conformément à la légende.

6) Les EMPLACEMENTS RÉSERVÉS aux voies, ouvrages publics et installations d'intérêt général sont énumérés en pièce 4.2 du PLU. Ils sont repérés sur le plan de zonage par un quadrillage conformément à la légende.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de chaque zone ne peuvent faire l'objet que d'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 du sol 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.

ARTICLE 5 – RAPPELS REGLEMENTAIRES

Outre le régime du permis de construire, sont soumis à autorisation ou à déclaration, au titre du Code de l'Urbanisme, et nonobstant les réglementations qui leur sont éventuellement applicables :

- l'édification des clôtures
- les installations et travaux divers tels que :
 - les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports ouverts au public,
 - les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités, ainsi que les garages collectifs de caravanes,
 - les affouillements ou exhaussements de sol d'une superficie supérieure à 100 mètres carrés et d'une profondeur ou hauteur supérieure à 2 mètres
- les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés délimités sur le plan de zonage.
- les demandes de défrichement
- le stationnement isolé de caravanes de plus de 3 mois dans l'année, ainsi que l'aménagement de terrains de camping-caravaning
- l'aménagement de parcs résidentiels de loisirs
- la démolition de tout ou partie de bâtiment dans les périmètres de protection des monuments historiques et dans les sites délimités sur le plan des servitudes d'utilité publique

ARTICLE 6 – EQUIPEMENTS PUBLICS

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

- des réseaux et équipements divers (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications, ouvrages pour la sécurité publique, containers et collecte des déchets ménagers, etc)
 - des voies de circulation terrestres, ferroviaires, aériennes ou aquatiques,
- peut être autorisé 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.

Dans toutes les zones, pourront également être autorisées les constructions ou installations provisoires nécessaires aux prospections du sous-sol au titre de la réglementation minière.

ARTICLE 7 : RECONSTRUCTION DES BÂTIMENTS APRÈS UN SINISTRE

La reconstruction des bâtiments à l'identique est autorisée après un sinistre à l'exception des sinistres liés aux inondations, dans le respect des lois d'aménagement et d'urbanisme et des servitudes d'utilité publique existantes.

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE U

CARACTERE DE LA ZONE

La zone U regroupe le centre ancien et la périphérie du centre ancien. Cette zone est destinée à accueillir de l'habitat et des activités compatibles avec la vie urbaine.

Le sous secteur U1 correspond au centre ancien où la caractéristique de l'habitat dense et en bande doit être préservé avec les futures constructions.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE U 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les formes d'occupation et d'utilisation du sol suivantes :

- les bâtiments agricoles,
- l'ouverture ou l'installation de carrières ou de gravières, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol,
- les dépôts de véhicules ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux, non liés à une activité existante,
- le stationnement isolé de caravanes les terrains de camping-caravaning, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.

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

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

- les constructions à usage d'activités y compris les installations classées, à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, qu'elles soient liées à l'activité normale de la cité et qu'elles soient compatibles avec la vie urbaine,
- les constructions qui par leur localisation, sont de nature à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques, sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales,
- les parcs de stationnement à condition qu'ils n'entraînent pas la destruction même partielle d'îlots construits,
- les aires de jeu à condition qu'elles n'entraînent pas la destruction, même partielle d'îlots construits,

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U 3 - ACCES ET VOIRIE

1) Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée, et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

2) Voirie :

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent :

- d'une part à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier ;
- d'autre part aux exigences de sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.

Une aire de retournement doit être aménagée dans la partie terminale des voies nouvelles en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les opérations d'ensemble devront réserver des possibilités de bouclage avec les opérations qui pourraient se réaliser ultérieurement sur les terrains limitrophes.

ARTICLE U 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Principe général :

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, et aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement.

1) Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2) Assainissement

2.1- Eaux usées :

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est formellement interdit, à quelque niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

Toute construction nécessitant une installation sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.

En l'absence de réseau public, les installations d'assainissement individuel devront être conçues conformément à la carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome consultable dans le zonage assainissement (document disponible en mairie) ou être conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non traitées, dans les rivières, les fossés ou les caniveaux des rues est interdite.

2.2- Eaux pluviales :

La mise en place d'un système de récupération des eaux de pluies devra être recherché sur les parcelles de taille suffisante. (Exemple une cuve extérieure enterrée, équipée d'une pompe).

Dans tous les cas, les aménagements réalisés sur tout terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant.

Les versants des toitures construites à l'alignement, et donnant sur une voie publique, doivent obligatoirement être équipés d'un égout de toit raccordé au collecteur s'il existe.

En l'absence ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du demandeur qui doit réaliser, en accord avec la commune, les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3) Electricité et téléphone :

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain ou aéro-souterrain.

Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation électrique et téléphonique devra être faite par des câbles posés sur les façades, obligatoirement sous l'égout du toit. Ils doivent emprunter un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports.

Dans le cas de mise en place de panneaux solaires aux toitures ils ne devront pas apparaître en surépaisseur. Si l'installation est faite au sol, alors elle devra être intégrée aux aménagements du jardin. Ils pourront également être apposés en façade si leur intégration présente une harmonie architecturale (par exemple sous les fenêtres).

4) Collecte des déchets urbains

Dans le cadre d'opérations d'ensemble, les aménagements devront être examinés avec les services gestionnaires de la collecte. Il pourra être exigé la réalisation d'un ou de plusieurs abris pour les divers containers. Ces abris devront pouvoir être intégrés à l'opération et au paysage environnant.

ARTICLE U 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En l'absence de réseau public d'assainissement, la superficie du terrain doit permettre la réalisation d'un système d'assainissement autonome des eaux usées conforme à la réglementation en vigueur et aux prescriptions de l'annexe sanitaire.

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

Rappel : tout projet de construction, d'habitat ou d'annexe, doit être pensé et réalisé dans le respect citoyen pour le droit des voisins à la vue, à la lumière et à l'air.

Les constructions doivent être implantées en limite du domaine public actuel ou projeté tel que prévu aux emplacements réservés.

