

Commune de Blan

--- 0 ---

P.L.U.
Plan Local d'Urbanisme

2 – Règlement Ecrit
Modification n°3

Sommaire

Portée Générale du Règlement :	3
2.1 - Titre 1 - Dispositions Générales	
Article 1 : Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations concernant l'occupation et l'utilisation du sol.	4
Article 2 : Division du territoire en zones :	5
Article 3 : Adaptations mineures	6
Article 4 : Notion d'existant	6
Dispositions applicables aux zones urbaines	
ZONE U1	7
ZONE U2	13
Dispositions applicables aux zones à urbaniser	
ZONE 1AU	25
ZONE 2AU	32
Dispositions applicables aux zones agricoles	
ZONE A	38
Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières	
ZONE N	47

Introduction

Portée Générale du Règlement :

Conformément aux dispositions de l'article R 123-4 et R 123.9 du code de l'urbanisme, le règlement fixe les règles applicables aux terrains compris dans les différentes zones du territoire de la commune. Il permet de connaître quelles sont les possibilités d'utiliser ou d'occuper le sol ainsi que les conditions dans lesquelles ces possibilités peuvent s'exercer.

Structure du Règlement :

Le règlement comprend 5 titres :

TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES

TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

TITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Le règlement de chacune des zones décrites dans les titres 2 à 5 peut comprendre tout ou partie des règles suivantes :

Article N-1 : Occupation et utilisation des sols interdites

Article N-2 : Occupation et utilisation des sols soumises à conditions particulières

Article N-3 : Accès et voirie

Article N-4 : Desserte par les réseaux

Article N-5 : Surface et forme des unités foncières

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

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

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

Article N-9 : Emprise au sol

Article N-10 : Hauteur des constructions

Article N-11 : Aspect extérieur

Article N-12 : Obligation de réaliser des aires de stationnement

Article N-13 : Espaces verts – Plantations – Espaces boisés classés

Article N-14 : Possibilité maximale d'occupation du sol

Règlement

2.1 - Titre 1 - Dispositions Générales

Article 1 : Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations concernant l'occupation et l'utilisation du sol.

Sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

1 - Les articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme :

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R 111.1 à R 111.26 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles suivants qui restent applicables :

- R 111.2 : Salubrité et sécurité publique,
- R 111.3 -2 : Conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique,
- R 111.4 : Desserte (sécurité des usagers) accès stationnement,
- R 111.14 -2 : Respect des préoccupations d'environnement,
- R 111.15 : Respect de l'action d'aménagement du territoire,
- R 111.21 : Respect du patrimoine urbain naturel et historique

2 - Les secteurs soumis au droit de préemption urbain : zones U et AU

La commune a institué un droit de préemption urbain renforcé, conformément aux articles L.211-1 et suivants du code de l'urbanisme sur l'ensemble des zones U et AU.

3 - Le permis de démolir :

Les démolitions ne sont pas soumises à permis de démolir.

4 - Les articles L 111-9, L 111-10, L 123-6, et L 311-2 sur le fondement desquels peut être opposés un sursis à statuer.

5 - Les servitudes d'utilité publique.

Ces servitudes sont mentionnées dans l'annexe du présent dossier.

6 - Les opérations d'utilité publique.

L'article L 421-4 du code de l'urbanisme relatif aux opérations d'utilité publiques reste applicable nonobstant les dispositions du présent P.L.U.

7 - Les règles spécifiques aux lotissements.

Les règles des lotissements approuvés depuis moins de dix ans s'appliquent quand les prescriptions sont plus contraignantes que celles du P.L.U. et ce pendant un délai de 10 ans à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir. Au-delà des dix ans, les règles des lotissements s'appliquent là où elles ont été maintenues en application de l'article L.315-2-1 alinéa 1 et 2.

8 - Autres réglementations.

Se superposent également aux règles du P.L.U. :

- Les effets du code civil, du code rural, du code forestier, du code de la santé publique, du règlement sanitaire départemental.
- La législation et la réglementation propres aux installations classées pour la protection de l'environnement,

S'appliquent également pour la délivrance des permis de construire :

- Les articles L 421-3 à 421-6 du code de l'urbanisme,

Article 2 : Division du territoire en zones :

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles.

Le plan comporte aussi des terrains classés par le P.L.U. comme espaces boisés et les emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, ou aux futurs équipements.

1 – Les zones urbaines :

Elles sont repérées dans les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « U ». Elles sont regroupées au titre 2 du présent règlement et comprennent :

- La zone U1, qui correspond au centre dense du village,
- La zone U2, qui correspond à une zone occupée par un habitat aéré mixte, composé en majorité d'habitat individuel, avec quelques collectifs,
- La zone Ux : qui correspond aux zones d'activités artisanales et industrielles,

2 – Les zones naturelles à urbaniser :

Elles sont repérées dans les documents graphiques par un sigle commençant par les lettres «AU ». Elles sont regroupées au titre 3 du présent règlement et comprennent :

- La zone 1AU qui correspond à des sites naturels à urbaniser, destinées à l'habitat,
- La zone 2AU qui correspond à des sites à développer pour de l'habitat, au même titre que les zones 1AU, mais à plus long terme. Leur urbanisation pourra intervenir après modification ou révision du P.L.U.

3 – Les zones agricoles :

Elles sont repérées dans les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « A ». Elles sont regroupées au titre 4 du présent règlement. Elles correspondent à des terrains utilisés par les exploitations agricoles de la commune.

4 – Les zones naturelles ou forestières :

Elles sont repérées dans les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « N ». Elles sont regroupées au titre 5 du présent règlement.

- Elles correspondent à des terrains dont le caractère naturel doit être protégé, ainsi que ceux que recouvrent les activités forestières.

5 – Autres éléments reportés sur le plan :

Sont portés sur les documents graphiques du P.L.U. :

- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics. Ils sont repérés et listés sur les documents graphiques,
- Les espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, au sens de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme. Ils sont repérés sur les documents graphiques et sont mentionnés à l'article 13 de chaque zone concernée.

Article 3 : Adaptations mineures

Le règlement du P.L.U. s'applique à toute personne publique ou privée, sans aucune dérogation. Seules les adaptations mineures peuvent être octroyées dans les limites de l'article L 123-1 du code de l'urbanisme.

1 - Les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures.

Une adaptation est mineure dès lors qu'elle remplit trois conditions :

- Elle doit être rendue nécessaire et justifiée par l'un des trois motifs définis à l'article L.123-1 (nature du sol, configuration de la parcelle, caractère des constructions avoisinantes),
- Elle doit rester limitée,
- Elle doit faire l'objet d'une décision expresse et motivée.

Par adaptations mineures, il faut entendre des assouplissements qui peuvent être apportés à certaines règles d'urbanisme, sans aboutir à une modification des dispositions de protection ou à un changement de type d'urbanisation et sans porter atteinte au droit des tiers. Ces adaptations excluent tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

2 - Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Article 4 : Notion d'existant

La notion d'existant se réfère aux caractéristiques de la construction telles qu'elles existent à la date d'approbation du P.L.U.

--- o ---

Titre 2

Dispositions applicables aux zones urbaines

--- 0 ---

ZONE U1

Caractère de la zone :

Cette zone urbaine recouvre le Village. Il s'agit de l'entité urbaine qui s'organise autour de la Mairie, de part et d'autre de la RD 84.

Cette zone s'organise autour :

- D'un espace bâti implanté le long des rues et regroupé en îlots urbains,
- D'un patrimoine architectural et immobilier diversifié ancien, mais avec aussi quelques constructions nouvelles,
- De commerces et de services.

La zone a une vocation d'habitat et de services, notamment de commerces. Les dispositions réglementaires prévues pour cette zone visent ainsi essentiellement à permettre son évolution urbaine et à développer la diversité et mixité des fonctions du centre du village.

Article U1 - 1 : Occupation et utilisation des sols interdites

- Les constructions ou installations nouvelles ainsi que le changement de destination des constructions ou installations existantes incompatibles avec le voisinage des zones habitées.
- Les constructions industrielles,
- Les constructions ou installations destinées à l'activité agricole ou forestière,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières,
- Le stationnement isolé de caravanes, les terrains de camping caravanning, les garages collectifs de caravanes, les parcs résidentiels de loisirs et habitations légères de loisirs.
- Les dépôts de véhicules ou de matériaux.

Article U1-2 : Occupation et utilisation des sols soumises à conditions particulières :

- Les constructions destinées à l'artisanat si elles sont d'une surface inférieure à 160 m² (SHON) à la condition qu'elles ne créent pas de nuisances pour le voisinage des zones habitées,
- L'extension des constructions ou installations existantes à la condition qu'elles :
 - Ne présentent pas des dangers ou des inconvénients, soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour la conservation des sites et des monuments.
 - Ne dépassent pas, pour les locaux industriels, une surface d'extension de 400 m² (SHON).
- La création de dépôt ou d'entrepôts, s'ils sont liés à un commerce de vente, de détail ou de vente en gros. La SHON des entrepôts ne doit pas dépasser 1 300 m².

Article U1-3 : Accès et voirie

3.1 - Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Dans le cas de passage de véhicules sous porche, les caractéristiques devront permettre l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie.

Hors agglomération, les accès directs sur la RD 84 sont interdits.

3.2 – Voirie publique ou privée :

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies privées en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article U1-4 : Desserte par les réseaux

4.1 – Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 – Assainissement :

4.2.1 - Eaux usées :

Toute construction qui requiert une évacuation de ses eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées industrielles ou non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

4.2.2 - Eaux pluviales :

Les eaux pluviales doivent être conservées sur la parcelle et infiltrées dans le sol, toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, ces eaux devront être évacuées dans le réseau d'assainissement pluvial de la commune. La commune pourra éventuellement imposer certaines conditions, en particulier un pré-traitement approprié.

4.3 - Electricité :

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en électricité doit être raccordée au réseau public de distribution d'électricité.

4.4 - Réseaux divers :

Dans les parties privatives, les lignes de distribution d'énergie, d'éclairage public, de télécommunication et de vidéocommunication doivent être installées en souterrain ou être dissimulées en façade.

Article U1 -5 : Surface et forme des unités foncières

Non réglementé.

Article U1 - 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Toute construction doit être implantée, au moins pour les deux premiers niveaux, à l'alignement de fait ou de droit des voies existantes ou à la limite d'emplacement réservé pour voie à créer.

