

PLAN LOCAL D'URBANISME
REGLEMENT LOCAL D'URBANISME
APPROUVE PAR DELIBERATION N°180405_25
EN DATE DU 5 AVRIL 2018
SUITE A MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1
DU PLU POUR RECTIFICATION D'ERREUR MATERIELLE

SOMMAIRE

SOMMAIRE	1
INTRODUCTION	3
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIFFERENTES ZONES DU PLU	8
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U	9
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL	16
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX	21
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU	27
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU0	34
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUE0	36
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	38
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	45
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NL	48

INTRODUCTION

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières, éventuellement subdivisées en secteurs.

Les règles applicables aux différentes zones du PLU font l'objet du titre II du règlement.

- **Les zones urbaines** sont dites "**zone U**", elles couvrent les parties du territoire déjà urbanisé, et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
- **Les zones à urbaniser** sont dites "**zones AU**", elles comprennent les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.
- **Les zones agricoles** sont dites "**zones A**", sont classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique biologique ou économique des terres agricoles.
- **Les zones naturelles et forestières** sont dites "**zones N**", sont classées en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

DESCRIPTION DES ZONES FAISANT L'OBJET DU PRESENT REGLEMENT ET REPORTEES AU DOCUMENT GRAPHIQUE DU PLU.

Le territoire couvert par le présent PLU, c'est-à-dire l'ensemble de la Commune de Molières, comporte :

Une zone urbaine liée au bourg avec différents secteurs :

– Secteur U1

Le secteur U1 correspond au centre urbain ancien et dense qui s'étend le long de la route départementale D959 entre les croisements de la rue du Haut de la ville et de celui de la rue du Chemin du Lac. Le bâti est implanté à l'alignement de la voirie ou avec un retrait relativement faible.

Ce secteur regroupe l'essentiel des services et commerces, c'est le centre-ville de Molières. Les dispositions réglementaires du PLU tentent de garantir et de renforcer cette centralité ainsi que de préserver des éléments du patrimoine et de l'identité de la zone, de diversifier l'offre de logements, de promouvoir la part des circulations douces.

– Secteur U2

Le secteur U2 délimite les quartiers plus récents ; il a une vocation essentiellement résidentielle, sous forme d'habitat pavillonnaire lâche.

– Secteur Uh

Le secteur correspond aux espaces des hameaux qui gravitent autour du bourg, ce sont les hameaux d'Espanel, de Sainte Arthémie et de Saint Amans

Une zone équipée de loisirs et de tourisme, dite UL

La zone UL est composée de deux secteurs :

- Le secteur ULi qui correspond à la base de loisirs de Malivert
- Le secteur ULt qui correspond aux zones touristiques avec les deux sous-secteurs suivants :
 - ULt1 : secteur urbain correspondant au camping de Merlanes
 - ULt2 : secteur urbain correspondant au camping de Malivert

Une zone urbaine économique, dite Ux

Zone d'activité comprenant de l'industrie, de l'artisanat, du commerce et du service.

Une zone à urbaniser ouverte, dite AU

Zone à urbaniser en continuité directe des espaces bâtis existants. La zone AU comprend des ensembles dans la continuité immédiate du bourg, mais aussi dans certains hameaux. Compte tenu de la spécificité des espaces, il est créé un secteur AUA, lié à l'extension du hameau de Saint Amans.

Une zone à urbaniser fermée destinée à des équipements publics, dite AU0

Zone non équipée qui peut être ouverte à l'urbanisation sous réserve d'une procédure d'actualisation ultérieure du PLU, elle répond à une logique de phasage de l'urbanisation souhaitée par la collectivité.

Une zone à urbaniser fermée, dite AUe0

Zone non équipée qui peut être ouverte à l'urbanisation sous réserve d'une procédure d'actualisation ultérieure du PLU, elle répond à une logique de phasage de l'urbanisation souhaitée par la collectivité.

Une zone à agricole, dite A

La zone agricole comprend un secteur :

- Le secteur Ap Représente les espaces agricoles à protéger pour leur qualité paysagère. C'est un espace tampon qui maintient les limites de l'urbain sur le rural.

Une zone naturelle, dite N

Elle désigne les espaces naturels à protéger. Elle comprend un secteur Nt, lié à des habitations légères d'hébergement touristique et un sous-secteur Ntn lié à des habitations légères d'hébergement touristique dans un espace présentant des enjeux paysagers renforcés.

Une zone naturelle de loisirs, dite NL

Elle autorise les aménagements légers sans constructions.

DISPOSITIONS GENERALES

1 - Adaptations mineures : les règles et les servitudes définies par le Plan Local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Les adaptations mineures ne concernent pas les articles relatifs aux occupations et utilisation des sols interdites ou soumises à des conditions particulières.

2 - Construction existante non conforme aux règles applicables à la zone : une autorisation d'occupation du sol ne peut être accordée que pour des travaux qui n'ont pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

3 - Constructions détruites par sinistre. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire édictée par le présent règlement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, sauf dispositions différentes prévues dans le cadre d'un Plan de Prévention des Risques Naturels.

4 - Ouvrages techniques et équipement nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et **ouvrages publics** d'infrastructure ou de superstructure.

Ces ouvrages sont autorisés dans toutes les zones du PLU et seules les prescriptions relatives à l'aspect extérieur des constructions et à l'aménagement de leurs abords leur sont applicables.

Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

5 – l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre (articles L.111-16 et L.111-17 du code de l'urbanisme)

Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Les dispositions de l'article [L.111-16](#) ne sont pas applicables :

1° Dans un secteur sauvegardé, dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine créée en application de l'[article L. 642-1 du code du patrimoine](#), dans le périmètre de protection d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques défini par l'[article L. 621-30](#) du même code, dans un site inscrit ou classé en application des articles [L. 341-1](#) et [L. 341-2](#) du code de l'environnement, à l'intérieur du cœur d'un parc national délimité en application de l'[article L. 331-2](#) du même code, ni aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou adossé à un immeuble classé, ou sur un immeuble protégé en application de l'[article L. 151-19](#) ;

2° Dans des périmètres délimités, après avis de l'architecte des Bâtiments de France, par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, motivée par la protection du patrimoine bâti ou non bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.

6 – Eléments du patrimoine protégés et identifiés sur le document graphique de zonage.

La commune comprend plusieurs éléments présentant un intérêt patrimonial ou paysager. Ces éléments sont délimités et reportés sur le document graphique de zonage. Il s'agit soit d'ensembles bâtis, dont des bâtiments agricoles, soit de patrimoine naturel. Tous les éléments bâtis de caractère doivent être préservés selon leurs caractéristiques architecturales initiales ou restaurés à l'identique, aucune extension du bâti n'est autorisées dans ce cas. Tous les éléments non bâtis de caractère doivent être préservés en l'état, seuls les travaux d'entretien sont autorisés, seules les constructions de moins de 20m² d'emprise au sol sont autorisées.

Les panneaux photovoltaïques et les isolations par l'extérieur seront étudiés au cas par cas.

7 – Les implantations des constructions dans le cadre d'une opération d'ensemble.

Dans le cadre d'une opération d'ensemble, les règles d'implantation des constructions s'appliquent en limites extérieures (par rapport à l'alignement et aux limites séparatives) de l'assiette foncière de l'opération.

8- Rappel d'articles du code de l'urbanisme qui restent applicables sur le territoire communal.