Toutefois, l'implantation en retrait de l'alignement peut être autorisée :

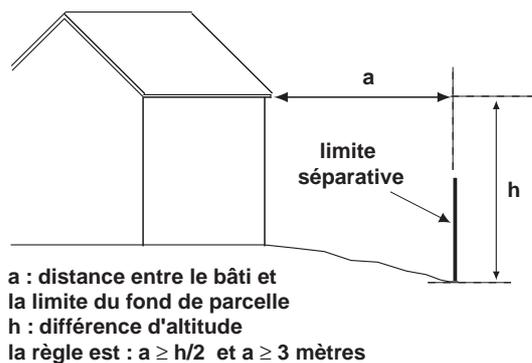
- Lorsque la construction projetée doit être réalisée une continuité d'implantation avec les immeubles voisins.
- Lorsque la construction intéresse un îlot entier ou un ensemble d'îlots.
- Lorsque le projet concerne l'extension ou surélévation d'un bâtiment non implanté à l'alignement.
- Lorsque le projet consiste à réaliser une construction non attenante sur un terrain supportant déjà un ou plusieurs bâtiments (non destinés à être démolis) qui ne permettent pas la réalisation du projet à l'alignement.
- Lorsque le retrait permet le stationnement de véhicules.
- Lorsque la différence de niveau entre la voie et le terrain ne permet pas l'accès direct à la construction.

Ce principe pourra être adapté pour des raisons de topographie, de configuration des lieux et s'il en résulte une amélioration de l'aspect architectural des lieux.

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

En zone U :

A moins que le bâtiment ne jouxte la limite parcellaire, la distance (a), comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (h), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.



Pour les parcelles ayant une profondeur insuffisante, seule la distance de 3 mètres pourra être exigée (c'est à dire l'exclusion de h sur 2).

Des implantations différentes pourront être autorisées pour les aménagements et extensions de constructions existantes, à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant ou ne nuisent pas à la sécurité.

Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 5mètres de part et d'autre de la limite des cours d'eaux et fossés.

En zone U1 : les constructions devront être implantées en limites séparatives afin de préserver la perspective de la rue.

Ce principe pourra être adapté pour des raisons de topographie, de configuration des lieux et s'il en résulte une amélioration de l'aspect architectural des lieux.

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

Non réglementé

ARTICLE U 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée

ARTICLE U 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans les secteurs déjà partiellement bâtis, la hauteur des constructions (h) devra se situer à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes.

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du niveau du sol en façade sur rue, est fixée à 7 mètres à l'égout du toit (R+1.5)

Dans les autres secteurs, la hauteur maximale des constructions, comptée à partir du niveau du sol en façade sur rue, est fixée à R + 1.

Dans tous les cas, la superficie des étages devra correspondre au minimum à 60% de la superficie du rez de chaussée.

ARTICLE U 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Se référer au cahier de recommandations architecturales réalisé par le Conseil Architecture Urbanisme et Environnement disponible en mairie.

Dans le centre ancien :

Sont interdites les antennes paraboliques en façades sur rue.

1) Toitures :

Les toitures devront être réalisées à deux pentes, et seront identiques à celles des bâtiments adjacents, sauf exceptions justifiées (angle de rue...). La pente sera comprise entre 30 et 35%. Le faîtage sera parallèle à la rue principale, ou en continuité des constructions adjacentes. Les toitures des constructions nouvelles seront en tuiles canal (soit de récupération soit de teinte vieillie non uniforme) ou romane afin de conserver une harmonie traditionnelle.

Les châssis de toit devront être limités, tant en nombre qu'en dimensions, et être intégrés à la toiture de manière à ne pas être apparents.

Les lucarnes, génoises, corniches existantes et autres décors seront conservés, mais ne sont pas obligatoires pour les nouvelles constructions.

Lors d'une opération de rénovation, ou de restauration, les lucarnes et autres éléments de toitures seront conservés. Dans le cadre d'une réhabilitation, ou rénovation de façade nécessitant la pose d'une gouttière, celle-ci ne devra ni apparaître, ni cacher les génoises et autres corniches.

L'utilisation de couleurs uniformes et traditionnelles sera de rigueur.

2) Ouvertures :

Afin de rappeler les caractéristiques architecturales anciennes de la commune, il est fortement conseillé de réaliser des ouvertures plus hautes que larges hormis pour les lucarnes du dernier étage.

Les menuiseries seront de manière préférable, réalisées en bois. La teinte blanche est interdite pour la partie externe.

Les portes pleines sont à privilégier.

Les volets en bois à la française à doubles vantaux seront préférés. Le bois doit être peint avec des couleurs s'harmonisant en fonction de la couleur de l'enduit des façades et des couleurs environnantes.

Dans le cas de mise en place de volets roulants, le caisson devra impérativement être dissimulé.

Les encadrements seront en brique, pierre de taille, bois, surépaisseur d'enduit, ou simplement peintes. Les encadrements existants en béton seront habillés.

3) Façades :

En rénovation, on utilisera des enduits ou des badigeons traditionnels à la chaux avec une finition lisse. Les finitions grossières sont interdites.

L'utilisation de mortiers et autres joints dans la construction des murs de pierre est à privilégier.

Pour les constructions nouvelles, on utilisera un enduit mono couche. Les finitions grossières sont interdites. L'apparition ponctuelle de pierre est à exclure, mise à part en chaîne d'angle, dans une optique de conservation d'une harmonie traditionnelle.

Les colombages apparents sont autorisés.

Dans le cas d'une rénovation d'une maison à pans de bois, celle-ci devra être effectuée avec minutie et dans le respect des traditions et des structures.

4) Teintes :

Pour les façades, la teinte des enduits sera choisie en recherchant une harmonisation avec l'environnement naturel ou bâti. Les tons vifs, ainsi que les couleurs foncées et blanches sont interdits, sauf éléments de détails.

5) Cheminées :

Prescriptions supprimées lors de la modification n°1 du PLU.

6) Ouvrages en saillie :

Les ouvrages en saillie, tels que balcons, perrons, accès, canalisations extérieures... devront avant tout rechercher la simplicité et être en harmonie avec l'environnement bâti ou naturel.

7) Clôtures sur rue :

Les clôtures font parties d'un ensemble bâti, elles doivent donc être conçues dans les mêmes logiques que les bâtiments d'habitation et autres constructions. La clôture doit demeurer simple et dans des matériaux locaux.