Des implantations différentes de celles définies au paragraphe ci-dessus pourront être autorisées dans les cas suivants :

- Pour les constructions situées en limite des intersections des voies publiques et carrefours à aménager,
- Lorsque le projet de construction intéresse une même unité foncière ayant au moins 10m de façade sur rue,
- Pour permettre l'implantation d'une construction dans le prolongement d'une construction immédiatement voisine déjà existante et lorsque cette implantation apporte une amélioration au paysage urbain existant,

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article U1 -7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

1 - Construction ayant une façade sur rue inférieure ou égale à 10 m :

- Pour toute construction possédant une façade sur rue ou voie publique de moins de 10m de longueur, la construction de bâtiment joignant les limites séparatives est obligatoire à l'intérieur d'une bande de 5 m de profondeur. Au delà de cette bande, les constructions sont implantées, soit en limite, soit avec un retrait de 3 m minimum.

2 - Construction ayant une façade sur rue supérieure à 10 m :

- Dans ce cas les constructions seront obligatoirement implantées :
 - Sur l'une des limites,
 - Sur l'autre limite elle se fera :
 - Soit en limite,
 - Soit avec un retrait égal à la moitié de la hauteur (hors tout) de la construction, avec un minimum de 3 m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics.

Article U1 - 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Non réglementé.

Article U1 - 9 : Emprise au sol

Non réglementé

Article U1 - 10 : Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 12,5 m de hauteur, hors tout, à partir du sol naturel non remanié (non compté les reliefs spécifiques aux ouvrages techniques de faible dimension, tels que cheminée, antennes, etc.).

Toutefois, la hauteur pourra être limitée pour des raisons de site environnant notamment afin de permettre une intégration et un raccordement harmonieux avec le tissu urbain existant, en évitant en particulier les ruptures brutales dans la hauteur des niveaux et volumes bâtis.

Article U1 - 11 : Aspect extérieur

Les constructions de par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne devront pas 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 couleurs des enduits et des huisseries devront respecter le nuancier de la commune.

11.1 - Toitures :

Les toitures terrasses sont autorisées lorsqu'elles ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité des toitures de la rue ou de l'îlot urbain concerné. Sont interdits les ouvrages en toiture qui ne correspondent pas à l'architecture du quartier ou de l'îlot urbain.

11.2 - Clôtures :

Les clôtures sur rue auront une hauteur maximale de 1,80m, avec une partie pleine d'une hauteur maximale de 1,20 m.

Les clôtures mitoyennes auront une hauteur maximum de 1,80m.

Les matériaux de construction bruts tels que parpaings et briques devront être enduits.

11.3 - Divers :

- Les locaux et les installations techniques et superstructure et/ou élévation destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux notamment de vidéocommunication, de télécommunication, et de distribution d'énergie doivent être intégrés aux volumes bâtis de même que les éléments de climatisation.

- Nuancier : Il sera demandé de se référer au nuancier de la commune pour la couleur des enduits et des huisseries.

Article U1 - 12 : Obligation de réaliser des aires de stationnement

Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement sont applicables à :

- Tout projet de construction,
- Toute modification d'une construction existante,
- Tout changement de destination des constructions déjà existantes.

Le stationnement des véhicules, les rampes d'accès, les aires de manœuvre et les aires de refuge aux entrées doivent être réalisées à l'intérieur des unités foncières et dans des conditions normales d'utilisation.

Le nombre d'aires de stationnement exigées est calculé et arrondi au nombre supérieur en fonction des normes minimales suivantes :

- Pour les bâtiments réhabilités :
 - Non réglementé.
- Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation sur terrain vierge de construction ou sur friche industrielle :
 - * 1 place par logement.
- Pour les opérations de plus de 10 logements respect des prescriptions suivantes :
 - * 30% des places de stationnement devront être intégrées dans le volume de la construction,
 - * Réalisation d'une aire en local fermé pour le stationnement des deux roues correspondant aux besoins de l'opération avec un minimum de 5 m².
- Pour les constructions à usage de bureaux, y compris les bâtiments publics :
 - * Au-delà des 20 premiers mètres carrés de S.H.O.N. : 1 place par tranche de 20m² de surface.

- Pour les constructions à usage hôtelier :
 - * 1 place par chambre ou logement.
- Pour les établissements d'enseignement :
 - * Ecoles du 1^{er} et 2^{ème} degré : 4 aires de stationnement par classe,
 - Ces établissements doivent aussi comporter 1 aire pour le stationnement des deux roues correspondant aux besoins de l'opération.
- Pour les bâtiments collectifs de loisir, sportif, culturel, de détente et d'agrément, etc. :
 - * 1 place de stationnement pour une capacité d'accueil de 4 personnes.
- Pour toutes les autres destinations :
 - Sans objet

Lorsque le bénéficiaire de l'autorisation de construire ne peut satisfaire, pour des raisons d'ordre technique, urbanistique ou architectural aux obligations imposées en matière de réalisation de places de stationnement, le constructeur devra se conformer aux dispositions de l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme.

Article U1 - 13 : Espaces verts – Plantations – Espaces boisés classés

Les espaces non bâtis devront être aménagés qualitativement par un traitement végétal ou minéral.

Article U1 - 14 : Possibilité maximale d'occupation du sol

Non réglementé.

ZONE U2

Caractère de la zone :

Dans le prolongement de la zone urbaine du centre du bourg ou des hameaux se trouve une zone beaucoup plus aérée au tissu urbain plus ouvert. Elle se compose essentiellement de constructions datant du XX^{ème} siècle, certaines en bordure de voies, d'autres isolées en milieu de parcelles. On y trouve aussi la plupart des lotissements d'habitat individuel. Cette zone a une vocation d'habitat, avec quelques commerces, bureaux ou services de proximité. Elle recouvre le hameau du Peyriac, le Plô de Blan, et les Barreaux.

Cette zone est soumise aux risques d'inondation du Sor. Les secteurs concernés par ce risque sont représentés sur les plans par une trame spécifique.

La zone comprend deux secteurs :

- U2a, dans lequel l'assainissement autonome des constructions est autorisé
- U2b, dans lequel le coefficient maximum d'occupation du sol est fixé à 0,18, cela de façon à limiter la densité des constructions.

Article U2 - 1 : Occupation et utilisation des sols interdites

Dans l'ensemble de la zone :

Les constructions ou installations nouvelles ainsi que le changement de destination des constructions ou installations existantes incompatibles avec le voisinage des zones habitées.

- Les constructions industrielles,
- Les constructions ou installations destinées à l'activité agricole ou forestière,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières,
- Le stationnement isolé de caravanes, les terrains de camping caravaning, les garages collectifs de caravanes, les parcs résidentiels de loisirs et habitations légères de loisirs.
- Les dépôts de véhicules.

Dans le secteur inondable, délimité dans l'attente de l'approbation du P.P.R., tel que défini sur le plan graphique, les travaux ou aménagements, les constructions et installations nouvelles ainsi que l'adaptation, la réfection, le changement de destination ou l'extension des constructions et installations existantes incompatibles avec le caractère inondable du secteur en raison des dangers que peuvent représenter les crues.

Article U2 - 2 : Occupation et utilisation des sols soumises à conditions particulières :

Dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions destinées à l'artisanat si elles sont d'une surface inférieure à 160 m² (SHON) à la condition qu'elles ne créent pas de nuisances pour le voisinage des zones habitées.

- L'extension des constructions ou installations existantes à la condition qu'elles :
 - Ne présentent pas des dangers ou des inconvénients, soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour la conservation des sites et des monuments.
 - Ne dépassent pas, pour les locaux industriels, une surface d'extension de 400 m² (SHON).
- La création de dépôt ou d'entrepôts, s'ils sont liés à un commerce de vente, de détail ou de vente en gros. La SHON des entrepôts ne doit pas dépasser 1 300 m².
- Dans le secteur inondable, les travaux ou aménagements, les constructions ou ouvrages, qui ne peuvent pas être implantés hors de ce secteur ou qui peuvent être admis en fonction de la fréquence et de l'importance des crues, devront ne pas aggraver, ne pas entraîner des dommages accrus aux personnes, aux animaux et aux biens.

Article U2 - 3 : Accès et voirie

3.1 - Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Dans le cas de passage de véhicules sous porche, les caractéristiques devront permettre l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie.

Hors agglomération, les accès directs sur la RD 84 sont interdits.

3.2 – Voirie publique ou privée :

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

Les voies privées en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article U2 - 4 : Desserte par les réseaux

4.1 – Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 – Assainissement :

4.2.1 - Eaux usées :

- Dans l'ensemble de la zone :

Toute construction qui requiert une évacuation de ses eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées industrielles ou non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

- Dans le secteur U2a :

Toute construction qui requiert une évacuation de ses eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.

Toutefois, en l'absence de réseau d'eaux usées public, l'assainissement autonome pourra être autorisé, sous réserve que le dispositif d'assainissement retenu:

- Soit conforme à la filière qui correspond aux caractéristiques géologiques du sous-sol de la parcelle.
- Soit conforme à la réglementation en vigueur et aux prescriptions techniques du mode ou de la filière retenue.

Dans le cas où est prévu un réseau d'assainissement public, l'installation devra être conçue de manière à pouvoir être ultérieurement branchée sur ce dernier, dès sa réalisation. Le bénéficiaire de cette disposition sera alors tenu de se brancher à ses propres frais et de satisfaire à toutes obligations vis à vis du gestionnaire du réseau.

4.2.2 - Eaux pluviales :

Les eaux pluviales doivent être conservées sur la parcelle et infiltrées dans le sol, toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, ces eaux devront être évacuées dans le réseau d'assainissement pluvial de la commune. La commune pourra éventuellement imposer certaines conditions, en particulier un pré-traitement approprié.

4.3 - Electricité :

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en électricité doit être raccordée au réseau public de distribution d'électricité.

4.4 - Réseaux divers :

Dans les parties privatives les lignes de distribution d'énergie, d'éclairage public, de télécommunication et de vidéocommunication doivent être installées en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.

Article U2 - 5 : Surface et forme des unités foncières

- Non réglementé pour l'ensemble de la zone
Pour le secteur U2a, les terrains devront avoir une surface minimum de 1500m².

