

Aïcha du Boucheron
Paysagiste D.P.L.G.

Gildas Carré
Directeur associé
Urbaniste

Jacobus Vos
Directeur associé
Ingénieur VRD
Etudes hydrauliques

Maxime de la Touche
Ingénieur E.S.G.T.
Modélisation 3D & BIM
Prestations par drone

Sébastien Le Pape
Directeur associé
Géomètre-Expert



Département du Tarn Commune de Grazac

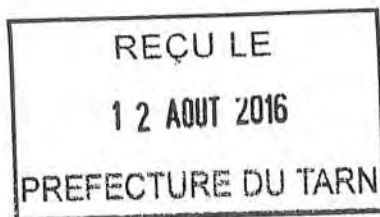
4.B – RÈGLEMENT ÉCRIT

Élaboration du Plan Local d'Urbanisme

AGENCE de MONTAUBAN
60 Impasse de Berlin
Albasud – CS 80391
82003 MONTAUBAN Cedex
Tél 05 63 66 44 22

AGENCE de GRENADE
1289 rue des Pyrénées – BP 3
31330 GRENADE/GARONNE
Tél 05 61 82 60 76

Fax 05 63 66 14 92
urbactis@urbactis.eu
www.urbactis.eu



Dossier d'Approbation
Dossier n°120101

Nos compétences

Urbanisme & Paysage
Ingénierie VRD
Etudes hydrauliques
Géomètre-Expert
A.M.O. patrimoniale
Modélisation 3D & BIM
Prestations par drone
Cartographie & SIG

Grazac le - 1 AOUT 2016
de Maire, Christophe GOURRANEL



SOMMAIRE

SOMMAIRE	1
INTRODUCTION	3
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIFFERENTES ZONES DU PLU	6
ZONE U	7
ZONE AU	14
ZONE A	20
ZONE N	28
LEXIQUE	31
ANNEXE	34

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.
- **Les emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts qui ne peuvent recevoir une autre affectation que celle prévue.

Description des zones faisant l'objet du présent règlement et reportées au Document Graphique du PLU.

Zone urbaine avec les secteurs suivants :

- Secteur U1

Ensemble bâti dans le hameau de Condol, les constructions déjà existantes dans cette zone, sont implantées à l'alignement ou avec un retrait relativement faible vis-à-vis de la voie ou emprise publique.

- Secteur U2

Ce secteur comprend des constructions implantées en retrait de la voie ou emprise publique, avec une densité plus faible que dans le secteur U1. Il existe quelques dents creuses au sein de ce secteur, l'urbanisation de celle-ci respectera des règles ayant pour but de ne pas dénaturer l'existant et au contraire d'avoir un ensemble ancien et nouveau relativement homogène. Ce secteur comprend des « orientations d'aménagement et de programmation » en vue d'assurer les conditions d'aménagement urbain et de viabilisation de secteurs à enjeux.

Zone de développement de l'urbanisation, dite AU :

Zone, dont la capacité des réseaux à la périphérie immédiate est suffisante pour être ouverte à l'urbanisation pour l'habitat et les équipements moyennant des conditions d'aménagement urbain et de viabilisation constituant les bases d'un véritable maillage urbain, en extension du bourg. Elle comprend des « orientations d'aménagement et de programmation » en vue d'assurer ces conditions.

- Zone A

Espace agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricoles sont seules autorisées en zone A. Elle comprend plusieurs secteurs :

- un secteur A2 à l'intérieur d'ensembles bâtis dans les espaces agricoles où quelques nouvelles constructions sont autorisées.
- un secteur A3 portant sur des ensembles bâtis, destinés à un autre usage que l'habitation, où des possibilités de constructions sont possibles sous certaines conditions.

- Zone N

Zone comprenant les espaces naturels et paysages préservés de l'urbanisation ou de transformations altérant les caractères essentiels existants. L'urbanisation nouvelle ne peut être admise.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIFFÉRENTES ZONES DU PLU

ZONE U

ARTICLE U.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS INTERDITES

Les constructions nouvelles à usage d'activité industrielle ou agricole.