Article *R111-2

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

Article *R111-4

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

Article *R111-26

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

Article *R111-27

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

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIFFERENTES ZONES DU PLU

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U

SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

ARTICLE U1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les dépôts non liés à une activité officielle existante sur le même terrain, couverts ou non, de quelque nature que ce soit (dépôt de ferrailles, de matériaux, de déchets, de véhicules,...).
- Les constructions nouvelles à usage d'activité industrielle.
- Les constructions nouvelles à usage d'activité agricole, sauf celles liées aux exploitations agricoles déjà existantes à la date d'approbation du présent PLU.
- Les habitations légères de loisirs, les terrains aménagés de camping et de caravanage au sens du code de l'urbanisme et les habitations légères de loisirs.
- Les éoliennes de plus de 12m de hauteur
- Les parcs photovoltaïques
- Toutes les nouvelles occupations et utilisations du sol dans les espaces identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme

ARTICLE U2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention des risques naturels. En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la sécurité ou à la salubrité publique.

Les locaux à usage d'entrepôts commerciaux à condition qu'ils soient liés directement aux surfaces commerciales comprises dans la zone.

Les affouillements et exhaussements de sols sous réserve :

- d'être nécessaire pour la réalisation des constructions et travaux autorisés
- de faire l'objet d'une intégration paysagère : plantations des espaces d'enrochements
- d'avoir une hauteur maximale de 2 mètres
- de ne pas être dans les espaces présentant un intérêt paysager et délimités sur le document graphique de zonage.

Dans les espaces délimités sur le document graphique de zonage, en tant qu'éléments du paysage à préserver, au titre des dispositions prévues par le code de l'urbanisme, seules les constructions de moins de 20m² d'emprise au sol sont autorisées.

SECTION 2 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE U3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES, D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC ET DE DESSERTE PAR LES SERVICES PUBLICS DE COLLECTE DES DECHETS

ACCES

- Pour être constructible un terrain doit avoir un accès privatif à une voie publique soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.
- 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.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter une gêne moindre à la circulation publique.
- Toute opération ne doit pas engendrer plus d'un accès sur les voies publiques.

VOIRIE

- Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de secours et de lutte contre l'incendie.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Des dispositions différentes peuvent être admises dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, mais aussi pour les cheminements piétons et cyclables.
- La continuité des sentiers de randonnées identifiés sur le document graphique de zonage est à préserver en l'état.

ARTICLE U4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

- Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

ASSAINISSEMENT

- Eaux usées :

- Tout terrain sur lequel une occupation ou utilisation du sol qui est susceptible d'évacuer des eaux usées doit être obligatoirement raccordé au réseau public d'assainissement.
- A défaut de possibilités de raccordement à un réseau collectif d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur et au schéma communal d'assainissement est obligatoire. Il devra être conçu de façon à être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif quand celui-ci sera réalisé.

- Eaux pluviales :

- Pour toute construction nouvelle ou rénovation totale, il est exigé une conduite propre à l'évacuation des eaux pluviales avant rejet dans le collecteur.
- En l'absence de réseau d'eaux pluviales, ou en cas de réseau insuffisant, il peut être demandé des dispositifs de rétention des eaux pluviales d'orage et de réinfiltration dans le sol naturel des eaux pluviales issues des espaces imperméabilisés. Les constructeurs ou aménageurs réaliseront les dispositifs appropriés pour une évacuation vers un exutoire.

RÉSEAUX DIVERS

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'électricité.
- Sauf contraintes techniques justifiées, les réseaux d'électricité, du téléphone et autres câblages, doivent être réalisés en souterrain.

RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les équipements et réseaux prévus dans le cadre des opérations d'ensemble ne doivent pas entraver la mise en place ultérieure d'un réseau de communication numérique à haut débit. Aussi, il est imposé la pose de fourreau pour permettre le passage de réseaux de communication électronique.

SECTION 3 – CARACTERISTIQUES DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE U5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

U5.1 - PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

GENERALITES

Le recul d'une construction par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques (actuelles ou projetées) est mesuré perpendiculairement, de tout point de la construction au point le plus proche de la limite de la voie ou de l'emprise concernée.

Les règles d'implantation par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques ne s'appliquent pas aux poteaux, pylônes, transformateurs et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

REGLES SPECIFIQUES

- En secteur U1 et Uh, les constructions principales doivent s'implanter à l'alignement ou en retrait à 5 mètres maximum des voies et emprises publiques existantes ou à créer. Les annexes doivent s'implanter soit à l'alignement soit en retrait avec un minimum de 5 mètres
- En secteur U2, les constructions principales doivent s'implanter soit à l'alignement soit en retrait. Si la construction est en retrait, une façade de la construction doit être implantée à un minimum de 5 mètres et à un maximum de 10 mètres des voies et emprises publiques existantes ou à créer. Les annexes doivent s'implanter soit à l'alignement soit en retrait avec un minimum de 5 mètres
- Les dispositions précitées ne s'appliquent pas :
 - Pour l'extension de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus.

U5.2 - PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

GENERALITES

Le retrait d'une construction par rapport aux limites séparatives latérales ou de fond de terrain est mesuré perpendiculairement, de tout point de la construction au point le plus proche de la limite concernée. Dans les cas où le retrait est dépendant de la hauteur de la construction, cette hauteur est mesurée au point le plus haut de la façade le plus proche de la limite.

Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas aux poteaux, pylônes, transformateurs et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

Les dispositions ci-après s'appliquent sur l'assiette foncière de l'opération.

REGLES SPECIFIQUES

- Dans le secteur U1 et Uh, les constructions doivent s'implanter soit sur une limite séparative latérale, soit d'une limite séparative à une autre, soit en retrait avec un minimum de distance de 3 mètres d'une limite séparative.
- Dans le secteur U2, les constructions doivent s'implanter soit sur une limite séparative latérale, soit d'une limite séparative à une autre, soit en retrait avec à une distance correspondant à la moitié du bâtiment à édifier avec un minimum de de 3 mètres d'une limite séparative ;
- Les dispositions particulières à la zone citées dans la section ci-dessus ne s'appliquent pas dans les cas suivants :
 - pour les installations de service public ou d'intérêt collectif à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.
 - Pour l'extension de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus.

U5.3 - LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE U6 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En secteur U2, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 300m² ou ne doit pas être supérieure à 50% de l'unité foncière.

En secteur Uh, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 300m².

ARTICLE U7 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

GENERALITES

La hauteur est mesurée du sol naturel du point le plus bas avant travaux jusqu'à l'égout du toit.

Les éléments techniques tels que cheminées, locaux d'ascenseur, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs d'énergies solaires et les

éléments de décors architecturaux ne sont pas pris dans le calcul des hauteurs, quel que soit le secteur concerné.

REGLES SPECIFIQUES

- Dans le secteur U1, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 9 mètres à l'égout du toit, sans pouvoir dépasser trois niveaux (R+2).
- Dans les secteurs U2 et Uh, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit, sans pouvoir dépasser deux niveaux (R+1).
- Dans tous les cas, la hauteur maximale des annexes ne peut excéder 3 mètres, excepté pour les constructions nécessaires au stationnement des camping-cars pour laquelle la hauteur sera portée à 4 mètres.

Des hauteurs différentes pourront être admises ou imposées pour :

- Les installations de service public ou d'intérêt collectif.
- Les constructions attenantes à des bâtiments existants, dans le but d'une meilleure intégration urbaine et architecturale.
- La restauration ou la reconstruction à l'identique de bâtiments ne respectant pas à l'origine les règles de hauteur ci-dessus.

ARTICLE U8 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS

ASPECT GENERAL POUR LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES

Les dispositions ci-après ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions ou de constructions nouvelles de conception architecturale bioclimatique ou à très haute performance énergétique. Ce type de construction est accepté dans le cadre d'un projet prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel et la mise en valeur des éléments d'intérêt de la construction initiale dans le cas d'une extension.

TOITURES

- Dans les secteurs U1, U2 et Uh, la toiture en tuile canal sera privilégiée.
- Dans le cas de construction de type véranda, des verrières pourront être autorisées.
- Il est autorisé l'installation des panneaux solaires ou photovoltaïques sur tout ou partie du toit.
- Il est autorisé l'installation de toitures végétales extensives ou intensives sur tout ou partie du toit.
- Sauf dans le cas de toiture terrasse ou pour des annexes, la pente de toiture sera au maximum de 35% et celle-ci ne devra pas être inférieure à 20%.