Article U2 - 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Toute construction doit être implantée pour tous ses niveaux à une distance minimum de 5 m de l'alignement des voies existantes ou de la limite d'emplacement réservé pour les voies à créer.

Les constructions doivent être implantées à un minimum de 15 m de l'axe des routes départementales.

Des implantations différentes de celles définies au paragraphe ci-dessus pourront être autorisées dans les cas suivants :

- Pour tenir compte d'arbres de qualité ou d'intérêt remarquable,
- Pour les ouvrages techniques spécifiques nécessaires au fonctionnement des réseaux,
- Pour respecter l'alignement existant.

La création d'accès directs sur la RD 84 et la RD 622 est interdite hors l'agglomération du village de Blan.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

Hors agglomération, les constructions doivent être implantées à un minimum de 25 m de l'axe de la R.D. 84.

Article U2 - 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière la plus proche qui soit au moins égale à la moitié de la hauteur de tout point de la construction, sans être inférieure à 3 m.

La construction en limite est possible si la hauteur maximum hors tout de la construction n'excède pas 5 m sur une distance de 3 m par rapport à la limite séparative.

Les saillies, de faible importance, telles que débords de toit, contreforts, murets, et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert peuvent être autorisés dans la zone d'isolement.

De part et d'autre des ruisseaux et fossés-mères, toute construction devra respecter une zone non aedificandi et être au minimum implantée à 3 m de l'axe du ruisseau.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

Article U2 - 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Dans l'ensemble de la zone:
Non réglementé.

Article U2 - 9 : Emprise au sol

L'emprise au sol est limitée à 60 %.

Article U2 - 10 : Hauteur des constructions

Dans l'ensemble de la zone :

La hauteur des constructions ne doit dépasser 12,5 m de hauteur, hors tout, à partir du sol naturel non remanié (non compté les reliefs spécifiques aux ouvrages techniques de faible dimension, tels que cheminée, antenne, etc..) .

Ces dispositions s'appliquent sous la réserve suivante :

- La hauteur pourra être limitée pour des raisons de site environnant notamment afin de permettre une intégration et un raccordement harmonieux avec le tissu urbain existant, en évitant en particulier les ruptures brutales dans la hauteur des niveaux et volumes bâtis.

Article U 2 - 11 : Aspect extérieur

Les constructions de par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne devront pas 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 couleurs des enduits et des huisseries devront respecter le nuancier de la commune.

11.1 - Toitures :

Les toitures terrasses sont autorisées lorsqu'elles ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité des toitures de la rue. Sont interdits les ouvrages en toiture qui ne correspondent pas à l'architecture du quartier ou de l'îlot urbain.

11.2 - Clôtures :

Les clôtures sur rue auront une hauteur maximale de 2 m, avec une partie pleine d'une hauteur maximale de 1,5 m.

Les clôtures mitoyennes auront une hauteur maximum de 2 m.

Les matériaux de construction bruts tels que parpaings et briques devront être enduits.

Dans les secteurs inondables, tel que défini sur le plan graphique, les clôtures ne devront pas compromettre le libre écoulement des eaux.

11.3 - Divers :

- Les locaux et les installations techniques et superstructure et/ ou élévation destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux notamment de vidéocommunication, de télécommunication, et de distribution d'énergie doivent être intégrés aux volumes bâtis de même que les éléments de climatisation.

- Nuancier :

Il sera demandé de se référer au nuancier de la commune pour la couleur des enduits et des huisseries.

Article U2 - 12 : Obligation de réaliser des aires de stationnement

Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement sont applicables à :

- Tout projet de construction,
- Toute modification d'une construction existante,
- Tout changement de destination des constructions déjà existantes.

Le stationnement des véhicules, les rampes d'accès, les aires de manœuvre et les aires de refuge aux entrées doivent être réalisés à l'intérieur des unités foncières et dans des conditions normales d'utilisation.

Le nombre d'aires de stationnement exigées est calculé et arrondi au nombre supérieur en fonction des normes minimales suivantes :

- Pour les bâtiments réhabilités :
 - Non réglementé.
- Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation sur terrain vierge de construction ou sur friche industrielle :
 - * 2 places par logement dont une couverte.
- Pour les opérations de plus de 10 logements respect des prescriptions suivantes :
 - * 30 % des places de stationnement devront être couvertes.
 - * Réalisation d'une aire en local fermé pour le stationnement des deux roues correspondant aux besoins de l'opération avec un minimum de 5 m².
- Pour les constructions à usage de bureaux, y compris les bâtiments publics :
 - * Au-delà des 40 premiers mètres carrés de S.H.O.N. : 1 place par tranche de 40m² de surface.
- Pour les constructions à usage hôtelier :
 - * 1 place par chambre ou logement, au-delà des deux premiers.
- Pour les établissements d'enseignement :
 - * Ecoles du 1^{er} et 2^{ème} degré : 2 aires de stationnement par classe,
 - Ces établissements doivent aussi comporter 1 aire pour le stationnement des deux roues correspondant aux besoins de l'opération.
- Pour les bâtiments collectifs de loisir, sportif, culturel, de détente et d'agrément, etc. :
 - * 1 aire pour 4 places de capacité d'accueil :
- Pour les résidences de personnes âgées, maisons de retraite, etc. :
 - * 1 aire pour 2 places de capacité d'accueil :
- Pour toutes les autres destinations :
 - Sans objet

Lorsque le bénéficiaire de l'autorisation de construire ne peut satisfaire, pour des raisons d'ordre technique, urbanistique ou architectural aux obligations imposées en matière de réalisation de places de stationnement, le constructeur devra se conformer aux dispositions de l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme.

Article U2 - 13 : Espaces verts – Plantations – Espaces boisés classés

Les plantations existantes devront être maintenues ou en cas d'impossibilité dûment justifiée, remplacées par des plantations de valeur équivalente.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 aires. Les espaces non bâtis devront obligatoirement être aménagés qualitativement par un traitement végétal.

Les affouillements et/ou exhaussements du sol ne seront autorisés que dans la limite où ils seront justifiés par la topographie du terrain. Ils seront, dans tous les cas, insérés aux caractères paysagers du site de la construction.

Article U2 - 14 : Possibilité maximale d'occupation du sol

- Le coefficient maximum d'occupation du sol pour l'ensemble de la zone est fixé à 0,35.
- Le coefficient maximum d'occupation du sol pour le secteur U2b est fixé à 0,18.

--- 0 ---

ZONE Ux

Caractère de la zone :

La zone recouvre un site dont la vocation principale est affectée aux activités artisanales et industrielles. Le P.L.U. prévoit de conforter la vocation actuelle de ce site, de favoriser son évolution, de permettre son aménagement, afin de répondre dans les meilleures conditions aux exigences du développement économique de la commune et de participer également à l'amélioration globale de l'environnement.

Cette zone est soumise aux risques d'inondation du Sor. Les secteurs concernés par ce risque sont représentés sur les plans par une trame spécifique.

Article Ux - 1 : Occupation et utilisation des sols interdites

Dans l'ensemble de la zone:

- Les constructions ou installations nouvelles ainsi que le changement de destination des constructions ou installations existantes notamment celles destinées à :
 - L'habitation,
 - L'exploitation agricole ou forestière.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières.
- Le stationnement isolé de caravanes, les terrains de camping caravanning, les parcs résidentiels de loisirs et habitations légères de loisirs.

Dans le secteur inondable, délimité dans l'attente de l'approbation du P.P.R., tel que défini sur le plan graphique, les travaux ou aménagements, les constructions et installations nouvelles ainsi que l'adaptation, la réfection, le changement de destination ou l'extension des constructions et installations existantes incompatibles avec le caractère inondable du secteur en raison des dangers que peuvent représenter les crues.

Article Ux - 2 : Occupation et utilisation des sols soumises à conditions particulières :

Dans l'ensemble de la zone :

- Toutes les occupations et utilisations du sol à usage d'habitation et annexes à condition qu'elles soient strictement destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire au bon fonctionnement des activités existantes ou autorisées. Dans ce cas, les logements devront être intégrés aux volumes bâtis de l'activité principale.
- Les extensions mesurées des constructions existantes à usage d'habitation.
- La suppression ou la transformation des garages existants pour des affectations liées à des activités commerciales et tertiaires.
- Les dépôts de véhicules ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux, s'ils sont liés à une activité existante.
- Les occupations et utilisations du sol qui sont compatibles avec les activités de la zone.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou déclaration dans la mesure où elles sont compatibles avec le caractère de la zone.

- Les commerces et services à condition qu'ils soient compatibles avec les activités présentes sur la zone, qu'ils ne présentent pas des inconvénients pour la commodité du voisinage.

- Dans le secteur inondable, les travaux ou aménagements, les constructions ou ouvrages, qui ne peuvent pas être implantés hors de ce secteur ou qui peuvent être admis en fonction de la fréquence et de l'importance des crues, devront ne pas aggraver, ne pas entraîner des dommages accrus aux personnes, aux animaux et aux biens.

Article Ux - 3 : Accès et voirie

Les caractéristiques géométriques et mécaniques des accès et voirie publiques et privées doivent être conformes aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur notamment afin de faciliter la circulation et l'approche des personnes à mobilité réduite, des moyens d'urgence et de secours et des véhicules d'intervention des services collectifs.
Hors agglomération, les accès directs sur la RD 84 sont interdits.

Article Ux - 4 : Desserte par les réseaux

4.1 – Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 – Assainissement :

4.2.1 - Eaux usées :

Toute construction qui requiert une évacuation de ses eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Eaux industrielles :

L'évacuation des eaux usées industrielles ou non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

4.2.2 - Eaux pluviales :

Les eaux pluviales doivent être conservées sur la parcelle et infiltrées dans le sol, toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, ces eaux devront être évacuées dans le réseau d'assainissement pluvial de la commune s'il existe. La commune pourra éventuellement imposer certaines conditions, en particulier un pré-traitement approprié.

4.3 - Electricité :

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en électricité doit être raccordée au réseau public de distribution d'électricité.

4.4 - Réseaux divers :

Dans les parties privatives, les lignes de distribution d'énergie, d'éclairage public, de télécommunication et de vidéocommunication doivent être installées en souterrain ou être dissimulées en façade.

Article Ux - 5 : Surface et forme des unités foncières

- Non réglementé.