L'ouverture et l'exploitation de carrières.

Les habitations légères de loisirs.

Le camping-caravanage, l'habitat permanent des caravanes.

Les locaux commerciaux de plus de 100m² de surface de vente

Le stockage de déchets inertes.

Dans les espaces à préserver en l'état en raison de leur intérêt paysager et délimités sur le document graphique de zonage, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles mentionnées à l'article U.2 ci-après.

Les éoliennes de plus de 12m de hauteur.

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

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 locaux à usage d'entrepôts artisanaux et commerciaux à condition qu'ils soient liés directement aux activités économiques existantes dans la zone et compatibles avec le caractère de la zone sans entraîner de nuisances sonores, olfactives ou encore en matière de stationnement pour le voisinage.

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 à préserver en l'état en raison de leur intérêt paysager et délimités sur le document graphique de zonage sont autorisées :

- la construction d'annexes aux habitations existantes (piscines, remises, garages, ...) sans création de logement, dans la limite de 20m² d'emprise au

sol et à condition de ne pas altérer la qualité paysagère initiale de l'espace à préserver.

- 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.

ARTICLE U.3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès

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.

Toute opération d'ensemble doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques, aussi seul un accès nouveau sur les routes départementales est autorisé. Sur les autres routes, les accès seront regroupés au minimum par deux.

2. 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 U.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable :

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

2. Assainissement :

2.1. Eaux usées :

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.

2.2. Eaux pluviales :

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 ou de réinfiltration dans le sol naturel des eaux pluviales issues des espaces imperméabilisés.

3. Électricité :

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.

ARTICLE U.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

[Supprimé par la loi ALUR]

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

Dans le secteur U1, les constructions principales et les annexes doivent s'implanter à l'alignement ou en retrait à 5 mètres maximum des voies et emprises publiques existantes ou à créer.

Dans le secteur U2, toutes les constructions doivent s'implanter en retrait à un minimum de 5 mètres de des voies ou emprises publiques existantes ou à créer. Ce retrait ne devra pas excéder 15 mètres, sauf pour les annexes de moins de 20m² d'emprise au sol.

Les annexes peuvent s'implanter en limite de voie publique, uniquement lorsque la voie est communale.

Dans le cas d'une opération d'ensemble les dispositions précitées s'appliquent sur l'assiette foncière de l'opération.

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 à condition que cela soit justifié par des raisons techniques

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.

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

Dans le secteur U1, les constructions principales et les annexes (sauf le garage) doivent s'implanter soit sur une ou plusieurs limites séparatives soit en retrait avec un maximum de 3 mètres des limites séparatives.

Dans le secteur U2, les constructions principales et les annexes doivent s'implanter soit sur une limite séparative soit en retrait avec un minimum de 3 mètres. Dans tous les cas le retrait mesuré entre la limite séparative latérale et un point de la façade de la construction ne devra pas excéder 25m. Dans le cas d'une opération d'ensemble les dispositions précitées s'appliquent sur l'assiette foncière de l'opération.

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 à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

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

Non réglementé

ARTICLE U.9 - EMPRISE AU SOL

Dans le secteur U2, l'emprise au sol maximale des constructions ne doit pas excéder 50% de l'unité foncière.

ARTICLE U.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit.
La hauteur maximale des annexes est fixée à 3 m à l'égout du toit.

Des hauteurs différentes pourront être admises ou imposées

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

ARTICLE U.11 - ASPECT EXTERIEUR

Aspect général

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 :

Chaque toiture sera en tuile canal ou d'aspect similaire, sans exclure la possibilité d'installer des panneaux solaires ou photovoltaïques sur tout ou partie du toit, la pente de toiture sera faible elle sera au maximum de 33%.

Les toitures à un seul pan couvrant ne sont admises que pour des bâtiments annexes et pour les extensions des constructions existantes (appentis ou adossés).

Les toitures terrasses sont interdites uniquement dans le secteur U1.