Côté rues, les fronts non bâtis des parcelles pourront être dotés d'un mur de clôture implanté à l'alignement de la construction afin de maintenir la continuité du bâti.

Elles seront d'une hauteur maximale de 1,50mètres.

Elles seront réalisées en matériaux traditionnels ou à défaut être recouverts d'un enduit mono couche. Les finitions grossières sont interdites.

Pour les clôtures de mitoyenneté il est conseillé de réaliser des clôtures en haies vives en utilisant de préférence plusieurs essences végétales pour une intégration optimale au paysage environnant (haies champêtres mixtes variées). Les espèces plantées devront être à croissance lente.

La hauteur maximale de la haie vive est de 2mètres pour une implantation à 0.50mètre des limites séparatives. Elle pourra dépasser cette hauteur si elle est placée à une distance minimale de 2mètres des limites séparatives.

A défaut les clôtures devront être constituées de grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne pourra excéder 0.50 m. Ce mur pourra être de même nature que le bâtiment principal. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit. Dans tous les cas la hauteur maximale des clôtures ne devra pas excéder 2mètres sauf pour les ouvrages techniques ou équipements collectifs nécessitant des principes de sécurité différents.

Dans le cas où la clôture se conclue par un portail il devra être en harmonie avec les autres clôtures.

8) Annexes :

Les annexes bâties seront traitées avec le même soin que le bâtiment principal.

Dans la périphérie du centre ancien :

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 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.

Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, à l'exception des vérandas, les toitures devront être en tuile rouge, soit de récupération, soit de teinte vieillie non uniforme.

Pour les façades, la teinte des enduits sera choisie en recherchant une harmonisation avec l'environnement naturel ou bâti. Les tons vifs, ainsi que les couleurs foncées et blanches sont interdits, sauf éléments de détails.

Les menuiseries non réglementées.

Les clôtures côté rue : les fronts non bâtis des parcelles pourront être dotés d'un mur de clôture implanté à l'alignement de la construction afin de maintenir la continuité du bâti. Les clôtures seront d'une hauteur maximale de 1.50mètres, en pierres ou enduites.

Les clôtures mitoyennes : il est conseillé de réaliser des clôtures en haies vives en utilisant de préférence plusieurs essences végétales pour une intégration optimale au paysage environnant (haies champêtres mixtes variées).

La hauteur maximale de la haie vive est de 2mètres pour une implantation à 0.50mètre des limites séparatives. Elle pourra dépasser cette hauteur si elle est placée à une distance minimale de 2mètres des limites séparatives.

A défaut les clôtures devront être constituées de grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne pourra excéder 0.50mètre. Ce mur pourra être de même nature que le bâtiment principal. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit. Dans tous les cas la hauteur maximale des clôtures ne devra pas excéder 2mètres sauf pour les ouvrages techniques ou équipements collectifs nécessitant des principes de sécurité différents.

ARTICLE U 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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.

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 habituelles ci-après :

Habitations:

- une place de stationnement par logement

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 S.H.O.B. pour les bureaux,
- pour 2 chambres d'hôtel,
- pour 10 places de restaurant

Modalités d'application :

La superficie à prendre en compte est de 25 mètres carrés par véhicule, y compris les accès et aires de manœuvre.

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.

Si les conditions techniques, architecturales ou urbanistiques ne permettent pas d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

A défaut de l'ensemble de ce qui précède, une participation au titre de la non réalisation d'une place de stationnement pourra être demandée au constructeur.

ARTICLE U 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

Espaces boisés classés

Appliquer la réglementation en vigueur.

Espaces libres plantations

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer le maintien ou la création d'espaces verts correspondant à l'importance du projet.

Lorsque le projet prévoit des bâtiments à usage d'habitation, l'autorité compétente peut exiger la réalisation, par le constructeur, d'aires de jeux et de loisirs situées à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

En bordure des voies communales,

La hauteur maximale de la haie vive est de 2mètres pour une implantation à 0.50mètre de la limite de la voie (limite elle-même en recul par rapport à la chaussée de la largeur du fossé et

du bas-côté). Elle pourra dépasser cette hauteur si elle est placée à une distance minimale de 2mètres de cette limite.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

**TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A
URBANISER**

ZONE AU

CARACTERE DE LA ZONE

Les zones à urbaniser sont les secteurs à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation, à usage principal d'habitat :

- en zone AU1, les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone
- en zone AU2, les constructions sont autorisées dans le cadre d'une opération groupée sur l'ensemble de la zone dans une logique de lotissement durable
- en zone AU0, les constructions seront autorisées suite à une modification ou une révision du plan local d'urbanisme. Il s'agit actuellement de réserve foncière.

L'aménagement des zones AU1 et AU2 doit respecter les conditions d'aménagement et d'équipement définies dans les orientations d'aménagement.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits les formes d'occupation et d'utilisation du sol suivantes :

En zone AU1 et AU2 :

- les activités portant atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, du fait principalement de leur incompatibilité avec la vie urbaine,
- l'ouverture ou l'installation de carrières ou de gravières, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol,
- les dépôts de véhicules ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux,
- le stationnement isolé de caravanes et l'habitat de loisir (camping, parc résidentiel de loisir, village de vacances, résidence de tourisme...),
- la réalisation ou l'extension des bâtiments agricoles.

En zone AU2

Les constructions réalisées individuellement sans prendre en compte les impératifs d'une opération groupée.

En zone AU0

Toutes constructions nouvelles sont interdites.

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

En zone AU1 et AU2, sont autorisées sous conditions, les formes d'occupation et d'utilisation du sol suivantes :

- les activités y compris les installations classées, à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, qu'elles soient compatibles avec la vie urbaine et qu'elles soient liées à l'activité normale de la cité

- la reconstruction à l'identique et sans changement de destination des constructions sinistrées,

En zone AU0, est autorisée sous conditions l'extension mitoyenne et mesurée des bâtiments existants.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 3 - ACCES ET VOIRIE

1) Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée, et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

2) Voirie:

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent :

- d'une part à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier
- d'autre part aux exigences de sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.

Les voies nouvelles devront être conformes à l'esprit des schémas d'organisation et d'aménagement des zones AU, tels qu'ils figurent dans les orientations d'aménagement.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les opérations d'ensemble devront réserver des possibilités de bouclage avec les opérations qui pourraient se réaliser ultérieurement sur les terrains limitrophes.