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

Toute construction doit être implantée pour tous ses niveaux à une distance minimum de 5 m de l'alignement des voies existantes ou de la limite d'emplacement réservé pour voies à créer. Les constructions doivent être implantées à un minimum de 25 m de l'axe des routes départementales.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

Article Ux - 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Toute construction de bâtiments joignant la limite séparative entre unités foncières à usage d'activité est autorisée.

Toutefois, pour tenir compte de l'habitat existant, la construction en bordure de ces unités foncières non affectées à un usage d'activité doit être implantée à une distance de 4 m minimum des limites séparatives.

De part et d'autre des ruisseaux et fossés-mère, toute construction devra respecter une zone non aedificandi et être au minimum implantée à 3 m de la crête de leurs berges existante avant tout aménagement.

Article Ux-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Non réglementé.

Article Ux-9 : Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 70% de la superficie de l'unité foncière.

Article Ux-10 : Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 11 m de hauteur, hors tout, à partir du sol naturel.

Dans le cas d'extensions, une hauteur plus importante peut être autorisée dans la limite maximum de la hauteur du bâtiment existant.

Une hauteur exceptionnelle plus grande pourra être autorisée pour des ouvrages spéciaux tels que cheminées, tours de réfrigération, silos, extracteurs ou autres, dans le cas de nécessité économique, technique d'une telle hauteur.

Article Ux-11 : Aspect extérieur

Les constructions de par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne devront pas 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.

11.1 - Façades :

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et être en harmonie avec elles.

11.2 - Clôtures :

La hauteur de clôture maximum autorisée est de 2 m, par rapport à la rue ou au terrain naturel. Dans les secteurs inondables, tel que défini sur le plan graphique, les clôtures ne devront pas compromettre le libre écoulement des eaux.

11.3 - Les installations techniques et locaux annexes :

Les locaux et les installations techniques et superstructure et/ou élévation destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux notamment de vidéocommunication, de télécommunication, et de distribution d'énergie doivent être intégrés aux volumes bâtis de même que les éléments de climatisation.

Les annexes, abris de jardin et garage seront composés de matériaux identiques aux bâtiments existants ou aux constructions projetées.

Article Ux-12 : Obligation de réaliser des aires de stationnement

Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement sont applicables à :

- Tout projet de construction,
- Toute modification d'une construction existante,
- Tout changement de destination des constructions déjà existantes.

Le stationnement des véhicules, les rampes d'accès, les aires de manœuvre et les aires de refuge aux entrées doivent être réalisés à l'intérieur des unités foncières et dans des conditions normales d'utilisation.

Le nombre d'aires de stationnement exigées est calculé et arrondi au nombre supérieur en fonction des normes minimales suivantes :

- Pour les établissements industriels :
 - * 1 place par 100 m² de S.H.O.N.
- Pour les constructions à usage de commerce :
 - * 1 place par tranche de 20 m² de surface de vente.
- Pour les constructions à usage de bureaux, d'artisanat, services, de professions libérales, et d'activités tertiaires y compris les bâtiments publics :
 - * 1 place par tranche de 30 m² de S.H.O.N..

- Pour les constructions à usage de stockage et d'entrepôt :
 - *3 places pour 400 m² de S.H.O.N.
- Pour les restaurants :
 - *1 place pour 4 places de capacité d'accueil

La règle applicable aux constructions non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables.

Lorsque le bénéficiaire de l'autorisation de construire ne peut satisfaire, pour des raisons d'ordre technique, urbanistique ou architectural aux obligations imposées en matière de réalisation de places de stationnement, le constructeur devra se conformer aux dispositions de l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme.

Article Ux-13 : Espaces verts – Plantations – Espaces boisés classés

En limite de zone, la création ou l'extension d'installations ou de bâtiments à caractère industriel peut être subordonnée à l'aménagement d'écrans de verdure (Art R111-24)

Les espaces non bâtis devront obligatoirement être aménagés qualitativement par un traitement végétal. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 aires.

Article Ux-14 : Possibilité maximale d'occupation du sol

Non réglementé.

Titre 3

Dispositions applicables aux zones à urbaniser

--- 0 ---

ZONE 1AU

Caractère de la zone :

La zone 1AU se compose de sites destinés à être ouverts à l'urbanisation. Elle recouvre des secteurs à caractère naturel ou des unités foncières faiblement construites et peu ou même non équipées.

Elle comprend des parcelles situées en prolongement de la zone urbaine du village et qui sont considérées comme les extensions naturelles des quartiers existants, et des unités foncières situées en continuité des hameaux.

La zone comprend deux secteurs :

- 1AUa, dans lequel l'assainissement autonome des constructions est autorisé
- 1AUb, dans lequel le coefficient maximum d'occupation du sol est fixé à 0,18, cela de façon à limiter la densité des constructions.

Cette zone est soumise aux risques d'inondation du Sor. Les secteurs concernés par ce risque sont représentés sur les plans par une trame spécifique.

Dans cette zone, les nouvelles constructions seront autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements de la zone.

Leur implantation devra respecter les principes schématiques d'aménagements portés dans le P.A.D.D.

Article 1AU - 1 : Occupation et utilisation des sols interdites

Sont interdits dans l'ensemble de la zone:

- Les constructions ou installations nouvelles ainsi que le changement de destination des constructions ou installations existantes incompatibles avec le voisinage des zones habitées et notamment celles destinées à :
 - L'industrie,
 - L'exploitation agricole ou forestière
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières,
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et de caravanes au sens de l'article R 444-3 et suivants du code de l'urbanisme,

- Les parcs d'attraction,
- Les dépôts de véhicules,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les aires de stationnement ouvertes au public,
- Le stationnement des caravanes isolées,
- Les parcs résidentiels de loisirs et habitations légères de loisirs.

Dans le secteur inondable, délimité dans l'attente de l'approbation du P.P.R., tel que défini sur le plan graphique, les travaux ou aménagements, les constructions et installations nouvelles ainsi que l'adaptation, la réfection, le changement de destination ou l'extension des constructions et installations existantes incompatibles avec le caractère inondable du secteur en raison des dangers que peuvent représenter les crues.

Article 1AU - 2 : Occupation et utilisation des sols soumises à conditions particulières :

Dans l'ensemble de la zone:

- Seront autorisés au fur et à mesure de la réalisation des équipements de la zone les constructions ou installations nouvelles ainsi que le changement de destination des constructions ou installations destinées :
 - A l'habitation,
 - A l'hébergement hôtelier,
 - Aux bureaux,
 - Aux commerces,
 - A l'artisanat, d'une surface inférieure à 1300 m² de SHON.
- L'extension des constructions et installations existantes à condition qu'elle soit mesurée et n'entraîne aucune nuisance.
- Les annexes des constructions et installations existantes doivent avoir une fonction compatible avec la destination des constructions et installations existantes sur l'unité foncière.
- La création de dépôts ou d'entrepôts, s'ils sont directement liés à un commerce de vente ou de détail.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou à l'intérêt collectif compatible avec la zone.
- Dans le secteur inondable, les travaux ou aménagements, les constructions ou ouvrages, qui ne peuvent pas être implantés hors de ce secteur ou qui peuvent être admis en fonction de la fréquence et de l'importance des crues, devront ne pas aggraver, ne pas entraîner des dommages accrus aux personnes, aux animaux et aux biens.

Article 1AU - 3 : Accès et voirie

3.1 - Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
Dans le cas de passage de véhicules sous porche, les caractéristiques devront permettre l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie.
Hors agglomération, les accès directs sur la RD 84 sont interdits.

3.2 – Voirie publique ou privée :

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies privées en impasse ne pourront desservir plus de 25 logements. Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article 1AU - 4 : Desserte par les réseaux

4.1 – Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 – Assainissement :

4.2.1 - Eaux usées :

- Dans l'ensemble de la zone :

Toute construction qui requiert une évacuation de ses eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées industrielles ou non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

- Dans le secteur 1AUa :

Toute construction qui requiert une évacuation de ses eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.

Toutefois, en l'absence de réseau d'eaux usées public, l'assainissement autonome pourra être autorisé, sous réserve que le dispositif d'assainissement retenu:

- Soit conforme à la filière qui correspond aux caractéristiques géologiques du sous-sol de la parcelle.
- Soit conforme à la réglementation en vigueur et aux prescriptions techniques du mode ou de la filière retenue.

Dans le cas où est prévu un réseau d'assainissement public, l'installation devra être conçue de manière à pouvoir être ultérieurement branchée sur ce dernier, dès sa réalisation. Le bénéficiaire de cette disposition sera alors tenu de se brancher à ses propres frais et de satisfaire à toutes obligations vis à vis du gestionnaire du réseau.

4.2.2 - Eaux pluviales :

Les eaux pluviales doivent être conservées sur la parcelle et infiltrées dans le sol, toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, ces eaux devront être évacuées dans le réseau d'assainissement pluvial de la commune. La commune pourra éventuellement imposer certaines conditions, en particulier un pré-traitement approprié.

4.3 - Electricité :

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en électricité doit être raccordée au réseau public de distribution d'électricité.

4.4 - Réseaux divers :

Dans les parties privatives, les lignes de distribution d'énergie, d'éclairage public, de télécommunication et de vidéocommunication doivent être installées en souterrain ou être dissimulées en façade.

Article 1AU -5 : Surface et forme des unités foncières

- Non réglementé pour l'ensemble de la zone
Pour le secteur AUa, les terrains devront avoir une surface minimum de 1500m².

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

Toute construction doit être implantée pour tous ses niveaux à une distance minimum de 5 m de l'alignement des voies existantes ou de la limite d'emplacement réservé pour voies à créer.

Des implantations différentes de celles définies au paragraphe ci-dessus pourront être autorisées dans les cas suivants :

- Pour tenir compte d'arbres de qualité ou d'intérêt remarquable,
- Pour les ouvrages techniques spécifiques nécessaires au fonctionnement des réseaux.

Hors agglomération, les constructions doivent être implantées à un minimum de 25 m de l'axe de la R.D. 84.

La création d'accès directs sur la RD 84 et la RD 622 est interdite hors l'agglomération du village de Blan.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

Article 1AU-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout du toit sans être inférieure à 3 m.

La construction en limite est possible si la hauteur maximum de la construction n'excède pas 3,5 m hors tout, sur une distance de 4 m par rapport à la limite séparative.