FACADES

- Toutes les façades, murs extérieurs y compris les pignons, gaines et conduits exhausés doivent être traités avec le même soin que les façades principales.
- Dans les secteurs U1 et Uh les appareillages de ventilation et de climatisation visibles depuis le domaine public devront être traités de manière à limiter leur impact visuel.
- Les annexes de plus de 20m² d'emprise au sol doivent faire l'objet de la même finition que les constructions principales.
- Sont interdits :

- L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que : carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment.
- Les matériaux de toiture à effet réfléchissant à l'exclusion des installations à récupération de chaleur ou d'énergie et des vérandas.
- Pour les constructions d'annexes, l'usage de matériaux n'ayant pas la vocation à être utilisés en construction.

CLOTURES

Les clôtures en limite du domaine public doivent être implantées à l'alignement ou le long de la limite de recul imposée et le long des limites séparatives au-delà de la marge de recul éventuelle. La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 1.80 m.

Elles seront constituées de haies vives composées avec des essences indigènes, doublées ou non de grillage, avec ou sans mur bahut.

En secteur U1, les murs pleins sont autorisés à hauteur maximum de 1,80 m.

A l'alignement, la hauteur maximale des murs est fixée à 0,60 m. Les murs pourront être rehaussés d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,20 m. L'aspect des murs devra être traité de la même façon que les façades des constructions principales implantées sur la parcelle.

L'utilisation de matériaux ou objets n'ayant pas la vocation d'être utilisés en tant que clôture est interdite.

DEVANTURES COMMERCIALES

- Les façades commerciales comportant des vitrines d'exposition ne peuvent être établies que dans la hauteur du rez-de-chaussée des immeubles.
- La composition des devantures doit respecter l'échelle du bâtiment et ne pas venir en saillie par rapport aux murs.
- Les glaces et les châssis de menuiseries doivent être en retrait par rapport à l'alignement des façades.

ARTICLE U9 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques. Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol. La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², comprenant les dimensions minimales retenues pour l'aménagement des places de stationnement, qui sont de 2.50 m x 5.00 m, mais aussi l'espace nécessaire à la circulation des véhicules (voirie et accès).

Afin d'assurer un stationnement qui correspond au besoin des occupations du sol, il est exigé au minimum :

	Véhicules	
	U1 et Uh	U2
Habitation individuelle	Une place par logement sur la propriété	2 places par logement sur la propriété (garage non compris).
Bureaux, artisanat	Une place de stationnement par 35 m ² de surface de plancher	

Commerces	Une surface affectée au stationnement au moins égale à la surface de vente
------------------	--

ARTICLE U10 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS

- Les arbres de haute tige existants devront être conservés ou remplacés par des plantations équivalentes.
- Le choix des plantations et essences arbustives utilisées pour les espaces verts et les clôtures devra être puisé dans la flore régionale, et être proportionné à la taille des terrains qui les supportent lorsqu'ils auront atteint leur plein développement.
- Dans le secteur U2, il est imposé un minimum de 30% d'espaces verts sur chaque parcelle. Ces espaces verts peuvent être de pleine terre ou bien en surface pondérées (façades et toits végétalisés, surfaces semi-perméables).
- Dans le secteur Uh, il est imposé un minimum de 30% d'espaces verts sur chaque parcelle. Ces espaces verts peuvent être de pleine terre ou bien en surface pondérées (façades et toits végétalisés, surfaces semi-perméables).

ARTICLE U11 - LES OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL

SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

ARTICLE UL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques liés aux cours d'eaux et aux continuités de la migration de la faune sauvage, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites.

- Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article UL – 2 ci-après.
- Dans le secteur ULi, toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles liées à des activités sportives et de loisirs.
- Dans le secteur ULt, toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles nécessaires au fonctionnement des structures existantes d'hébergements touristiques.

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

- Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention des risques naturels. En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la sécurité ou à la salubrité publique.
- Les affouillements et exhaussements de sols sous réserve :
 - d'être nécessaire pour la réalisation des constructions et travaux autorisés
 - de faire l'objet d'une intégration paysagère.

SECTION 2 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UL3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES, D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC ET DE DESSERTE PAR LES SERVICES PUBLICS DE COLLECTE DES DECHETS

ACCES

- Pour être constructible un terrain doit avoir un accès privatif à une voie publique soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.
- 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.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Toute opération ne doit pas engendrer plus d'un accès sur les voies publiques.

VOIRIE

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

ARTICLE UL 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**EAU POTABLE**

- Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

ASSAINISSEMENT**- Eaux usées :**

- Tout terrain sur lequel une occupation ou utilisation du sol qui est susceptible d'évacuer des eaux usées doit être obligatoirement raccordé au réseau public d'assainissement.
- A défaut de possibilités de raccordement à un réseau collectif d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur et au schéma communal d'assainissement est obligatoire. Il devra être conçu de façon à être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif quand celui-ci sera réalisé.

- Eaux pluviales :

- Pour toute construction nouvelle ou rénovation totale, il est exigé une conduite propre à l'évacuation des eaux pluviales avant rejet dans le collecteur.
- En l'absence de réseau d'eaux pluviales, ou en cas de réseau insuffisant, il peut être demandé des dispositifs de rétention des eaux pluviales d'orage et de réinfiltration dans le sol naturel des eaux pluviales issues des espaces imperméabilisés. Les constructeurs ou aménageurs réaliseront les dispositifs appropriés pour une évacuation vers un exutoire.

RÉSEAUX DIVERS

- Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'électricité.
- Sauf contraintes techniques justifiées, les réseaux d'électricité, du téléphone et autres câblages, doivent être réalisés en souterrain.

RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

SECTION 3 – CARACTERISTIQUES DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UL 5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

DISPOSITIONS GENERALES

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux poteaux, pylônes, transformateurs et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

UL5.1 - PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

GENERALITES

Le recul d'une construction par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques (actuelles ou projetées) est mesuré perpendiculairement, de tout point de la construction au point le plus proche de la limite de la voie ou de l'emprise concernée.

REGLES SPECIFIQUES

- Toutes les constructions doivent s'implanter à un minimum de 5 mètres de l'alignement.

UL5.2 - PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

GENERALITES

Le retrait d'une construction par rapport aux limites séparatives latérales ou de fond de terrain est mesuré perpendiculairement, de tout point de la construction au point le plus proche de la limite concernée. Dans les cas où le retrait est dépendant de la hauteur de la construction, cette hauteur est mesurée au point le plus haut de la façade le plus proche de la limite.

Les dispositions ci-après s'appliquent sur l'assiette foncière de l'opération.

REGLES SPECIFIQUES

- Toutes les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives avec un minimum de 5 mètres

UL5.3 - LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Non réglementé

ARTICLE UL 6 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- Dans le sous-secteur ULt1, l'emprise au sol maximale des constructions ne doit pas excéder 15% de l'unité foncière
- Dans le sous-secteur ULt2, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 250m² et ne doit pas excéder 30% de l'unité foncière

ARTICLE UL 7 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**GENERALITES**

La hauteur est mesurée du sol naturel du point le plus bas avant travaux jusqu'à l'égout du toit.

Les éléments techniques tels que cheminées, locaux d'ascenseur, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs d'énergies solaires et les éléments de décors architecturaux ne sont pas pris dans le calcul des hauteurs, quel que soit le secteur concerné.

REGLES SPECIFIQUES

- La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit, sans pouvoir dépasser deux niveaux (R+1).

ARTICLE UL8 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS**ASPECT GENERAL POUR LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES**

Les dispositions ci-après ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions ou de constructions nouvelles de conception architecturale bioclimatique ou à très haute performance énergétique. Ce type de construction est accepté dans le cadre d'un projet prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel et la mise en valeur des éléments d'intérêt de la construction initiale dans le cas d'une extension.