ARTICLE AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Principe général :

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, et aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement.

1) Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2) Assainissement

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est formellement interdit, à quelque niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

2.1- Eaux usées :

Toute construction nécessitant une installation sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.

En l'absence de réseau public, les installations d'assainissement individuel devront être conçues conformément à la carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome consultable dans le zonage assainissement (document disponible en mairie) ou être conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non traitées, dans les rivières, les fossés ou les caniveaux des rues est interdite.

2.2- Eaux pluviales :

La mise en place d'un système de récupération des eaux de pluies devra être recherché sur les parcelles de taille suffisante. (Exemple une cuve extérieure enterrée, équipée d'une pompe).

Dans tous les cas, les aménagements réalisés sur tout terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant.

En l'absence ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du demandeur qui doit réaliser, en accord avec la commune, les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3) Electricité et téléphone :

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation électrique et téléphonique devra être faite par des câbles posés sur les façades, obligatoirement sous l'égout du toit. Ils doivent emprunter un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports.

Dans le cas de mise en place de panneaux solaires aux toitures ils ne devront pas apparaître en surépaisseur. Si l'installation est faite au sol, alors elle devra être intégrée aux aménagements du jardin. Ils pourront également être apposés en façade si leur intégration présente une harmonie architecturale (par exemple sous les fenêtres).

4) Collecte des déchets urbains :

Dans le cadre d'opérations d'ensemble, les aménagements devront être examinés avec les services gestionnaires de la collecte. Il pourra être exigé la réalisation d'un ou de plusieurs abris pour les divers containers. Ces abris devront pouvoir être intégrés à l'opération et au paysage environnant.

ARTICLE AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En l'absence de réseau public d'assainissement, la superficie minimale du terrain devra être conforme au zonage d'assainissement figurant dans l'annexe sanitaire et conforme à la réglementation en vigueur.

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

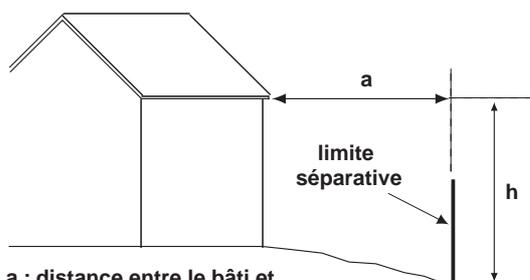
Routes départementales n°6, n°50 et n°625 :

- Les habitations doivent être implantées à 15 mètres minimum de l'axe de la voie.
- Les autres constructions doivent être implantées à 10 mètres minimum de l'axe de la voie.

Autre voirie : les constructions doivent être implantées à 5 mètres minimum de l'axe de la voie.

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

A moins que le bâtiment ne jouxte la limite parcellaire, la distance (a), comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (h), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.



a : distance entre le bâti et la limite du fond de parcelle
h : différence d'altitude
la règle est : $a \geq h/2$ et $a \geq 3$ mètres

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

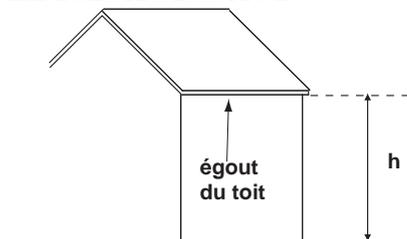
Non réglementé

ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

ARTICLE AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

En zone AU1 et AU2 :



h : hauteur de la construction projetée
cas général : h = 7 m
habitation collective : h = 10 m

La hauteur maximale des constructions, comptée par rapport au niveau du sol naturel, est fixée à 7 mètres à l'égout du toit.

Cette hauteur est portée à 10 mètres à l'égout du toit pour les constructions à usage d'habitation collective.

La reconstruction à l'identique des bâtiments sinistrés, dont la hauteur était supérieure à cette hauteur maximale, est autorisée.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes, machinerie d'ascenseur, etc.

La superficie des étages devra correspondre au minimum à 60% de la superficie du rez de chaussée.

En zone AU0, les aménagements, extensions mesurées, et annexes des bâtiments existants doivent être réalisés en respectant une hauteur au plus égale à celle des constructions existantes.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes, etc.

ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Se référer au cahier de recommandations architecturales réalisé par le Conseil Architecture Urbanisme et Environnement disponible en mairie.

Le permis de construire peut être refusé ou être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les construction par leur situation , leur architecture , leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier , sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinant s, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Il est interdit toute imitation d'une architecture étrangère à la typologie locale.

Dans le souci du développement durable, les constructions à usage d'habitation seront implantées de façon à ce que les pièces principales de vie soient situées au sud. Les annexes pourront être implantées au nord ou à l'ouest.

Dans le cas des terrains humides au pied des reliefs ou à proximité des ruisseaux, un vide sanitaire est recommandé pour les rez-de-chaussée habitables ainsi qu'un drainage périphérique afin d'éviter les remontées d'humidité.

Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, à l'exception des vérandas, la pente des toitures sera comprise entre 30 et 35%.

Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, à l'exception des vérandas, les toitures devront être en tuile ronde, soit de récupération, soit de teinte vieillie non uniforme.

Pour les façades, la teinte des enduits sera choisie en recherchant une harmonisation avec l'environnement naturel ou bâti. Les tons vifs, ainsi que les couleurs foncées et blanches sont interdits, sauf éléments de détails.

On utilisera un enduit mono couche. Les finitions grossières sont interdites.

Les matériaux de constructions seront locaux et traditionnels de préférence : tuile, brique, galet, bois.

Les annexes bâties seront traitées avec le même soin que le bâtiment principal.

Les clôtures côté rue : les fronts non bâtis des parcelles pourront être dotés d'un mur de clôture implanté à l'alignement de la construction afin de maintenir la continuité du bâti. Les clôtures seront d'une hauteur maximale de 1.50mètre, en pierres ou enduites.

Les clôtures mitoyennes : il est conseillé de réaliser des clôtures en haies vives en utilisant de préférence plusieurs essences végétales pour une intégration optimale au paysage environnant (haies champêtres mixtes variées). Les espèces plantées devront être à croissance lente.

La hauteur maximale de la haie vive est de 2mètres pour une implantation à 0.50mètre des limites séparatives. Elle pourra dépasser cette hauteur si elle est placée à une distance minimale de 2mètres des limites séparatives.