Les saillies, de faible importance, telles que débords de toit, contreforts, murets, et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert peuvent être autorisés dans la zone d'isolement.

De part et d'autre des ruisseaux et fossés-mères, toute construction devra respecter une zone non aedificandi et être au minimum implantée à 3 m de la crête de leurs berges existantes avant tout aménagement.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

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

Non réglementé.

Article 1AU - 9 : Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60 % de la superficie de l'unité foncière.

Article 1AU-10 : Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 11 m de hauteur, hors tout, à partir du sol naturel non remanié (non compté les reliefs spécifiques aux ouvrages techniques de faible dimension, tels que cheminée, antenne, etc..).

Dans le secteur 1 AUa, la hauteur des constructions hors-tout ne doit pas dépasser 12,5 m.

Ces dispositions s'appliquent sous la réserve suivante :

- La hauteur pourra être limitée pour des raisons de site environnant notamment afin de permettre une intégration et un raccordement harmonieux avec le tissu urbain existant, en évitant en particulier les ruptures brutales dans la hauteur des niveaux et volumes bâtis.

Article 1AU - 11 : Aspect extérieur

Les constructions de par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne devront pas 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 couleurs des enduits et des huisseries devront respecter le nuancier de la commune.

11.1 - Toitures :

Les toitures terrasses sont autorisées lorsqu'elles ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité des toitures de la rue ou des quartiers limitrophes. Sont interdits les ouvrages en toiture qui ne correspondent pas à l'architecture du quartier.

11.2 - Clôtures :

Les clôtures sur rue auront une hauteur maximale de 2 m, avec une partie pleine d'une hauteur maximale de 1,5 m.

Les clôtures mitoyennes auront une hauteur maximum de 2 m.

Les matériaux de construction bruts tels que parpaings et briques devront être enduits.

Dans les secteurs inondables, tel que défini sur le plan graphique, les clôtures ne devront pas compromettre le libre écoulement des eaux.

11.3 - Divers :

Les locaux et les installations techniques et superstructures et/ ou élévations destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux notamment de vidéocommunication, de télécommunication, et de distribution d'énergie doivent être intégrés aux volumes bâtis, de même que les éléments de climatisation.

Article 1AU - 12 : Obligation de réaliser des aires de stationnement

Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement sont applicables à :

- Tout projet de construction,
- Toute modification d'une construction existante,
- Tout changement de destination des constructions déjà existantes.

Le stationnement des véhicules, les rampes d'accès, les aires de manœuvre et les aires de refuge aux entrées doivent être réalisés à l'intérieur des unités foncières et dans des conditions normales d'utilisation.

Le nombre d'aires de stationnement exigées est calculé et arrondi au nombre supérieur en fonction des normes minimales suivantes :

- Pour les constructions jusqu'à 2 logements :
 - * 2 place par logement dont une couverte.
- Pour les constructions à usage d'habitation de plus de 2 logements :
 - * Par logement inférieur à 100 m² de S.H.O.N. : 1 place,
 - * Par logement égal ou supérieur à 100 m² de S.H.O.N. : 2 places
 - * Par logement locatif financé avec prêts aidés par l'Etat : 1 place
- Pour les opérations de plus de 10 logements respect des prescriptions suivantes :
 - * 40 % des places de stationnement devront être couvertes
 - * Réalisation d'une aire en local fermé pour le stationnement des deux roues correspondant aux besoins de l'opération avec un minimum de 6 m².
- Pour les constructions à usage de commerce et de service de proximité:
 - * 1 place par tranche de 20 m² de surface de vente et 1 place par tranche de 10m² de surface de vente dans le secteur 1 AUa.

- Pour les constructions à usage d'artisanat, de bureaux, y compris les bâtiments publics:
* 1 place par tranche de 40 m² de S.H.O.N.
- Pour les constructions à usage hôtelier, et assimilés :
* 1 place par chambre ou logement.
- Pour les établissements d'enseignement :
* Ecoles du 1^{er} et 2^{ème} degré : 2 aires de stationnement par classe,
Ces établissements doivent aussi comporter 1 aire pour le stationnement des deux roues correspondant aux besoins de l'opération.
- Pour les bâtiments collectifs de loisir, sportif, culturel, de détente et d'agrément, etc. :
* 1 aire pour 4 places de capacité d'accueil :

La règle applicable aux constructions non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables.

Lorsque le bénéficiaire de l'autorisation de construire ne peut satisfaire, pour des raisons d'ordre technique, urbanistique ou architectural aux obligations imposées en matière de réalisation de places de stationnement, le constructeur devra se conformer aux dispositions de l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme.

Article 1AU - 13 : Espaces verts – Plantations – Espaces boisés classés

Les plantations existantes devront être maintenues ou en cas d'impossibilité dûment justifié, remplacées par des plantations de valeur équivalente.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 emplacements. Les espaces non bâtis devront obligatoirement être aménagés qualitativement par un traitement végétal.

Article 1AU - 14 : Possibilité maximale d'occupation du sol

- Le coefficient maximum d'occupation du sol pour l'ensemble de la zone est fixé à 0,35.
- Le coefficient maximum d'occupation du sol pour le secteur 1AUb (Les Baux) est fixé à 0,18.

--- 0 ---

ZONE 2AU

Caractère de la zone :

La zone 2AU comprend différentes unités foncières situées en continuité des zones déjà urbanisées ou en cours d'urbanisation. Bien que ne disposant pas de l'infrastructure et des réseaux nécessaires pour les desservir, elles sont toutefois retenues pour l'implantation d'habitations, à moyen ou long terme.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone est subordonnée à une modification ou une révision du P.L.U.

Article 2AU - 1 : Occupation et utilisation des sols interdites

Sont interdits dans la zone:

- Les constructions ou installations nouvelles ainsi que le changement de destination des constructions ou installations existantes incompatibles avec le voisinage des zones habitées et notamment celles destinées à :
 - L'habitation,
 - Aux hébergements hôteliers,
 - Aux bureaux,
 - Aux commerces,
 - L'artisanat,
 - L'industrie,
 - L'exploitation agricole ou forestière.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières.
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et de caravanes au sens de l'article R 444-3 et suivants du code de l'urbanisme.
- Les parcs d'attraction.
- Les dépôts de véhicules.
- Les garages collectifs de caravanes.
- Les aires de stationnement ouvertes au public.
- Le stationnement des caravanes isolées.
- Les parcs résidentiels de loisirs et habitations légères de loisirs.

Dans le secteur inondable, délimité dans l'attente de l'approbation du P.P.R., tel que défini sur le plan graphique, les travaux ou aménagements, les constructions et installations nouvelles ainsi que l'adaptation, la réfection, le changement de destination ou l'extension des constructions et installations existantes incompatibles avec le caractère inondable du secteur en raison des dangers que peuvent représenter les crues.

Article 2AU - 2 : Occupation et utilisation des sols soumises à conditions particulières :

- L'extension des constructions et installations existantes à condition qu'elle soit mesurée et n'entraîne aucune nuisance.
- Les annexes des constructions et installations existantes doivent avoir une fonction compatible avec la destination des constructions et installations existantes sur l'unité foncière.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou à l'intérêt collectif compatible avec la zone.
- Dans le secteur inondable, les travaux ou aménagements, les constructions ou ouvrages, qui ne peuvent pas être implantés hors de ce secteur ou qui peuvent être admis en fonction de la fréquence et de l'importance des crues, devront ne pas aggraver, ne pas entraîner des dommages accrus aux personnes, aux animaux et aux biens.

Article 2AU - 3 : Accès et voirie

3.1 - Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Dans le cas de passage de véhicules sous porche, les caractéristiques devront permettre l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie.

Hors agglomération, les accès directs sur la RD 84 sont interdits.

3.2 – Voirie publique ou privée :

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies privées en impasse ne pourront desservir plus de 25 logements. Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article 2AU - 4 : Desserte par les réseaux

4.1 – Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 – Assainissement :

4.2.1 - Eaux usées :

Toute construction qui requiert une évacuation de ses eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées industrielles ou non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Toutefois, en l'absence de réseau d'eaux usées public, l'assainissement individuel pourra être autorisé, sous réserve que le dispositif d'assainissement retenu:

- Soit conforme à la filière qui correspond aux caractéristiques géologiques du sous-sol de la parcelle.
- Soit conforme à la réglementation en vigueur et aux prescriptions techniques du mode ou de la filière retenue.

Dans le cas où est prévu un réseau d'assainissement public, l'installation devra être conçue de manière à pouvoir être ultérieurement branchée sur ce dernier, dès sa réalisation. Le bénéficiaire de cette disposition sera alors tenu de se brancher à ses propres frais et de satisfaire à toutes obligations vis à vis du gestionnaire du réseau.

4.2.2 - Eaux pluviales :

Les eaux pluviales doivent être conservées sur la parcelle et infiltrées dans le sol, toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, ces eaux devront être évacuées dans le réseau d'assainissement pluvial de la commune. La commune pourra éventuellement imposer certaines conditions, en particulier un pré-traitement approprié.

4.3 - Electricité :

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en électricité doit être raccordée au réseau public de distribution d'électricité.

4.4 - Réseaux divers :

Dans les parties privatives, les lignes de distribution d'énergie, d'éclairage public, de télécommunication et de vidéocommunication doivent être installées en souterrain ou être dissimulées en façade.

Article 2AU - 5 : Surface et forme des unités foncières

- Non réglementé

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

Toute construction doit être implantée pour tous ses niveaux à une distance minimum de 5 m de l'alignement des voies existantes ou de la limite d'emplacement réservé pour voies à créer.

Des implantations différentes de celles définies au paragraphe ci-dessus pourront être autorisées dans les cas suivants :

- Pour tenir compte d'arbres de qualité ou d'intérêt remarquable,
- Pour les ouvrages techniques spécifiques nécessaires au fonctionnement des réseaux.

La création d'accès directs sur la RD 84 et la RD 622 sont interdits hors l'agglomération du village de Blan.

Dans le secteur 2AUa :

- Les bâtiments pourront également être implantés à l'alignement des voies existantes ou projetées, ou à la limite des emplacements réservés pour voie à créer.

Hors agglomération, les constructions doivent être implantées à un minimum de 25 m de l'axe de la R.D. 84.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

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

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout du toit sans être inférieure à 3 m.

La construction en limite est possible si la hauteur maximum de la construction n'excède pas 3,5 m hors tout, sur une distance de 4 m par rapport à la limite séparative.