DISPOSITIONS PARTICULIERES AU SOUS-SECTEUR ULt1

- La toiture en tuile canal sera privilégiée.
- Chaque toiture sera en tuile canal ou ses dérivés.
- Dans le cas de construction de type véranda, des verrières pourront être autorisées.
- Il est autorisé l'installation des panneaux solaires ou photovoltaïques sur tout ou partie du toit
- Il est autorisé l'installation de toitures végétales extensives ou intensives sur tout ou partie du toit.
- Sauf dans le cas de toiture terrasse ou pour des annexes, la pente de toiture sera au maximum de 35% et celle-ci ne devra pas être inférieure à 20%.

DISPOSITIONS PARTICULIERES AU SOUS-SECTEUR ULt2

Chaque projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- Façades :

- Toutes les façades, murs extérieurs y compris les pignons, gaines et conduits exhausés doivent être traités avec le même soin que les façades principales.
- Sont interdits :

- L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que : carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment.
- Les matériaux de toiture à effet réfléchissant à l'exclusion des installations à récupération de chaleur ou d'énergie et des vérandas.
- Pour les constructions d'annexes, l'usage de matériaux n'ayant pas la vocation à être utilisés en construction.

- Clôtures :

Les clôtures en limite du domaine public doivent être implantées à l'alignement ou le long de la limite de recul imposée et le long des limites séparatives au-delà de la marge de recul éventuelle. La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 1.80 m.

Elles seront constituées de haies vives composées avec des essences indigènes, doublées ou non de grillage, avec ou sans mur bahut dont la hauteur maximale sera de 40cm.

ARTICLE UL 9 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les places de stationnement nécessaires aux constructions et installations seront prévues en dehors du domaine public.

ARTICLE UL 10 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS

- Les arbres de haute tige existants devront être conservés ou remplacés par des plantations équivalentes.
- Le choix des plantations et essences arbustives utilisées pour les espaces verts et les clôtures devra être puisé dans la flore régionale, et être proportionné à la taille des terrains qui les supportent lorsqu'ils auront atteint leur plein développement.
- Dans les sous-secteurs ULt1 et ULt2, il est imposé un minimum de 60% d'espaces verts sur chaque parcelle. Ces espaces verts peuvent être de pleine terre ou bien en surface pondérées (façades et toits végétalisés, surfaces semi-perméables).

ARTICLE UL 11 - LES OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

ARTICLE UX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques liés aux cours d'eaux et aux continuités de la migration de la faune sauvage, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites.

- Les affouillements et les exhaussements de sols au sens du code de l'urbanisme ;
- Les habitations légères de loisirs, les terrains aménagés de camping et de caravanage au sens du code de l'urbanisme et les habitations légères de loisirs.
- Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article UX – 2.
- Les constructions et installations à usage agricole.
- Le stationnement permanent des caravanes.
- Le camping, le caravaning, les habitations légères de loisirs
- Les dépôts de ferraille, de déchets ainsi que de vieux véhicules.
- Le stockage de déchets inertes.

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

- Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention des risques naturels. En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la sécurité ou à la salubrité publique.
- Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation lorsqu'elles existent.
- Les occupations ou utilisations du sol nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à condition de ne pas altérer la qualité paysagère initiale de l'espace à préserver.
- Les constructions à usage d'habitation à la double condition :
 - Qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente sur la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ou services généraux de la zone.

- Que les logements soient intégrés aux volumes des locaux d'activité sans en être la partie dominante
- Que les logements soient d'une superficie maximale de 30m².
- Les entreposages à l'air libre à condition qu'ils soient nécessités par les activités admises dans la zone ou qu'ils constituent l'annexe d'une activité exercée sur la commune.
- Les exhaussements et affouillements de sol lorsqu'ils sont nécessités par les constructions et ouvrages autorisés et sous réserve de faire l'objet d'une intégration paysagère.

SECTION 2 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UX 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES, D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC ET DE DESSERTE PAR LES SERVICES PUBLICS DE COLLECTE DES DECHETS
--

ACCES

- Pour être constructible un terrain doit avoir un accès privatif à une voie publique soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.
- 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.
- Il n'est autorisé qu'un seul accès automobile sur les voies publiques par unité foncière
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Toute opération ne doit pas engendrer plus d'un accès sur les voies publiques.

VOIRIE

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de secours et de lutte contre l'incendie.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Des dispositions différentes peuvent être admises dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, mais aussi pour les cheminements piétons et cyclables

ARTICLE UX 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**EAU POTABLE**

- Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

ASSAINISSEMENT**- Eaux usées :**

- Tout terrain sur lequel une occupation ou utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux usées doit être obligatoirement raccordé au réseau public d'assainissement.
- A défaut de possibilités de raccordement à un réseau collectif d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur et au schéma communal d'assainissement est obligatoire. Il devra être conçu de façon à être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif quand celui-ci sera réalisé.
- L'évacuation des eaux usées pourra être conditionnée à un prétraitement.

- Eaux pluviales :

- Pour toute construction nouvelle ou rénovation totale, il est exigé une conduite propre à l'évacuation des eaux pluviales avant rejet dans le collecteur.
- En l'absence de réseau d'eaux pluviales, ou en cas de réseau insuffisant, il peut être demandé des dispositifs de rétention des eaux pluviales d'orage et de ré infiltration dans le sol naturel des eaux pluviales issues des espaces imperméabilisés. Les constructeurs ou aménageurs réaliseront les dispositifs appropriés pour une évacuation vers un exutoire.

RÉSEAUX DIVERS

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'électricité.
-
- Sauf contraintes techniques, les réseaux d'électricité, du téléphone et autres câblages, doivent être réalisés en souterrain.

RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

SECTION 3 – CARACTERISTIQUES DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UX 5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UX5.1 - PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions principales et annexes doivent s'implanter à un minimum de 10 mètres des voies et emprises publiques ou à l'alignement.
- Pour les bâtiments et installations techniques publiques ou privées, tels que postes de transformation en énergie électrique, mise en sécurité et mise aux normes d'installations existantes par exemple, une implantation autre pourra être autorisée, dans la mesure où cela n'apporte pas de gêne à la sécurité publique (visibilité dans un carrefour notamment).
- Toutes les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimum de 10 mètres par rapport aux voies et emprises publiques ou à l'alignement.

UX5.2 - PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

GENERALITES

Le retrait d'une construction par rapport aux limites séparatives latérales ou de fond de terrain est mesuré perpendiculairement, de tout point de la construction au point le plus proche de la limite concernée. Dans les cas où le retrait est dépendant de la hauteur de la construction, cette hauteur est mesurée au point le plus haut de la façade le plus proche de la limite.

Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas aux poteaux, pylônes, transformateurs et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

REGLES SPECIFIQUES

- Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives avec un minimum de 5 mètres.
- Les dispositions précitées ne s'appliquent pas pour les installations de service public ou d'intérêt collectif à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

UX5.2 - LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UX 6 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50%.

ARTICLE UX 7 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**GENERALITES**

La hauteur est mesurée du sol naturel au point le plus bas avant travaux jusqu'à l'égout du toit.

Les éléments techniques tels que cheminées, locaux d'ascenseur, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs d'énergies solaires et les éléments de décors architecturaux ne sont pas pris dans le calcul des hauteurs, quel que soit le secteur concerné.

REGLES SPECIFIQUES

- La hauteur maximale des constructions et installations à partir du terrain naturel ne peut excéder 10 mètres sauf justifications techniques particulières
- La hauteur maximale des annexes est fixée à 3 m à l'égout du toit.

ARTICLE UX8 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS

Chaque projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE UX 9 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques. Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol. La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², comprenant les dimensions minimales retenues pour l'aménagement des places de stationnement, qui sont de 2.50 m x 5.00 m, mais aussi l'espace nécessaire à la circulation des véhicules (voirie et accès).