A défaut les clôtures devront être constituées de grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne pourra excéder 0.50mètre. Ce mur pourra être de même nature que le bâtiment principal. L'emploi à nu de matériaux destiné à être recouverts est interdit. Dans tous les cas la hauteur maximale des clôtures ne devra pas excéder 2mètres sauf pour les ouvrages techniques ou équipements collectifs nécessitant des principes de sécurité différents.

ARTICLE AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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 sur l'espace privé. 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 habituelles ci-après.

Habitations

- deux places de stationnement par logement

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 S.H.O.B. pour les bureaux
- pour 2 chambres d'hôtel
- pour 10 places de restaurant

Modalités d'application :

La superficie à prendre en compte est de 25 mètres carrés par véhicule, y compris les accès et aires de manœuvre.

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 AU 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

Espaces boisés classés

Appliquer la réglementation en vigueur.

Autres plantations existantes

Les plantations existantes seront maintenues ou dans le cas d'abattage, remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Dans les opérations d'ensemble, le constructeur devra obligatoirement réaliser des barrières végétales, un espace vert et un chemin piétonnier conforme à l'esprit des schémas d'organisation et d'aménagement des zones AU, tels qu'ils figurent dans les orientations d'aménagement.

En bordure des voies communales,

La hauteur maximale de la haie vive est de 2mètres pour une implantation à 0.50mètre de la limite de la voie (limite elle-même en recul par rapport à la chaussée de la largeur du fossé et du bas-côté). Elle pourra dépasser cette hauteur si elle est placée à une distance minimale de 2mètres de cette limite.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

En zone AU1 et AU2 : non réglementé.

En zone AU0 : cos nul pour les nouvelles constructions.

TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

La zone A est la zone à vocation agricole.

La zone A0 correspond à la zone agricole péri-urbaine dans laquelle toute construction sera interdite, dans le souci d'éviter les nuisances pouvant provenir de l'installation d'un nouveau bâtiment agricole à proximité d'habitations.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En zone A : sont interdits les formes d'occupation et d'utilisation du sol suivantes :

- les dépôts de véhicules ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux, non liés à une activité existante,
- les activités industrielles, artisanales, de commerce et de services,
- la transformation des locaux existants en établissements industriels ou commerciaux
- la construction de maison d'habitations réalisées individuellement ou en opération groupée,
- le stationnement de caravanes hors terrain aménagé,
- l'ouverture ou l'installation de carrières ou de gravières, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol, exceptés ceux visés à l'article A2.

En zone A0 : Sont interdits toutes les formes d'occupation et d'utilisation du sol

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

En zone A : sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions nécessaires à l'exploitation agricole :
 - à caractère fonctionnel (serres, silos, locaux de transformation, hangar, grange, cave coopérative, bâtiments d'élevage ...)
 - destinées au logement des personnes travaillant sur l'exploitation
 - les aménagements accessoires directement liés à l'exploitation agricole (gîtes ruraux, local pour la vente de produits de la ferme, camping à la ferme type aire naturelle ...)
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (antenne de télé communications, château d'eau ...),
- les installations classées à condition qu'elles soient liées aux activités agricoles,
- la reconstruction à l'identique des constructions sinistrées,
- l'extension mesurée du bâtiment,

- les affouillements ou exhaussements de sols liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

En zone A0 : sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- l'extension et l'aménagement mesurés des bâtiments agricoles existants sous réserve qu'ils soient distants de plus de 100mètres d'une zone urbaine,
- l'extension immédiate et mesurée des locaux d'habitation existants liés à une activité agricole,
- l'extension mesurée et l'aménagement des constructions existantes en bâtiments liés aux activités de diversification et à l'agrotourisme (accueil touristique, locaux pour la vente de produits de la ferme ...) à proximité du siège d'exploitation,
- les constructions ou installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif (château d'eau, antenne de télécommunication ...),

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - ACCES 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 A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

Lorsque le projet prévoit des bâtiments à usage d'habitation, ceux-ci doivent être desservis par un réseau de distribution d'eau potable sous pression raccordé aux réseaux publics.

En l'absence de réseau public de distribution d'eau potable et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées, l'alimentation est assurée par un seul point d'eau ou, en cas d'impossibilité, par le plus petit nombre possible de points d'eau.

En l'absence de système de collecte des eaux usées, l'assainissement non collectif doit respecter les prescriptions techniques fixées en application de l'article R. 2224-17 du code général des collectivités territoriales.

En outre, les installations collectives sont établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement aux réseaux publics.

Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives de distribution d'eau potable peuvent être accordées à titre exceptionnel, lorsque la grande superficie des parcelles

ou la faible densité de construction ainsi que la facilité d'alimentation individuelle, font apparaître celle-ci comme nettement plus économique, mais à la condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution puissent être considérées comme assurées. Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives peuvent être accordées pour l'assainissement lorsque, en raison de la grande superficie des parcelles ou de la faible densité de construction, ainsi que de la nature géologique du sol et du régime hydraulique des eaux superficielles et souterraines, l'assainissement individuel ne peut présenter aucun inconvénient d'ordre hygiénique.

Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature qui doivent être épurées, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et aux eaux résiduaires industrielles qui peuvent être rejetées en milieu naturel sans traitement. Cependant, ce mélange est autorisé si la dilution qui en résulte n'entraîne aucune difficulté d'épuration.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le système de collecte des eaux usées, si elle est autorisée, peut être subordonnée notamment à un prétraitement approprié.

Lorsque le projet porte sur la création d'une zone industrielle ou la construction d'établissements industriels groupés, l'autorité compétente peut imposer la desserte par un réseau recueillant les eaux résiduaires industrielles les conduisant, éventuellement après un prétraitement approprié, soit au système de collecte des eaux usées, si ce mode d'évacuation peut être autorisé compte tenu notamment des prétraitements, soit à un dispositif commun d'épuration et de rejet en milieu naturel.

Le projet peut être refusé si, par sa situation ou son importance, il impose, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics.

ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

Routes départementales n°6, n°50 et n°625 :

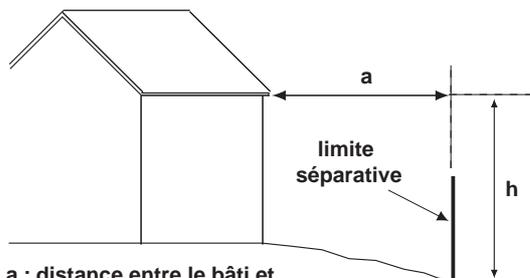
- Les habitations doivent être implantées à 15 mètres minimum de l'axe de la voie.
- Les autres constructions doivent être implantées à 10 mètres minimum de l'axe de la voie.

Autre voirie : les constructions doivent être implantées à 7mètres minimum de l'axe de la voie.

Le recul indiqué ne s'impose pas aux extensions en continuité des constructions existantes ; toutefois dans ce cas, l'extension devra respecter un recul au moins égal à celui observé pour la construction existante.

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

A moins que le bâtiment ne joute la limite parcellaire, la distance (a), comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (h), sans pouvoir être inférieure à 3mètres.



a : distance entre le bâti et la limite du fond de parcelle
 h : différence d'altitude
 la règle est : $a \geq h/2$ et $a \geq 3$ mètres

Toute construction devra être implantée à une distance minimale de 4mètres de part et d'autre des fossés et de 8mètres de la limite des cours d'eaux.

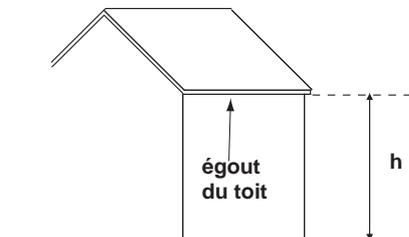
ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS



h : hauteur de la construction projetée
 cas général : h = 7 m
 habitation collective : h = 10 m

La hauteur maximale des constructions, comptée par rapport au niveau du sol naturel, est fixée à 7mètres à l'égout du toit.

Cette hauteur est portée à 10mètres à l'égout du toit pour les autres constructions liées à l'activité agricole.

La reconstruction à l'identique des bâtiments sinistrés, dont la hauteur était supérieure à cette hauteur maximale, est autorisée.

Cette règle ne s'applique pas pour certains éléments fonctionnels des installations agricoles, lorsque les caractéristiques techniques et fonctionnelles particulières l'imposent.

La superficie des étages devra correspondre au minimum à 60% de la superficie du rez de chaussée.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Se référer au cahier de recommandations architecturales réalisé par le Conseil Architecture Urbanisme et Environnement disponible en mairie.

Le permis de construire peut être refusé ou 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 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.

Nouvelles constructions à vocation d'habitation:

Il est interdit toute imitation d'une architecture étrangère à la typologie locale.

Dans le souci du développement durable, les constructions à usage d'habitation seront implantées de façon à ce que les pièces principales de vie soient situées au sud. Les annexes pourront être implantées au nord ou à l'ouest.

Dans le cas des terrains humides au pied des reliefs ou à proximité des ruisseaux, un vide sanitaire est recommandé pour les rez-de-chaussée habitables ainsi qu'un drainage périphérique afin d'éviter les remontées d'humidité.

Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, à l'exception des vérandas, la pente des toitures sera comprise entre 30 et 35%.

Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, à l'exception des vérandas, les toitures devront être en tuile ronde, soit de récupération, soit de teinte vieillie non uniforme.

Pour les façades, la teinte des enduits sera choisie en recherchant une harmonisation avec l'environnement naturel ou bâti. Les tons vifs, ainsi que les couleurs foncées et blanches sont interdits, sauf éléments de détails.

On utilisera un enduit mono couche. Les finitions grossières sont interdites.

Les matériaux de constructions seront locaux et traditionnels de préférence : tuile, brique, galet, bois.

Les annexes bâties seront traitées avec le même soin que le bâtiment principal.

Il est vivement conseillé de réaliser les clôtures en haies vives en utilisant de préférence plusieurs essences végétales de façon à obtenir une intégration optimale au paysage environnant. Les espèces plantées devront être à croissance lente.

La hauteur maximale de la haie vive est de 2mètres pour une implantation à 0,50mètre des limites séparatives. Elle pourra dépasser cette hauteur si elle est placée à une distance minimale de 2mètres des limites séparatives.

A défaut, les clôtures devront être constituées de grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne pourra excéder 0,50mètre. Ce mur bahut pourra être de même nature que le bâtiment principal. L'emploi à nu de matériaux destiné à être recouvert est interdit.

Dans tous les cas la hauteur des clôtures de type grille ou grillage ne devra pas excéder 1,50mètres, sauf pour les ouvrages techniques ou équipements collectifs nécessitant des principes de sécurité différents.

Nouveaux bâtiments agricoles :

- les constructions devront s'adapter au mieux à la pente naturelle du terrain sur lequel elles sont implantées. La limite des contraintes techniques et fonctionnelles propres à l'activité exercée seront prises en compte
- tout matériau destiné à être recouvert (parpaing, brique...) sera obligatoirement enduit et coloré avant la mise en service du bâtiment ou recouvert d'un bardage bois
- la toiture sera recouverte soit en matériau de teinte tuile, gris anthracite mat ou brune mat. Cet aspect pourra être modulé en fonction des contraintes techniques et fonctionnelles propres à l'activité exercée
- l'insertion de panneaux photovoltaïques intégrés à la toiture est autorisée

Dans le cas de mise en place de panneaux solaires aux toitures ils ne devront pas apparaître en surépaisseur. Si l'installation est faite au sol, alors elle devra être intégrée aux aménagements du jardin. Ils pourront également être apposés en façade si leur intégration présente une harmonie architecturale (par exemple sous les fenêtres).

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer :

a) La réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet ;

b) La réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa de l'article R. 111-5.

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, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

ARTICLE A 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

Espaces boisés classés

Appliquer la réglementation en vigueur.

Autres plantations existantes

Les plantations existantes seront maintenues ou dans le cas d'abattage, remplacées par des plantations au moins équivalentes.

En bordure des voies communales

La hauteur maximale de la haie vive est de 2mètres pour une implantation à 0.50mètre de la limite de la voie (limite elle-même en recul par rapport à la chaussée de la largeur du fossé et du bas-côté). Elle pourra dépasser cette hauteur si elle est placée à une distance minimale de 2mètres de cette limite.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

La zone N est la zone naturelle et forestière de la commune qui regroupe les secteurs :

- à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels des paysages,
- à protéger en raison de l'existence d'une exploitation forestière,
- à protéger pour conserver leur caractère naturel.