Les saillies, de faible importance, telles que débords de toit, contreforts, murets, et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert peuvent être autorisés dans la zone d'isolement.

De part et d'autre des ruisseaux et fossés-mères, toute construction devra respecter une zone non aedificandi et être au minimum implantée à 4 m de la crête de leurs berges existantes avant tout aménagement.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

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

Non réglementé.

Article 2AU - 9 : Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60 % de la superficie de l'unité foncière.

Article 2AU-10 : Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 11 m de hauteur, hors tout, à partir du sol naturel non remanié (non compté les reliefs spécifiques aux ouvrages techniques de faible dimension, tels que cheminée, antenne, etc..).

Ces dispositions s'appliquent sous la réserve suivante :

- La hauteur pourra être limitée pour des raisons de site environnant notamment afin de permettre une intégration et un raccordement harmonieux avec le tissu urbain existant, en évitant en particulier les ruptures brutales dans la hauteur des niveaux et volumes bâtis.

Article 2AU - 11 : Aspect extérieur

Les constructions de par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne devront pas 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 couleurs des enduits et des huisseries devront respecter le nuancier de la commune.

11.1 - Toitures :

Les toitures terrasses sont autorisées lorsqu'elles ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité des toitures de la rue ou des quartiers limitrophes. Sont interdits les ouvrages en toiture qui ne correspondent pas à l'architecture du quartier.

11.2 - Clôtures :

Les clôtures sur rue auront une hauteur maximale de 2 m, avec une partie pleine d'une hauteur maximale de 1,5 m.

Les clôtures mitoyennes auront une hauteur maximum de 2 m.

Les matériaux de construction bruts tels que parpaings et briques devront être enduits.

Dans les secteurs inondables, tel que défini sur le plan graphique, les clôtures ne devront pas compromettre le libre écoulement des eaux.

11.3 - Divers :

Les locaux et les installations techniques et superstructures et/ ou élévations destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux notamment de vidéocommunication, de télécommunication, et de distribution d'énergie doivent être intégrés aux volumes bâtis, de même que les éléments de climatisation.

Article 2AU - 12 : Obligation de réaliser des aires de stationnement

Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement sont applicables à :

- Tout projet de construction,
- Toute modification d'une construction existante,
- Tout changement de destination des constructions déjà existantes.

Le stationnement des véhicules, les rampes d'accès, les aires de manœuvre et les aires de refuge aux entrées doivent être réalisés à l'intérieur des unités foncières et dans des conditions normales d'utilisation.

Le nombre d'aires de stationnement exigées est calculé et arrondi au nombre supérieur en fonction des normes minimales suivantes :

- Pour les constructions, jusqu'à 2 logements:
* 2 place par logement dont 1 couverte.

- Pour les constructions à usage d'habitation de plus de 2 logements :
 - * Par logement inférieur à 100 m² de S.H.O.N. : 1 place,
 - * Par logement égal ou supérieur à 100 m² de S.H.O.N. : 2 places
 - * Par logement locatif financé avec prêts aidés par l'Etat : 1 place
- Pour les opérations de plus de 10 logements respect des prescriptions suivantes :
 - * 40 % des places de stationnement devront être couvertes
 - * Réalisation d'une aire en local fermé pour le stationnement des deux roues correspondant aux besoins de l'opération avec un minimum de 6 m².
- Pour les constructions à usage de commerce et de service de proximité:
 - * 1 place par tranche de 20 m² de surface de vente.
- Pour les constructions à usage d'artisanat, de bureaux, y compris les bâtiments publics:
 - * 1 place par tranche de 40 m² de S.H.O.N.
- Pour les constructions à usage hôtelier, et assimilés :
 - * 1 place par chambre ou logement.
- Pour les établissements d'enseignement :
 - * Ecoles du 1^{er} et 2^{ème} degré : 2 aires de stationnement par classe,
 Ces établissements doivent aussi comporter 1 aire pour le stationnement des deux roues correspondant aux besoins de l'opération.
- Pour les bâtiments collectifs de loisir, sportif, culturel, de détente et d'agrément, etc. :
 - * 1 aire pour 4 places de capacité d'accueil :

La règle applicable aux constructions non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables.

Lorsque le bénéficiaire de l'autorisation de construire ne peut satisfaire, pour des raisons d'ordre technique, urbanistique ou architectural aux obligations imposées en matière de réalisation de places de stationnement, le constructeur devra se conformer aux dispositions de l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme.

Article 2AU - 13 : Espaces verts – Plantations – Espaces boisés classés

Les plantations existantes devront être maintenues ou en cas d'impossibilité dûment justifié, remplacées par des plantations de valeur équivalente.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 5 emplacements. Les espaces non bâtis devront obligatoirement être aménagés qualitativement par un traitement végétal.

Article 2AU - 14 : Possibilité maximale d'occupation du sol

- Le coefficient maximum d'occupation du sol est fixé à 0.

Titre 4

Dispositions applicables aux zones agricoles

--- 0 ---

ZONE A

Caractère de la zone

La zone A recouvre plusieurs sites de la commune équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. C'est une zone qui comprend principalement des fermes traditionnelles et des constructions liées aux activités agricoles. Sont classées en zone agricole les terres agricoles présentant un potentiel agronomique, biologique ou économique à protéger.

La zone agricole comprend des bâtiments agricoles et, ponctuellement, des constructions isolées ayant d'autres destinations.

Cette zone a vocation à accueillir uniquement :

- Des constructions à destination agricoles, ou dont la vocation est liée à l'activité agricole,
- Des constructions et installations nécessaires au service public.

La zone comprend un secteur :

Le secteur A3 - de taille et de capacité limité - a été délimité au lieu dit Las Cases.

Il existe en son sein une activité liée à la production et transformation de viande

La zone A comprend des bâtiments pour lesquels s'appliquent des règles particulières :

Pour les bâtiments dont le changement de destination est admis. Les bâtiments concernés sont identifiés par un A* (étoile) sur les documents graphiques.

Article A-1 : - Occupations et utilisation du sol interdites :

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

- Des constructions et installations destinées à l'exploitation agricole,
- Les constructions, aménagements et installations de services public ou d'intérêt collectif incompatibles avec le voisinage de zones habitées et les aménagements hydrauliques (déchetterie, station d'épuration, etc.)
- Ainsi que de celles expressément visées à l'article 2 .

Article A-2 : Occupation et autorisation du sol soumis à condition particulières :

Dans l'ensemble de la zone :

- Le changement de destination des constructions existantes et identifiées au plan de zonage par une étoile, en équipement public ou d'intérêt collectif, hébergement hôtelier, habitations, à condition :
 - De ne pas rendre plus difficile l'accès et l'exercice des exploitations agricoles limitrophes,
 - De garantir l'insertion paysagère des constructions concernées,
- Les constructions destinées au service public ou d'intérêt collectif, à condition :
 - Qu'ils soient compatibles avec le caractère agricole de la zone et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers.
- Les constructions destinées à l'habitation, à condition :
 - D'être limitées à une par exploitation,
 - D'être directement nécessaire au bon fonctionnement de l'exploitation agricole,
- Les constructions aménagements et installations destinés à toute autre destination, à condition :
 - Que l'activité constitue un accessoire à la destination agricole de l'exploitation, et qu'elle ait un lien étroit avec les produits issus de l'exploitation.

Dans le secteur A3 :

Les constructions destinées au commerce, à l'artisanat, au service public ou d'intérêt collectif, à condition :

- Qu'elles soient liées à une activité agricole existante ou à créer,
- Qu'elles s'intègrent à l'environnement.

Dans le secteur inondable :

Les travaux ou aménagements, les constructions ou ouvrages, qui ne peuvent pas être implantés hors de ce secteur ou qui peuvent être admis en fonction de la fréquence et de l'importance des crues, devront ne pas aggraver, ne pas entraîner des dommages accrus aux personnes, aux animaux et aux biens.

Article A-3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès des terrains aux voies ouvertes au public

3.1 Accès :

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile sur une voie ou disposer d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Tout accès doit être aménagé de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale, et permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de protection des piétons, et de l'enlèvement des ordures ménagères.

La largeur minimum des accès est de 4 m

3.2 Desserte par les voiries publiques et privées :

Toutes les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies répondant à la destination des constructions projetées et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de protection des piétons, et de l'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation doivent :

Avoir une largeur minimale de chaussée égale à :

- 3.50 m pour les voies à sens unique,
- 5.00 m pour les voies à double sens

Dans le secteur A3, elles devront prévoir :

- Une intégration adaptée à son environnement grâce à un traitement paysager adéquat de la chaussée et de ses abords.
- Les aménagements nécessaires à une circulation aisée et sécurisée des piétons et des personnes à mobilité réduite, dont la largeur ne peut être inférieure à 1.50 mètre.
- L'espace nécessaire au raccordement ultérieur de cette voirie avec les opérations mitoyennes prévues ou possibles.

Article A-4 : Desserte par les réseaux

4.1 Gestion de l'eau :

Eaux usées :

- Toutes les constructions d'habitation doivent être raccordées au réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe, en respectant ses caractéristiques.
- En l'absence de réseau public, les constructions doivent prévoir un assainissement autonome, dans le respect de la réglementation en vigueur. La conception de l'installation doit permettre le raccordement au réseau public lorsque ce dernier sera réalisé.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, ou réseau d'eaux pluviales est interdite.
- Le rejet des eaux usées non domestiques au réseau d'assainissement collectif est soumis à l'accord de l'autorité compétente, dans les conditions prévues à l'article L. 1331-10 du Code de la santé.

Eaux pluviales :

- Les constructions, installations et aménagements doivent respecter le règlement des eaux pluviales en vigueur.
- La construction et les aménagements doivent être conçus de sorte à ce que les eaux pluviales résiduelles soient rejetées dans le réseau collecteur ou vers les ouvrages, naturels ou non (noue, bassin de rétention, etc.) de recueil des eaux pluviales, dans le respect de la réglementation en vigueur.
- Les surfaces de stationnement de plus de 100 m² doivent être équipées de débordement/déshuileur en amont de tout rejet d'eau.

•

Eaux potable :

A l'exception de ceux destinées à l'exploitation agricole, les bâtiments (hors bâtiments annexes ou techniques ne le nécessitant pas) doivent être raccordés au réseau d'eau potable de la commune.