ARTICLE UX 10 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS

- Le choix des plantations et essences arbustives utilisées pour les espaces verts et les clôtures devra être puisé prioritairement dans la flore régionale, et être proportionné à la taille des terrains qui les supportent lorsqu'ils auront atteint leur plein développement.
- L'entreposage en plein air doit faire l'objet de plantations arbustives sur trois façades de toutes les aires de stockage de plus de 5 m de hauteur afin de faire écran.
- En limite de parcelle, au contact avec la zone agricole, il imposé une double plantation d'arbres

**ARTICLE UX 11 - LES OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES
ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les dépôts non liés à une activité officielle existante sur le même terrain, couverts ou non, de quelque nature que ce soit (dépôt de ferrailles, de matériaux, de déchets, de véhicules,...).
- La création, pour une même unité foncière, de plusieurs accès automobiles ou de garages sur la voie publique la desservant.
- Les constructions nouvelles à usage d'activité industrielle ou agricole.
- Les locaux commerciaux de plus de 100m² de Surface de plancher
- Dans le secteur AUa, les bureaux, commerces et services de plus de 70m² de surface de plancher
- Les habitations légères de loisirs, les terrains aménagés de camping et de caravanage au sens du code de l'urbanisme et les habitations légères de loisirs.
- Les éoliennes de plus de 12m de hauteur
- Les parcs photovoltaïques

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

Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention des risques naturels. En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la sécurité ou à la salubrité publique.

Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Les surfaces commerciales et artisanales à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.

Les locaux à usage d'entrepôts commerciaux à condition qu'ils soient liés directement aux surfaces commerciales comprises dans la zone et compatibles avec le caractère de la zone.

Les affouillements et exhaussements de sols sous réserve :

- d'être nécessaire pour la réalisation des constructions et travaux autorisés
- de faire l'objet d'une intégration paysagère.
- de ne pas être dans les espaces présentant un intérêt paysager et délimités sur le document graphique de zonage.

Dans les espaces délimités sur le document graphique de zonage, en tant qu'éléments du paysage à préserver, au titre des dispositions prévues par le code de l'urbanisme, seules les constructions de moins de 20m² d'emprise au sol sont autorisées.

SECTION 2 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE AU3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES, D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC ET DE DESSERTE PAR LES SERVICES PUBLICS DE COLLECTE DES DECHETS

ACCES

- Pour être constructible un terrain doit avoir un accès privatif à une voie publique soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.
- 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.
- Il n'est autorisé qu'un seul accès automobile sur les voies publiques par unité foncière.
- Toute opération ne doit pas engendrer plus d'un accès sur les voies publiques.
- Les accès doivent être compatibles avec les principes fixés dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation.

VOIRIE

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de secours et de lutte contre l'incendie.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Des dispositions différentes peuvent être admises dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, mais aussi pour les cheminements piétons et cyclables
- Les voiries doivent être compatibles avec les principes fixés dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation.

ARTICLE AU4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**EAU POTABLE**

- Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

ASSAINISSEMENT**- Eaux usées :**

- Toute construction doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.
- A défaut de possibilités de raccordement à un réseau collectif d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur et au schéma communal d'assainissement est obligatoire. Il devra être conçu de façon à être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif quand celui-ci sera réalisé.
- Un pré traitement pourra être imposé pour les eaux usées issues des activités.

- Eaux pluviales :

- Pour toute construction nouvelle ou rénovation totale de l'immeuble, il est exigé une conduite propre à l'évacuation des eaux pluviales avant rejet dans le collecteur.
- En l'absence de réseau d'eaux pluviales, ou en cas de réseau insuffisant, il peut être demandé des dispositifs de rétention des eaux pluviales d'orage et de réinfiltration dans le sol naturel des eaux pluviales issues des espaces imperméabilisés. Les constructeurs ou aménageurs réaliseront les dispositifs appropriés pour une évacuation vers un exutoire.

RÉSEAUX DIVERS

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'électricité.
- Les réseaux d'électricité, du téléphone et autres câblages, doivent être réalisés en souterrain.

RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les équipements et réseaux prévus dans le cadre des opérations d'ensemble ne doivent pas entraver la mise en place ultérieure d'un réseau de communication numérique à haut débit. Ainsi, il est imposé la pose de fourreau pour permettre le passage de réseaux de communication électronique.

SECTION 3 – CARACTERISTIQUES DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE AU 5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

AU5.1 - PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

GENERALITES

Le recul d'une construction par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques (actuelles ou projetées) est mesuré perpendiculairement, de tout point de la construction au point le plus proche de la limite de la voie ou de l'emprise concernée.

Les règles d'implantation par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques ne s'appliquent pas aux poteaux, pylônes, transformateurs et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

REGLES SPECIFIQUES

Au moins une des façades des constructions principales doivent s'implanter soit à l'alignement soit en retrait à 5 mètres minimum et à un maximum de 10 mètres des voies et emprises publiques existantes ou à créer. Les annexes doivent s'implanter soit à l'alignement soit en retrait avec un minimum de 5 mètres. Dans le secteur AUa, toutes les constructions doivent s'implanter en retrait avec un minimum de 5 mètres.

- Les dispositions précitées ne s'appliquent pas :
 - Pour les installations de service public ou d'intérêt collectif à condition que cela soit justifié par des raisons techniques

AU5.2 - PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

GENERALITES

Le retrait d'une construction par rapport aux limites séparatives latérales ou de fond de terrain est mesuré perpendiculairement, de tout point de la construction au point le plus proche de la limite concernée. Dans les cas où le retrait est dépendant de la hauteur de la construction, cette hauteur est mesurée au point le plus haut de la façade le plus proche de la limite.

Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas aux poteaux, pylônes, transformateurs et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

REGLES SPECIFIQUES

Toutes les constructions doivent s'implanter soit en limites séparatives soit en retrait avec à une distance correspondant à la moitié du bâtiment à édifier avec un minimum de de 3 mètres de celles-ci.

- La disposition citée précédemment ne s'applique pas :
 - Pour les installations de service public ou d'intérêt collectif à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

AU5.3 - PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE AU 6 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 300m² ou ne doit pas être supérieure à 50% de l'unité foncière.

ARTICLE AU 7 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**GENERALITES**

La hauteur est mesurée du sol naturel du point le plus bas avant travaux jusqu'à l'égout du toit.

Les éléments techniques tels que cheminées, locaux d'ascenseur, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs d'énergies solaires et les éléments de décors architecturaux ne sont pas pris dans le calcul des hauteurs, quel que soit le secteur concerné.

REGLES SPECIFIQUES

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit, sans pouvoir dépasser deux niveaux (R+1).

Des hauteurs différentes pourront être admises ou imposées pour :

- Les installations de service public ou d'intérêt collectif.
- les constructions attenantes à des bâtiments existants, dans le but d'une meilleure intégration urbaine et architecturale.

ARTICLE AU 8 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS**ASPECT GENERAL POUR LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES**

Les dispositions ci-après ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions ou de constructions nouvelles de conception architecturale bioclimatique ou à très haute performance énergétique. Ce type de construction est accepté dans le cadre d'un projet prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel et la mise en valeur des éléments d'intérêt de la construction initiale dans le cas d'une extension.

TOITURES

- Dans le secteur AU et AUa, la toiture en tuile canal sera privilégiée.
- Dans le cas de construction de type véranda, des verrières pourront être autorisées.
- Il est autorisé l'installation des panneaux solaires ou photovoltaïques sur tout ou partie du toit
- Il est autorisé l'installation de toitures végétales extensives ou intensives sur tout ou partie du toit.

- Sauf dans le cas de toiture terrasse ou pour des annexes, la pente de toiture sera au maximum de 35% et celle-ci ne devra pas être inférieure à 20%.