Il est créé des sous secteurs :

- Nc, zone du centre d'enfouissement des déchets ménagers de Berbiac exclusivement réservée aux activités nécessaires au traitement des déchets ménagers,
- Ng, zone de la gravière de la Mondonne exclusivement réservée à l'extraction de granulats,
- Nh, zone naturelle de taille et de capacité d'accueil limitées où sont autorisées les extensions mesurées, la rénovation et la réhabilitation des constructions existantes,
- Nt, zone naturelle de taille et de capacité d'accueil limitées où sont autorisés les constructions à usage de loisirs pour le camping ou le tourisme.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En zone N : sont interdits les formes d'occupation et d'utilisation du sol suivantes :

- l'ouverture ou l'installation de carrières ou de gravières, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol,
- les dépôts de véhicules ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux, de combustibles, solides ou liquides, ou de déchets, ainsi que de vieux véhicules hors d'usage,
- les activités industrielles, artisanales, de commerce et de services,
- les constructions et lotissements à usage d'habitation,
- les constructions à usage de loisirs (camping, parc résidentiel de loisir, village de vacances, résidence de tourisme...),
- le stationnement isolé de caravanes.

En zone Nc : sont interdites toutes formes d'occupation et d'utilisation du sol non liées au traitement des déchets ménagers.

En zone Ng : sont interdites toutes formes d'occupation et d'utilisation du sol non liées à l'extraction de granulats.

En zone Nh : sont interdites toutes nouvelles formes d'occupation et d'utilisation du sol non liées à l'habitat.

En zone Nt : sont interdites toutes formes d'occupation et d'utilisation du sol non liées aux activités touristiques et de loisirs.

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

En zone N : sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions nécessaires aux exploitations forestières,
- le changement de destination et l'extension mesurée limitée à 30% de la SHON initiale du bâtiment existant, sous réserve de préserver le caractère naturel de la zone,
- la reconstruction à l'identique des constructions sinistrées,
- les constructions nécessaires aux services publics et d'intérêt général.

En zone Nc :

- les constructions nécessaires à l'activité, à condition qu'elles se situent dans le secteur repéré au plan de zonage
- les installations classées soumises à autorisation ou à condition qu'elles n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec l'affectation des parcelles riveraines
- la reconstruction à l'identique, sans changement de destination, des constructions sinistrées
- la réhabilitation des bâtiments existants en logement strictement nécessaire au gardiennage du site ou en activités de services liées au centre d'enfouissement (exemples bureau, salle de réunion, locaux pour le personnel...)
- le stockage de produits nécessaires à l'activité, à condition qu'il se situe dans le secteur repéré au plan de zonage

En zone Ng :

- les carrières et les gravières à condition qu'elles se situent dans les secteurs repérés au plan de zonage
- les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient strictement nécessaires à la direction, à la surveillance ou au gardiennage des établissements de la gravière et situées en dehors de la zone inondable identifiée par la DIREN
- les installations classées soumises à autorisation ou à condition qu'elles n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec l'affectation des parcelles riveraines et situées en dehors de la zone inondable identifiée par la DIREN
- la reconstruction à l'identique, sans changement de destination, des constructions sinistrées.

En zone Nh, sous réserve de préserver le caractère naturel de la zone et de limiter la taille et la capacité d'accueil :

- l'extension mesurée limitée à 30% de la SHON initiale du bâtiment ou la transformation des locaux à usage d'habitation existants à condition que la capacité des réseaux soit suffisante (notamment le réseau d'eau potable), et sous réserve de ne pas augmenter les risques et les aléas, et de préserver le caractère naturel de la zone,
- la transformation du corps d'habitation d'une ferme existante en local d'habitation,
- la reconstruction à l'identique des constructions sinistrées,
- les constructions nécessaires aux services publics et d'intérêt général.

En zone Nt, sous réserve de préserver le caractère naturel de la zone et de limiter la taille et la capacité d'accueil :

- les constructions à usage de loisirs ou pour le camping,
- l'extension mesurée limitée à 30% de la SHON initiale du bâtiment ou la transformation des locaux à usage d'habitation existants à condition qu'il ne soit pas créé un logement supplémentaire, et sous réserve de ne pas augmenter les risques et les aléas, et de préserver le caractère naturel de la zone,
- la reconstruction à l'identique des constructions sinistrées,
- les constructions nécessaires aux services publics et d'intérêt général.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - ACCES 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.

En zone Nc

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.

L'implantation de nouvelles voiries internes à la zone devra respecter la pente naturelle des terrains.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

Lorsque le projet prévoit des bâtiments à usage d'habitation, ceux-ci doivent être desservis par un réseau de distribution d'eau potable sous pression raccordé aux réseaux publics.

En l'absence de réseau public de distribution d'eau potable et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées, l'alimentation est assurée par un seul point d'eau ou, en cas d'impossibilité, par le plus petit nombre possible de points d'eau.

En l'absence de système de collecte des eaux usées, l'assainissement non collectif doit respecter les prescriptions techniques fixées en application de l'article R. 2224-17 du code général des collectivités territoriales.

En outre, les installations collectives sont établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement aux réseaux publics.

Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives de distribution d'eau potable peuvent être accordées à titre exceptionnel, lorsque la grande superficie des parcelles ou la faible densité de construction ainsi que la facilité d'alimentation individuelle, font apparaître celle-ci comme nettement plus économique, mais à la condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution puissent être considérées comme assurées. Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives peuvent être accordées pour l'assainissement lorsque, en raison de la grande superficie des parcelles ou de la faible densité de construction, ainsi que de la nature géologique du sol et du régime hydraulique des eaux superficielles et souterraines, l'assainissement individuel ne peut présenter aucun inconvénient d'ordre hygiénique.

Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature qui doivent être épurées, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et aux eaux résiduaires industrielles qui peuvent être rejetées en milieu naturel sans traitement. Cependant, ce mélange est autorisé si la dilution qui en résulte n'entraîne aucune difficulté d'épuration.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le système de collecte des eaux usées, si elle est autorisée, peut être subordonnée notamment à un prétraitement approprié.