4.2 Electricité - Télécommunications:

- Les raccordements aux réseaux de télécommunications doivent être réalisés par câbles souterrains, sans incidence visible sur l'aspect extérieur des constructions.
- Les constructions nouvelles, à l'exception des constructions annexes, doivent pouvoir être raccordées aux réseaux de câbles et/ou de fibre optique, lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, l'installation doit être conçue de sorte à rendre possible le raccordement au moment de la réalisation de ces réseaux. Les opérations d'aménagement doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies.

4.3 Déchets:

- Lorsque le projet prévoit des aménagements viaires ne présentant pas les caractéristiques permettant le passage d'un véhicule d'ordures ménagères, il doit prévoir un point de collecte collectif des déchets en limite de voie publique et sur le passage du véhicule.
- Lorsque le projet prévoit la réalisation de locaux de poubelles communs, ceux-ci doivent :
 - Soit être réalisés en limite de terrain, et être accessibles depuis l'espace public (points de collecte),
 - Soit être intégrés à la construction. Dans ce cas, un point de collecte en limite d'espace public, doit également être prévu.
- Les locaux poubelles et points de collecte doivent avoir une taille et une configuration conçues pour une manipulation aisée des conteneurs, y compris ceux dédiés au tri.
- En outre, les points de collecte, situés en limite de voirie, doivent faire l'objet d'un traitement qualitatif, par un habillage permettant leur bonne intégration paysagère et un aménagement destiné à limiter les nuisances

Article A-5 : Superficie minimale des terrains :

Article supprimé par la loi ALUR

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

Toute construction doit être implantée pour tous ses niveaux à une distance minimum de 5 m de l'alignement des voies existantes ou de la limite d'emplacement réservé pour voies à créer.

Les constructions doivent être implantées à un minimum de :

- 15 m de l'axe des routes départementales.

Hors agglomération, les constructions doivent être implantées à un minimum de 35 m de l'axe de la R.D. 84.

Des implantations différentes de celles définies au paragraphe ci-dessus pourront être autorisées dans les cas suivants :

- Pour tenir compte d'arbres de qualité ou d'intérêt remarquable,
- Pour les ouvrages techniques spécifiques nécessaires au fonctionnement des services publics.

La création d'accès directs sur la RD 84 et la RD 622 est interdite hors l'agglomération du village de Blan.

Les constructions, installations, ouvrages techniques, ou aménagements nécessaires au service public ou d'intérêt collectif (coffrets électriques, points de collectes des déchets, etc.) peuvent être implantés, soit à l'alignement, soit avec un retrait d'au moins 1 mètre.

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

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative.

Dans le cas d'habitations, les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à sa hauteur sans jamais être inférieure à 4 m.

De part et d'autre des ruisseaux et fossés-mère toute construction devra respecter une zone non aedificandi et être au minimum implantée à 4 m de l'axe du ruisseau.

Les constructions, installations, ouvrages techniques, ou aménagements nécessaires au service public ou d'intérêt collectif (coffrets électriques, points de collectes des déchets, etc.) peuvent être implantés, soit à l'alignement, soit avec un retrait d'au moins 1 mètre.

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

Non réglementé.

Article A-9 : Emprise au sol

- Dans la zone, à l'exception du secteur A3 :
Non réglementé.
- Dans le secteur A3 :
L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la parcelle assiette de l'opération.

Article A-10 : Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 9,50 m, hors tout, à partir du sol naturel non remanié.

- Une hauteur supérieure peut toutefois être autorisée pour les seules constructions techniques spécifiques aux exploitations agricoles, tels que silos, etc.
- Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

Article A-11 : Aspect extérieur

Les constructions de par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, et aux paysages naturels. Les couleurs des enduits et des huisseries devront respecter le nuancier de la commune.

11.1 - Dispositions applicables à tous les projets de la zone A :

Façades et ouvertures :

Les constructions doivent présenter, dans leur gabarit et leur composition, des proportions harmonieuses,

- Elles doivent être organisées dans le cadre d'une composition d'ensemble,
- L'emploi de matériaux nu destinés à être recouverts est interdit,
- Les balcons, terrasses et loggias doivent s'intégrer à un parti global et leurs proportions ne doivent pas remettre en cause l'harmonie de la composition de la façade.
- Les ruptures de façades sur de petites longueurs sont prohibés.

Teintes :

Le choix des teintes doit permettre la bonne intégration de la construction dans son environnement bâti et paysager, en particulier pour les constructions destinées à l'exploitation agricole.

Toitures :

Les toitures auront une pente comprise entre 30 et 40 %,
 Les couvertures seront réalisées avec des tuiles demi-rondes à fort galbe en terre cuite,
 Coté façades, les toitures présenteront un débord d'au moins 30 cm.
 Les toitures des hangars agricoles pourront être réalisées avec des profil métalliques reprenant les teintes des toitures en tuiles.

Matériaux :

Ils doivent être choisis en cohérence avec le parti architectural global,
 Ils doivent garantir la bonne intégration du projet dans son environnement, au regard notamment des constructions voisines et du couvert paysager.

Les fenêtres de toit :

Elles ne doivent pas excéder 1 m² par tranche entamée de 40m² de toit.

Eléments techniques :

Sauf impossibilité liée à la configuration des lieux, les antennes paraboliques ne doivent pas être visibles depuis l'espace public,
 A l'exception des souches de cheminées, les éléments techniques tels que cages d'ascenseur, antennes téléphoniques et boîtiers électriques doivent être intégrés dans le volume de la construction, ou inclus dans une construction annexe en harmonie avec la construction principale.

Capteurs solaires :

Les capteurs solaires sont autorisés sous réserve d'une intégration pertinente.

Transformation et extension de constructions existantes :

Dans le cas d'une extension importante - c'est-à-dire aux proportions au moins identiques à celles de la construction initiale -, la toiture de l'extension devra être traitée avec les mêmes matériaux que ceux de la construction d'origine.

11.2 - Dispositions spécifiques au secteur A3:

Les nouvelles constructions devront avoir un aspect :

- Soit traditionnel : voir § précédent
- Soit contemporaines : voir ci-dessous

Pour les nouvelles constructions artisanales de style contemporain :

L'emploi de matériaux industriels, tel que bardage et vêtue, sont autorisés à la condition :

- De posséder une unité d'ensemble : le matériau employé doit se retrouver sur toutes les - façades, avec une teinte identique,
- Les nuances seront discrète pour base une teinte grise (gris-bleu, gris vert, etc.),

- Les toitures seront plates ou à très faible pente,
- Les acrotères seront marqués de façon discrète, avec la même teinte que le revêtement courant.
- Il pourra être fait usage de revêtement en bois sur des parties de volumes.
- Les menuiseries seront de teinte sombre ou discrète,
- Les capteurs solaires sont autorisés sous réserve d'être intégrés au volume des constructions,
- Les ouvrages techniques extérieurs seront traités avec le même soin que les volumes principaux (avec le même matériau).

11.3 - Clôtures

Elles doivent, par leur dimension et leur aspect, être proportionnées aux constructions, aux espaces clôturés, aux clôtures avoisinantes et être en harmonie avec eux.

Elles doivent être constituées d'un dispositif à claire voie

Le dispositif à claire voie :

- Doit être doublé d'une haie composée d'essences locales,
- Peut comprendre un mur de soubassement de 30cm maximum
- Il doit être composé d'au moins 1/3 de vide (grillage)
- Il ne peut pas être en PVC.
- Les grillages à grande maille sont préférés,

Hauteur :

La hauteur de clôture maximum autorisée est de 2 m, par rapport à la rue ou au terrain naturel.

Dans les secteurs inondables, tel que défini sur le plan graphique, les clôtures ne devront pas compromettre le libre écoulement des eaux. En bordure des ruisseaux et fossés-mère, il ne sera admis aucune clôture fixe pleine.

Article A-12 : Obligation de réaliser des aires de stationnement

Aucune place de stationnement supplémentaire n'est exigée en cas d'extension d'une construction existante à la date d'entrée en vigueur du présent règlement, sauf si l'extension entraîne la création d'un ou plusieurs nouveau(x) logement(s)

Le calcul du nombre de places exigées se fait par tranche entamée de plus de 25%. Ainsi, par exemple, pour une construction de 100 m² de surface de plancher, et qu'il est exigé une place de stationnement par tranche de 70 m² de surface de plancher, 2 places de stationnement devront donc être réalisées.

Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, au bureau, à l'artisanat et au commerce devront également prévoir un stationnement suffisant pour livraisons, s'ajoutant aux places de stationnement Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Pour toute nouvelle construction, création d'un logement supplémentaire ou changement de destination, il est exigé au moins :

- Pour les constructions destinées à l'exploitation agricole :
Aucune place de stationnement.
- Pour les constructions destinées à l'habitation :
1 place pour 70m² de plancher.
- Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier :
1 place pour 50m² de plancher.
- Pour les constructions destinées au bureau :
1 place pour 50m² de plancher.
- Pour les constructions destinées au commerce :
1 place pour 50m² de plancher.
- Pour les constructions destinées à l'artisanat :
1 place pour 100 m² de plancher.
- Constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif :
Le nombre de places de stationnement devra être adapté à la nature de l'équipement et à sa situation géographique, et au nombre de personnes qu'il est susceptible d'accueillir en même temps.

Stationnement des deux roues :

Pour les constructions dont la surface de plancher est supérieure à 500 m², un local destiné au stationnement des deux roues doit être réalisé. Sa superficie ne peut être inférieure à 2% de la surface de plancher totale du projet. Le local doit prendre la forme d'un volume intégré à la construction ou d'un abri couvert extérieur.

Article A-13 : Espaces verts – Plantations – Espaces boisés classés

13.1 : Les EBC (espaces boisés classés) identifiés au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'Article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

13.2 : Eléments du paysage protégés au titre de l'article 123-1-5-7ième du code de l'urbanisme :

- Est- soumise à déclaration préalable,
- Elle peut être refusée pour des motifs d'ordre historique, paysager ou écologique,
- Lorsqu'elle est autorisée, elle doit être compensée par la plantation d'un élément qui jouera un rôle écologique et paysager équivalent à celui supprimé.