FACADES

- Toutes les façades, murs extérieurs y compris les pignons, gaines et conduits exhausés doivent être traités avec le même soin que les façades principales.
- Les annexes de plus de 20m² d'emprise au sol doivent faire l'objet de la même finition que les constructions principales.
- Sont interdits :
 - L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que : carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment.
 - Les matériaux de toiture à effet réfléchissant à l'exclusion des installations à récupération de chaleur ou d'énergie et des vérandas.
 - Pour les constructions d'annexes, l'usage de matériaux n'ayant pas la vocation à être utilisés en construction.

CLOTURES

Les clôtures en limite du domaine public doivent être implantées à l'alignement ou le long de la limite de recul imposée et le long des limites séparatives au-delà de la marge de recul éventuelle. La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 1.80 m.

Elles seront constituées de haies vives composées avec des essences indigènes, doublées ou non de grillage, avec ou sans mur bahut.

A l'alignement, la hauteur maximale des murs est fixée à 0,60 m. Les murs pourront être rehaussés d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,20 m. Ces murs seront en matériaux naturels de caractère local. L'aspect des murs devra être traité de la même façon que les façades des constructions principales implantées sur la parcelle.

DEVANTURES COMMERCIALES

- Les façades commerciales comportant des vitrines d'exposition ne peuvent être établies que dans la hauteur du rez-de-chaussée des immeubles.
- La composition des devantures doit respecter l'échelle du bâtiment et ne pas venir en saillie par rapport aux murs.
- Les glaces et les châssis de menuiseries doivent être en retrait par rapport à l'alignement des façades.

ARTICLE AU 9 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques. Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol. La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², comprenant les dimensions minimales retenues pour l'aménagement des places de stationnement, qui sont de 2.50 m x 5.00 m, mais aussi l'espace nécessaire à la circulation des véhicules (voirie et accès).

Afin d'assurer un stationnement qui correspond au besoin des occupations du sol, il est exigé au minimum :

Habitation individuelle : 2 places par logement sur la propriété (garage non compris).

Bureaux, artisanat : Une place de stationnement par 35 m² de surface de plancher

Commerces : Une surface affectée au stationnement au moins égale à la surface de vente

ARTICLE AU 10 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS

- Les arbres de haute tige existants devront être conservés ou remplacés par des plantations équivalentes.
- Le choix des plantations et essences arbustives utilisées pour les espaces verts et les clôtures devra être puisé prioritairement dans la flore régionale, et être proportionné à la taille des terrains qui les supportent lorsqu'ils auront atteint leur plein développement.
- Il est imposé un minimum de 30% d'espaces verts sur chaque parcelle. Ces espaces verts peuvent être de pleine terre ou bien en surface pondérées (façades et toits végétalisés, surfaces semi-perméables).

ARTICLE AU.11 - LES OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU0

SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

ARTICLE AU0 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les constructions nouvelles sont interdites à l'exception des ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

ARTICLE AU0 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Non réglementé

SECTION 2 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE AU0 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES, D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC ET DE DESSERTE PAR LES SERVICES PUBLICS DE COLLECTE DES DECHETS

Non réglementé

ARTICLE AU0 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Non réglementé

SECTION 3 – CARACTERISTIQUES DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE AU0 5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

AU05.1 - PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter en retrait avec un minimum de 5 mètres.

Les dispositions précitées ne s'appliquent pas :

- Pour les installations de service public ou d'intérêt collectif à condition que cela soit justifié par des raisons techniques

AU05.2 - PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter en retrait avec un minimum de 5 mètres.

Les dispositions précitées ne s'appliquent pas :

- Pour les installations de service public ou d'intérêt collectif à condition que cela soit justifié par des raisons techniques

AU05.3 - PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE AU0 6 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE AU0 7 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE AU0 8 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS

Non réglementé

ARTICLE AU0 9 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé

ARTICLE AU0 10 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS

Non réglementé

ARTICLE AU011 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUe0

SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

ARTICLE AUe0 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les constructions nouvelles sont interdites à l'exception des ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

ARTICLE AUe0 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Non réglementé

SECTION 2 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE AUe0 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES, D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC ET DE DESSERTE PAR LES SERVICES PUBLICS DE COLLECTE DES DECHETS

Non réglementé

ARTICLE AUe0 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Non réglementé

SECTION 3 – CARACTERISTIQUES DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE AUe0 5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

AUe05.1 - PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter en retrait avec un minimum de 5 mètres.

Les dispositions précitées ne s'appliquent pas :

- Pour les installations de service public ou d'intérêt collectif à condition que cela soit justifié par des raisons techniques

AUe05.2 - PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter en retrait avec un minimum de 5 mètres.

Les dispositions précitées ne s'appliquent pas :

- Pour les installations de service public ou d'intérêt collectif à condition que cela soit justifié par des raisons techniques

AUe05.3 - PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE AUe0 6 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE AUe0 7 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE AUe0 8 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS

Non réglementé

ARTICLE AUe0 9 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé

ARTICLE AUe0 10 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS

Non réglementé

ARTICLE AUe011 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques liés aux cours d'eaux et aux continuités de la migration de la faune sauvage, ainsi que les zones humides identifiées au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites.

Dans le secteur AP, toutes les constructions sont interdites à l'exception des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

En zone A, hors secteur AP, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception :

- des constructions ou installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière ou à l'élevage
- des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière.
- des constructions et installations soumises aux conditions particulières mentionnées à l'article A – 2 ci-après.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Dispositions applicables en A et hors secteur AP

- Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention des risques naturels. En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la sécurité ou à la salubrité publique.
- Les serres et châssis sont autorisées, à la condition de :
 - ne pas excéder 4m de hauteur au faîtage et au point le plus haut
- Dans les espaces à préserver en l'état en raison de leur intérêt paysager et délimités sur le document graphique de zonage, seules sont autorisées les occupations ou utilisations du sol liées à des équipements publics.
- Les affouillements et exhaussements du sol lorsqu'ils sont nécessités par les constructions et ouvrages autorisés, à la condition de faire l'objet d'une intégration paysagère

- Les bâtiments agricoles présentant un intérêt patrimonial et identifiés sur le document graphique de zonage peuvent faire l'objet d'un changement de destination sous condition de devenir une habitation, un gîte, de l'artisanat.
- L'extension mesurée des constructions existantes, à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 50% de la surface de plancher existante pour les bâtiments de moins de 100m² de surface de plancher et dans la limite de 30% pour les bâtiments de plus de 100m².
- L'édification d'annexes aux habitations sous réserve d'être implantées à une distance maximale de 20m de l'habitation.
- L'édification d'annexes aux habitations, sous réserve d'avoir une surface maximale de 60m² et de 100m² pour les piscines (plages comprises).

SECTION 2 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE A 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES, D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

ACCES

- Pour être constructible un terrain doit avoir un accès privatif à une voie publique soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.
- 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.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Toute opération ne doit pas engendrer plus d'un accès sur les voies publiques.

VOIRIE

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de secours et de lutte contre l'incendie.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Des dispositions différentes peuvent être admises dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, mais aussi pour les cheminements piétons.

ARTICLE A 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**EAU POTABLE**

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

ASSAINISSEMENT**Eaux usées :**

- Tout terrain sur lequel une occupation ou utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux usées doit être obligatoirement raccordé au réseau public d'assainissement.
- A défaut de possibilités de raccordement à un réseau collectif d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur et au schéma communal d'assainissement est obligatoire. Il devra être conçu de façon à être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif quand celui-ci sera réalisé.