Lorsque le projet porte sur la création d'une zone industrielle ou la construction d'établissements industriels groupés, l'autorité compétente peut imposer la desserte par un réseau recueillant les eaux résiduaires industrielles les conduisant, éventuellement après un prétraitement approprié, soit au système de collecte des eaux usées, si ce mode d'évacuation peut être autorisé compte tenu notamment des prétraitements, soit à un dispositif commun d'épuration et de rejet en milieu naturel.

Le projet peut être refusé si, par sa situation ou son importance, il impose, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics.

ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

Routes départementales n°6, n°50 et n°625 :

- Les habitations doivent être implantées à 15 mètres minimum de l'axe de la voie.
- Les autres constructions doivent être implantées à 10 mètres minimum de l'axe de la voie.

Autre voirie : les constructions doivent être implantées à 7mètres minimum de l'axe de la voie.

Le recul indiqué ne s'impose pas aux extensions en continuité des constructions existantes ; toutefois dans ce cas, l'extension devra respecter un recul au moins égal à celui observé pour la construction existante.

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

Les constructions doivent être édifiées de telle manière que la largeur de la marge d'isolement soit au moins égale à la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.

Pourront toutefois être autorisés en limite séparative les constructions ne dépassant pas 3 mètres à l'égout.

Toute construction devra être implantée à une distance minimale de 4 mètres de part et d'autre des fossés et de 8 mètres de la limite des cours d'eaux.

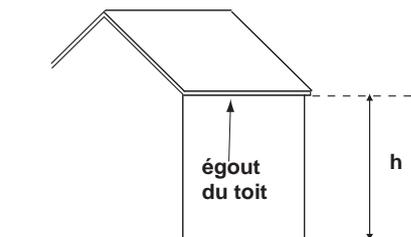
ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS



h : hauteur de la construction projetée
cas général : h = 7 m
habitation collective : h = 10 m

La hauteur maximale des constructions, comptée par rapport au niveau du sol naturel, est fixée à 7 mètres à l'égout du toit.

La reconstruction à l'identique des bâtiments sinistrés, dont la hauteur était supérieure à cette hauteur maximale, est autorisée.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes, etc.

La superficie des étages devra correspondre au minimum à 60% de la superficie du rez de chaussée.

En zone NC, la hauteur des constructions n'est pas règlementée mais elle devra toutefois permettre leur intégration paysagère.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Se référer au cahier de recommandations architecturales réalisé par le Conseil Architecture Urbanisme et Environnement disponible en mairie.

Le permis de construire peut être refusé ou être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les construction par leur situation , leur architecture , leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier , sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinant s, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Dans le cas de mise en place de panneaux solaires aux toitures ils ne devront pas apparaître en surépaisseur. Si l'installation est faite au sol, alors elle devra être intégrée aux aménagements du jardin. Ils pourront également être apposés en façade si leur intégration présente une harmonie architecturale (par exemple sous les fenêtres).

Le porteur de projet devra rechercher une intégration paysagère par tout moyen afin de conserver le caractère naturel de la zone comme par exemple la plantation d'arbres, le talutage, la végétalisation...

Nouvelles constructions :

Il est interdit toute imitation d'une architecture étrangère à la typologie locale.

Dans le souci du développement durable, les constructions à usage d'habitation seront implantées de façon à ce que les pièces principales de vie soient situées au sud. Les annexes pourront être implantées au nord ou à l'ouest.

Dans le cas des terrains humides au pied des reliefs ou à proximité des ruisseaux, un vide sanitaire est recommandé pour les rez-de-chaussée habitables ainsi qu'un drainage périphérique afin d'éviter les remontées d'humidité.

Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, à l'exception des vérandas, la pente des toitures sera comprise entre 30 et 35%.

Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, à l'exception des vérandas, les toitures devront être en tuile ronde, soit de récupération, soit de teinte vieillie non uniforme.

Pour les façades, la teinte des enduits sera choisie en recherchant une harmonisation avec l'environnement naturel ou bâti. Les tons vifs, ainsi que les couleurs foncées et blanches sont interdits, sauf éléments de détails.

On utilisera un enduit mono couche. Les finitions grossières sont interdites.

Les matériaux de constructions seront locaux et traditionnels de préférence : tuile, brique, galet, bois.

Les annexes bâties seront traitées avec le même soin que le bâtiment principal.

Il est vivement conseillé de réaliser les clôtures en haies vives en utilisant de préférence plusieurs essences végétales de façon à obtenir une intégration optimale au paysage environnant. Les espèces plantées devront être à croissance lente.

La hauteur maximale de la haie vive est de 2mètres pour une implantation à 0,50mètre des limites séparatives. Elle pourra dépasser cette hauteur si elle est placée à une distance minimale de 2mètres des limites séparatives.

A défaut, les clôtures devront être constituées de grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne pourra excéder 0,50mètre. Ce mur bahut pourra être de même nature que le bâtiment principal. L'emploi à nu de matériaux destiné à être recouvert est interdit.

Dans tous les cas la hauteur des clôtures de type grille ou grillage ne devra pas excéder 1,50mètres, sauf pour les ouvrages techniques ou équipements collectifs nécessitant des principes de sécurité différents.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer :

- a) La réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet ;
- b) La réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa de l'article R. 111-5.

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, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

ARTICLE N 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

Espaces boisés classés

Appliquer la réglementation en vigueur.

Autres plantations existantes

Les plantations existantes seront maintenues ou dans le cas d'abattage, remplacées par des plantations au moins équivalentes.

En bordure des voies communales

La hauteur maximale de la haie vive est de 2mètres pour une implantation à 0.50mètre de la limite de la voie (limite elle-même en recul par rapport à la chaussée de la largeur du fossé et du bas-côté). Elle pourra dépasser cette hauteur si elle est placée à une distance minimale de 2mètres de cette limite.

En zone Nc, en complément de la réglementation ci-dessus commune à tous les sous secteurs N, il est précisé que le choix des essences d'arbres portera essentiellement sur des espèces à croissance rapide.

Les futurs projets implantés dans la zone devront présenter une intégration paysagère forte au milieu naturel. A cette fin, par exemple, les zones de rétention de sécurité seront boisées.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.