13.3 : Espaces libres et plantations :

- Les affouillements et/ou exhaussements du sol ne seront autorisés que dans la limite où ils seront justifiés par la topographie du terrain. Ils seront, dans tous les cas, intégrés aux caractères paysagers du site.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole doivent être dissimulées des vues proches et lointaines par des haies champêtres.
- L'aménagement du terrain doit tenir compte des plantations existantes, en particulier des arbres de haute tige. Elles doivent être maintenues, ou, s'il s'avère impossible de les conserver, remplacées par des plantations équivalentes (selon le nombre et le rôle paysager),
- Les opérations comportant la création de plus de 1000 m² de surface de plancher doivent comprendre des espaces verts communs d'une superficie au moins égale à 5%

du terrain objet de l'opération. Ces espaces seront plantés d'arbres de 1^{ère} et 2^{ème} catégories.

- Les plantations et haies doublant les clôtures doivent être composées d'espèces indigènes,
- Les essences de type thuyas, ainsi que toutes variétés trop denses et trop opaques sont proscrites.
- Les voies principales seront bordées d'alignement d'arbre de 2^{ème} catégorie,

13.4 -Secteur A3 : outres les dispositions communes précédentes, toute nouvelle opération donnera lieu à l'établissement d'un projet d'aménagement paysager.

Celui-ci devra proposer, sur les parties concernées, la création d'une bande verte boisée le long de la RD 622, ainsi qu'une autre le long de la route communale de Las Cases à Blan.

Article A-14 : Possibilité maximale d'occupation du sol

Supprimé par la loi ALUR

Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières

--- 0 ---

ZONE N

Caractère de la zone :

La zone N recouvre plusieurs sites de la commune, équipés ou non, qui sont à préserver en raison :

- De la richesse et de l'intérêt écologique de certains milieux naturels (ZNIEFF, berges des cours d'eau, etc.),
- Des entités paysagères qu'ils constituent :
 - Dans les zones boisées,
 - Au sein des prairies ou des champs.

Les dispositions réglementaires prévues pour ces espaces visent ainsi à maintenir le caractère naturel de ces sites, à en préserver la valeur écologique, tout en permettant l'aménagement et l'implantation des équipements nécessaires à leur gestion et évolution dans le temps.

La zone comprend un secteur N1, dans lequel le changement de destination est autorisé.

Cette zone est soumise aux risques d'inondation du Sor. Les secteurs concernés par ce risque sont représentés sur les plans par une trame spécifique.

Article N - 1 : Occupation et utilisation des sols interdites

Dans l'ensemble de la zone, sont interdits:

- Les constructions et installations nouvelles destinées :
 - A l'habitat,
 - A l'industrie,
 - Aux bureaux,
 - Aux commerces,
 - A l'artisanat
 - Au logement hôtelier

- A la fonction d'entrepôt.

- Les constructions destinées à l'activité agricole ou forestière,
- Les parcs d'attraction, les aires de jeux et de sports, ouverts au public,
- Les aires de stationnement ouvertes au public,
- Les dépôts de véhicules,
- Les garages collectifs de caravane,
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et de caravanes au sens de l'article R 443-3 et suivants du code de l'urbanisme,
- Le stationnement de caravanes isolées,
- Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs.

Dans le secteur inondable, délimité dans l'attente de l'approbation du P.P.R., tel que défini sur le plan graphique, les travaux ou aménagements, les constructions et installations nouvelles ainsi que l'adaptation, la réfection, le changement de destination ou l'extension des constructions et installations existantes incompatibles avec le caractère inondable du secteur en raison des dangers que peuvent représenter les crues.

Article N - 2 : Occupation et utilisation des sols soumises à conditions particulières :

Dans l'ensemble de la zone, à l'exception du secteur N1:

- Les constructions et installations nouvelles, le changement de destination des constructions et installations existantes doivent être nécessaires aux services publics ou à l'intérêt collectif compatible avec la zone.
- L'extension des constructions existantes à condition qu'elle soit mesurée et n'entraîne aucune nuisance.
- Les abris isolés ne seront autorisés que pour une surface maximale de 15 m², et une hauteur hors tout de 3 m maximum.
- Les annexes des constructions et installations existantes, autres que celles nécessaires soit à l'exploitation agricole, soit aux services publics et d'intérêt collectif, doivent avoir une fonction compatible avec la destination des constructions et installations existantes sur l'unité foncière ou avec les occupations permises.
- Dans le secteur inondable, les travaux ou aménagements, les constructions ou ouvrages, qui ne peuvent pas être implantés hors de ce secteur ou qui peuvent être admis en fonction de la fréquence et de l'importance des crues, devront ne pas aggraver, ne pas entraîner des dommages accrus aux personnes, aux animaux et aux biens.

Dans le secteur N1 :

- Les constructions et installations nouvelles doivent être nécessaires aux services publics ou à l'intérêt collectif compatible avec la zone.
- Les changements de destination des bâtiments d'architecture traditionnelle présentant un intérêt patrimonial sont autorisés sous réserve de rester compatible avec la vocation de la zone et avec le milieu environnant. A la condition qu'ils soient strictement affectés aux occupations suivantes :
 - A l'habitation,
 - Aux activités artisanales, d'une surface inférieure à 200m² de S.H.O.N.,
 - Aux commerces et bureaux, d'une surface inférieure à 150m² de S.H.O.N.,
 - Au logement hôtelier,
 - A la fonction entrepôt, d'une surface inférieure à 150m²,
 - A l'exploitation agricole,
 - Aux équipements publics.
- L'extension des constructions existantes à condition qu'elle soit mesurée et n'entraîne aucune nuisance.
- Les abris isolés ne seront autorisés que pour une surface maximale de 15 m², et une hauteur hors tout de 3 m maximum.

Article N - 3 : Accès et voirie

Les caractéristiques géométriques et mécaniques des accès et voirie doivent être conformes aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur notamment afin de faciliter la circulation et l'approche des personnes à mobilité réduite, des moyens d'urgence et de secours et des véhicules d'intervention des services collectifs.
Hors agglomération, les accès directs sur la RD 84 et la RD 622 sont interdits.

Article N - 4 : Desserte par les réseaux

4.1 – Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 – Assainissement :

4.2.1 - Eaux usées :

Toute construction qui requiert une évacuation de ses eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe à proximité.

Toutefois, pour les constructions à usage d'habitation nécessaire à l'activité agricole, en l'absence de réseau d'eaux usées public, l'assainissement individuel pourra être autorisé, sous réserve que le dispositif d'assainissement retenu:

- Soit conforme à la filière qui correspond aux caractéristiques géologiques du sous-sol de la parcelle.
- Soit conforme à la réglementation en vigueur et aux prescriptions techniques du mode ou de la filière retenue.

Le rejet des eaux usées dans les fossés, ruisseaux ou autre réseau superficiel est strictement interdit.

L'évacuation des eaux provenant des activités agricoles ou assimilables dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à une neutralisation ou traitement préalable conformément à la réglementation en vigueur.

4.2.2 - Eaux pluviales :

- Les eaux pluviales doivent être conservées sur la parcelle et infiltrées dans le sol, toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, ces eaux pourront être évacuées dans le réseau d'assainissement pluvial de la commune s'il existe.
- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe, et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux dans les canaux d'irrigation et de drainage.

4.3 – Electricité, téléphone, réseaux de télécommunications :

Dans l'ensemble de la zone:

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements et les lignes de transport d'énergie électrique ainsi que les câbles de télécommunication doivent, autant que possible, être installés en souterrain ou dissimulés en façade.

Article N - 5 : Surface et forme des unités foncières

Non réglementé

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

Toute construction doit être implantée pour tous ses niveaux à une distance minimum de 5 m de l'alignement des voies existantes ou de la limite d'emplacement réservé pour voies à créer.

Les constructions doivent être implantées à un minimum de :

- 15 m de l'axe des routes départementales,

Hors agglomération, les constructions doivent être implantées à un minimum de 25 m de l'axe de la R.D. 84.

Des implantations différentes de celles définies au paragraphe ci-dessus pourront être autorisées dans les cas suivants :

- * Pour tenir compte d'arbres de qualité ou d'intérêt remarquable,
- * Pour les ouvrages techniques spécifiques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à sa hauteur sans jamais être inférieure à 3 m.

De part et d'autre des ruisseaux et fossés-mères toute construction devra respecter une zone non aedificandi et être au minimum implantée à 4 m de l'axe des ruisseaux.

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

Non réglementé.

Article N - 9 : Emprise au sol

Non réglementé.

Article N - 10 : Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 9,50 m, hors tout, à partir du sol naturel non remanié.

Une hauteur supérieure peut toutefois être autorisée pour les seules constructions techniques spécifiques aux exploitations agricoles, tels que silos, etc.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

Article N - 11 : Aspect extérieur

Les constructions de par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne devront pas 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 couleurs des enduits et des huisseries devront respecter le nuancier de la commune.

- Clôtures :

Elles doivent, par leur dimension et leur aspect, être proportionnées aux constructions, aux espaces clôturés, aux clôtures avoisinantes et être en harmonie avec eux.

La hauteur de clôture maximum autorisée est de 2 m, par rapport à la rue ou au terrain naturel.

Les matériaux de construction bruts tels que parpaings et briques devront être enduits.

Dans les secteurs inondables, tel que défini sur le plan graphique, les clôtures ne devront pas compromettre le libre écoulement des eaux.

En bordure des ruisseaux et fossés-mères, il ne sera admis aucune clôture fixe pleine.

Article N - 12 : Obligation de réaliser des aires de stationnement

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

- Pour les constructions à usage d'habitation : 1 place couverte par logement aménagé,
- Pour les commerces : une place par 20 m² de surface de vente,
- Pour les constructions à usage hôtelier et assimilé : 1 place par chambre ou logement,
- Pour les bâtiments collectifs de loisir, sportif, culturel, de détente et d'agrément, etc. : 1 place pour 5 places de capacité d'accueil.

Article N - 13 : Espaces verts – Plantations – Espaces boisés classés

Les plantations existantes devront être maintenues ou en cas d'impossibilité dûment justifiée, remplacées par des plantations de valeur équivalente.

Les affouillements et/ou exhaussements du sol ne seront autorisés que dans la limite où ils seront justifiés par la topographie du terrain. Ils seront, dans tous les cas, insérés aux caractères paysagers du site de la construction.

Article N - 14 : Possibilité maximale d'occupation du sol

Non réglementé.

--- O ---