Eaux pluviales :

- Pour toute construction nouvelle ou rénovation totale, il est exigé une conduite propre à l'évacuation des eaux pluviales avant rejet dans le collecteur.
- En l'absence de réseau d'eaux pluviales, ou en cas de réseau insuffisant, il peut être demandé des dispositifs de rétention des eaux pluviales d'orage et de réinfiltration dans le sol naturel des eaux pluviales issues des espaces imperméabilisés. Les constructeurs ou aménageurs réaliseront les dispositifs appropriés pour une évacuation vers un exutoire.

RESEAUX DIVERS

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'électricité.

-

RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

SECTION 3 – CARACTERISTIQUES DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE A 5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

DISPOSITION GENERALES

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux poteaux, pylônes, transformateurs et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

A5.1 - PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Dispositions applicables en A et Ap

GENERALITES

Le recul d'une construction par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques (actuelles ou projetées) est mesuré perpendiculairement, de tout point de la construction au point le plus proche de la limite de la voie ou de l'emprise concernée.

REGLES SPECIFIQUES

- Les constructions devront s'implanter à :
 - 15 m minimum de l'axe des autres routes départementales
 - 5 m minimum de l'emprise des autres voies

Les dispositions précitées ne s'appliquent pas :

- Pour l'extension de bâtiments anciens dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus.
- Pour les installations de service public ou d'intérêt collectif.
- Lorsqu'un terrain est bordé de plusieurs voies, le retrait s'applique uniquement par rapport à la voie supportant le trafic routier le plus important.

A5.2 - PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

GENERALITES

Le retrait d'une construction par rapport aux limites séparatives latérales ou de fond de terrain est mesuré perpendiculairement, de tout point de la construction au point le plus proche de la limite concernée. Dans les cas où le retrait est dépendant de la hauteur de la construction, cette hauteur est mesurée au point le plus haut de la façade le plus proche de la limite.

Les dispositions ci-après s'appliquent sur l'assiette foncière de l'opération.

REGLES SPECIFIQUES

- Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives. Dans tous les autres cas, elles doivent s'implanter en retrait à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment à édifier avec un minimum de 3 mètres.
- Pour les bâtiments à usage d'activité agricole, le retrait précité est fixé à un minimum de 3 mètres sans obligation de proportionnalité avec la moitié de la hauteur du bâtiment.

A5.3 - PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Non règlementé.

ARTICLE A 6 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.
- L'emprise au sol maximale des annexes est fixée à 40m² hors piscines. Pour les piscines, l'emprise au sol maximale est fixée à 100m² (bassin et plage comprise)

ARTICLE A 7 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est mesurée du sol naturel avant travaux jusqu'à l'égout du toit.

- La hauteur maximale des constructions individuelles à usage d'habitation ne peut excéder 6 mètres et deux niveaux (R+1). Les annexes liées à l'habitation sont limitée à 3m au maximum.
- Pour tous les bâtiments liés à l'usage agricole, la hauteur maximale des constructions est fixée à 20 mètres.
- L'extension d'un bâtiment existant ayant une hauteur supérieure à celle imposée, pourra se faire au niveau de l'existant.
- Un dépassement de 2 mètres peut être autorisé pour les saillis de faible importance par rapport au volume général de la construction (pigeonnier, lucarnes...)
- Des hauteurs différentes pourront être admises ou imposées pour les installations de service public ou d'intérêt collectif.
- Des règles de hauteur différentes pourront être autorisées dans le cadre de la restauration de bâtiments agricoles existants.

ARTICLE A 8 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS**GENERALITES**

Les dispositions ci-après ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions ou de constructions nouvelles de conception architecturale bioclimatique ou à très haute performance énergétique. Ce type de construction est accepté dans le cadre d'un projet prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel et la mise en valeur des éléments d'intérêt de la construction initiale dans le cas d'une extension.

POUR LES CHANGEMENTS DE DESTINATION AUTORISES

Tous les éléments architecturaux de qualité doivent être préservés ou restaurés en respectant l'unité volumétrique, l'aspect des ensembles bâtis et des éléments traditionnels : toiture, charpentes, matériaux, couleurs, ouvertures, modénatures.

TOITURES

Pour les constructions à usage d'habitation

- La toiture en tuile canal sera privilégiée.
- Dans le cas de construction de type véranda, des verrières pourront être autorisées.
- Il est autorisé l'installation des panneaux solaires ou photovoltaïques sur tout ou partie du toit
- Il est autorisé l'installation de toitures végétales extensives ou intensives sur tout ou partie du toit.
- Sauf dans le cas de toiture terrasse ou pour des annexes, la pente de toiture sera au maximum de 35% et celle-ci ne devra pas être inférieure à 20%.

Pour les constructions agricoles

- Les toitures mono-pentes et les toitures terrasses sont interdites pour les bâtiments de plus de 80m² d'emprise au sol.

FACADES

Pour les constructions à usage d'habitation

- Concernant les couleurs des enduits, bardages... sont autorisées les teintes pastels. La couleur blanche est interdite. Dans le cas des bardages seront privilégiées des teintes mates ou en bois permettant ainsi une meilleure intégration au paysage.
- Les annexes de plus de 20m² d'emprise au sol doivent faire l'objet de la même finition que les constructions principales.

Sont interdits :

- L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tel que : carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment, ainsi que les imitations de matériaux tels que fausses briques et faux pans de bois.
- Les matériaux de toiture à effet réfléchissant à l'exclusion des installations à récupération de chaleur ou d'énergie et des vérandas.

Pour les constructions agricoles

- Les matériaux destinés à être recouverts ne peuvent être laissés apparents.
- Dans tous les cas, il conviendra de rechercher une teinte en cohérence avec les couleurs prédominantes dans le tissu bâti environnant.

CLOTURES

Ces dispositions ne s'appliquent que pour les constructions à usage d'habitation.

- Les clôtures en limite du domaine public doivent être implantées à l'alignement et le long des limites séparatives. La hauteur des clôtures ne peut excéder 1.80 m.
- Les murs sont proscrits au profit des haies végétales et clôtures
- Elles seront constituées de haies vives composées avec des essences indigènes, doublées ou non de grillage sans mur bahut.
- L'utilisation de matériaux ou objets n'ayant pas la vocation d'être utilisés en tant que clôture est interdite.

ARTICLE A 9 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques. Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol.

ARTICLE A 10 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS

- Les arbres de haute tige existants devront être conservés ou remplacés par des plantations équivalentes.
- Le choix des plantations et essences arbustives utilisées pour les espaces verts et les clôtures devra être puisé dans la flore régionale, et être proportionné à la taille des terrains qui les supportent lorsqu'ils auront atteint leur plein développement.
- Les espaces boisés et alignements d'arbre, délimités sur le document graphique de zonage au titre du code de l'urbanisme, doivent être préservés en l'état.

ARTICLE A.11 - LES OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites autres que celles mentionnées à l'article N.2 ci-après.

Dans les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques liés aux cours d'eaux et aux continuités de la migration de la faune sauvage, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sous réserve de ne pas être dans les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques liés aux cours d'eaux et aux continuités de la migration de la faune sauvage, les occupations et utilisations du sol ci-après sont autorisées sous certaines conditions :

Les affouillements et exhaussements de sols sous réserve d'être nécessaire pour la réalisation des constructions et travaux autorisés

Les occupations et utilisations du sol nécessaire aux réseaux d'irrigation.

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec le caractère de la zone.

Deux sous-secteurs existent, NT du hameau de Merlanes et NTn du hameau de Massoulac. Seules y sont autorisées les habitations légères de loisirs, ainsi que la réalisation d'un logement nécessaire au gardiennage et au bon fonctionnement du site.

SECTION 2 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE N 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES, D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC ET DE DESSERTE PAR LES SERVICES PUBLICS DE COLLECTE DES DECHETS

ACCES

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès privatif à une voie publique soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

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

VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir et permettre l'accès du matériel de secours et de lutte contre l'incendie.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que tous les véhicules, notamment de secours et de lutte contre l'incendie, puissent faire demi-tour.

ARTICLE N 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Les dispositions ci-après ne s'appliquent que dans le secteur Nt, toutes les constructions doivent être raccordées aux réseaux d'eau potable, d'électricité et d'assainissement, si celui-ci existe.

A défaut de possibilités de raccordement à un réseau collectif d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur et au schéma communal d'assainissement est obligatoire. Il devra être conçu de façon à être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif quand celui-ci sera réalisé.

SECTION 3 – CARACTERISTIQUES DES CONSTRUCTIONS**ARTICLE N 5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS****N5.1 - PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être édifiées au minimum à 10m de l'axe de toutes les voies

Les dispositions précitées ne s'appliquent pas :

- Pour les installations de service public ou d'intérêt collectif à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

N5.2 - PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives. Dans tous les autres cas, elles doivent s'implanter à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment à édifier avec un minimum de 3 mètres.

N5.3 - PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE N 6 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur Nt, l'emprise au sol maximale est fixée à 10% de l'unité foncière.

Dans le sous-secteur Ntn, l'emprise au sol maximale totale est fixée à 400m² sur la totalité de la zone

ARTICLE N 7 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est mesurée du sol naturel du point le bas avant travaux jusqu'à l'égout du toit.

La hauteur maximale est fixée à 10 mètres pour toutes les constructions.

S'il s'agit de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur n'est pas limitée sous réserve que le projet tienne compte de l'intégration dans le quartier et dans le paysage.

Dans le secteur Nt, la hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est fixée à 3m.

Dans le sous-secteur Ntn, la hauteur maximale des constructions est fixée à 3m.

ARTICLE N 8 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS**ASPECT GENERAL**

Les dispositions ci-après ne font pas obstacle à la réalisation de constructions nouvelles de conception architecturale bioclimatique ou à très haute performance énergétique. Ce type de construction est accepté dans le cadre d'un projet prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel et la mise en valeur des éléments d'intérêt de la construction initiale dans le cas d'une extension.

TOITURES

Pour les constructions nouvelles, les toitures mono-pentes et les toitures terrasses sont interdites pour les bâtiments de plus de 80m² d'emprise au sol.

La toiture en tuile canal sera privilégiée sans exclure la possibilité d'installer des panneaux solaires ou photovoltaïques sur tout ou partie du toit.

Pour les extensions, les toitures terrasses sont interdites et les toitures mono-pentes sont autorisées.

Dans le cas de restauration ou d'agrandissement, la pente et le matériau d'origine devront être conservés.

FACADES

Les matériaux destinés à être recouverts ne peuvent être laissés apparents. Dans tous les cas, il conviendra de rechercher une teinte en cohérence avec les couleurs prédominantes dans le tissu bâti existant. L'utilisation de matériaux brillants (tôles galvanisées par exemple) est interdite.

ARTICLE N 9 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé

ARTICLE N 10 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS

Les dispositions ci-après ne s'appliquent que dans le secteur Nt :

- Les arbres de haute tige existants devront être conservés ou remplacés par des plantations équivalentes.
- Le choix des plantations et essences arbustives utilisées pour les espaces verts et les clôtures devra être puisé dans la flore régionale, et être proportionné à la taille des terrains qui les supportent lorsqu'ils auront atteint leur plein développement.
- Il est imposé un minimum de 50% d'espaces verts sur chaque parcelle. Ces espaces verts peuvent être de pleine terre ou bien en surface pondérées (façades et toits végétalisés, surfaces semi-perméables). Ce pourcentage est porté à 60% dans le sous-secteur Ntn.

ARTICLE N.11 - LES OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NL

SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

ARTICLE NL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites autres que celles liées à des activités de loisirs de plein air n'entraînant pas de nouvelles constructions.

ARTICLE NL 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Non réglementé

SECTION 2 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE NL 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES, D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC ET DE DESSERTE PAR LES SERVICES PUBLICS DE COLLECTE DES DECHETS

ACCES

Non réglementé

VOIRIE

Non réglementé

ARTICLE NL 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Non réglementé

SECTION 3 – CARACTERISTIQUES DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE NL 5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

NL5.1 - PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Non réglementé

NL5.2 - PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Non réglementé

NL5.3 - PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE NL 6 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE NL 7 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE NL 8 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS**ASPECT GENERAL**

Non réglementé

TOITURES

Non réglementé

FACADES

Non réglementé

ARTICLE NL 9 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Toutes les opérations nécessitant des aires de stationnement devra les prévoir hors de l'espace public.

ARTICLE NL 10 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS

Non réglementé

ARTICLE NL 11 - LES OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ANNEXE

LEXIQUE

ALIGNEMENT : l'alignement est la détermination par l'autorité administrative de la limite du domaine public routier aux droits des propriétés riveraines. Il est fixé soit par un plan d'alignement, soit par un alignement individuel. (art. L. 112-1 du Code de la voirie routière)
La procédure d'alignement ne peut être appliquée pour définir les limites d'une voie privée, et ne peut s'appliquer aux chemins ruraux qui font partie du domaine privé de la commune.

CONSTRUCTION ANNEXE : construction qui par sa destination, ses caractéristiques et ses dimensions, peut être regardée comme des accessoires du bâtiment d'habitation.

DECLARATION D'INTENTION D'ALIENER (DIA) : Déclaration formulée préalablement à la vente d'un bien immobilier compris dans un périmètre de préemption.

DROIT DE PREEMPTION URBAIN (DPU) : droit dont disposent les communes pour acquérir en priorité des biens dès lors qu'ils font l'objet d'une mutation. Ce droit est institué par le Conseil Municipal dans les communes disposant d'un POS ou d'un PLU. Il s'applique sur tout ou partie des zones urbaines ou d'urbanisation future.

EMPRISE AU SOL : l'emprise au sol se définit par la projection au sol et sur le plan horizontal, de toutes parties de construction situées au-dessus du sol, comprenant piscines, balcons, loggias, oriels, bardeaux, débords de toitures, annexes à l'habitat, excepté les terrasses au niveau du sol et non couvertes.

HABITATION LEGERE DE LOISIRS (HLL) : constructions à usage non professionnel, démontables ou transportables. Elles sont donc constitutives de logements destinés à l'occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs. Elles ne peuvent être implantées que dans les conditions visées par le Code de l'Urbanisme.

MITOYENNETE : la clôture séparant deux fonds contigus est, soit privative, soit mitoyenne. Elle est privative lorsqu'elle est la propriété exclusive du propriétaire de l'un des fonds. Elle est mitoyenne lorsqu'elle appartient aux propriétaires des fonds contigus en copropriété indivise.

Toute clôture séparative peut être mitoyenne, quelle que soit sa nature : murs, haies, fossés...

La preuve de la mitoyenneté se fait par la production d'un titre, par la prescription ou par les présomptions légales.

Le montant de l'obligation aux charges de la mitoyenneté (entretien, réparation, reconstruction) est proportionnel au droit de chacun.

OPERATION D'ENSEMBLE : Il s'agit d'un mode d'urbanisation pouvant se traduire par soit le dépôt d'un permis de construire groupé, soit le dépôt d'un permis d'aménager, soit d'une déclaration préalable portant sur la création de plus de 2 lots.

PARC RESIDENTIEL DE LOISIRS (PRL) : un terrain spécialement aménagé pour l'accueil des HLL et qui fait l'objet d'une procédure d'autorisation alignée sur celle des campings caravanings.

SURFACE DE PLANCHER : la surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment.

TERRAIN A BATIR : un terrain dont les capacités juridiques et physiques lui permettent de recevoir immédiatement une construction. Cette qualification est notamment utile pour l'évaluation du terrain.

Le terrain peut bénéficier de cette qualification s'il comporte des équipements indispensables comme une voie d'accès, une alimentation en eau potable et en électricité.

Il est également tenu compte des règles d'occupation des sols qui s'appliquent au terrain.