Pour des projets concernant d'autres usages que l'habitat (commerces, bureaux, activités artisanales, équipements publics ou d'intérêt collectif) ou l'annexe de l'habitat, des matériaux différents pourront être autorisés à condition qu'ils soient en harmonie avec les constructions environnantes et le paysage.

Façades :

Toutes les façades, murs extérieurs y compris les pignons, gaines et conduits exhaussés doivent être traités avec le même soin que les façades principales.

Concernant les couleurs des enduits, bardages ... sont autorisées les teintes pastels. Dans le cas des bardages seront privilégiées des teintes mates ou en bois permettant ainsi une meilleure intégration au paysage. Dans tous les cas, il conviendra de rechercher une teinte en cohérence avec les couleurs prédominantes dans le tissu bâti existant.

Les annexes de plus de 20m² d'emprise au sol doivent faire l'objet de la même finition que les constructions principales.

Dans le secteur U1, en cas de réhabilitation, la façade, côté rue, doit être conservée ou restaurée dans son état d'origine. D'une façon générale, les enduits anciens seront réhabilités. Si la qualité du support est avérée (pierres taillées et régulièrement appareillées), les murs appareillés en pierres de pays seront remis en valeur.

Dans le secteur U1, les appareillages de ventilation, de climatisation soumis à autorisation, sont interdits en façade sur rue. Les appareillages visibles depuis le domaine public devront être traités de manière à limiter leur impact visuel.

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 et le long des limites séparatives. 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.

À 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 ou crépis. 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.

Volets roulants :

Pour les nouvelles constructions, les coffres de volets roulants devront être intégrés à la maçonnerie.

ARTICLE U.12 - 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).

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

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

	Véhicules
Habitation individuelle	2 places par logement (hors garage) sur la propriété.
Bureaux	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

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

Pour toutes les constructions à un autre usage que l'habitation, il est imposé un maximum de deux places pour chaque tranche de 6 usagers (tous usages confondus et simultanés : visiteurs, employés, ...).

ARTICLE U.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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.

Les plantations de thuyas (haies), conifères, sapinettes, lauriers palme, d'usage courant dans l'habitat traditionnel, sont à modérer ou éviter au profit d'essences locales.

Il est imposé un minimum de 30% d'espaces verts sur chaque parcelle.

Les arbres isolés identifiés sur le document graphique de zonage sont à protéger en l'état et soumis à autorisation préalable avant tout travaux, conformément aux dispositions de l'article L.123-1-5-III-2 du code de l'urbanisme.

ARTICLE U.14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

[supprimé par la loi ALUR]

ARTICLE U.15 - LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE U.16 - LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

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. Il

est imposé la pose de fourreau pour permettre le passage de réseaux de communication électronique.

ZONE AU

ARTICLE AU.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions nouvelles à usage d'activité industrielle, agricole

L'ouverture et l'exploitation de carrières.

Le camping-caravanage.

Les habitations légères de loisirs.

Le camping-caravanage, l'habitat permanent des caravanes.

Les locaux commerciaux de plus de 100m² de surface de vente

Le stockage de déchets inertes.

Les éoliennes de plus de 12m de hauteur.

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

A condition de s'intégrer dans une seule opération d'aménagement d'ensemble selon les modalités opératoires définies dans les orientations d'aménagement et de programmation et d'être compatible avec les principes d'aménagement fixées dans les orientations d'aménagement et de programmation, sont autorisées les constructions ou installations suivantes :

- les constructions à destination d'habitation sous réserve d'être compatibles avec les principes de densité fixés dans les orientations d'aménagement et de programmation
- les constructions à vocation artisanale de moins de 100 m² de surface de plancher et sous réserve de ne pas entraîner de nuisances sonores, olfactives ou encore en matière de stationnement pour le voisinage.
- les affouillements et exhaussements du sol uniquement s'ils sont nécessités par la réalisation des constructions autorisées, ou par des impératifs techniques et sous réserve de faire l'objet d'une recherche d'intégration paysagère.

ARTICLE AU.3 - ACCES ET VOIRIE

Toutes les occupations et utilisations du sol doivent être compatibles avec les principes fixés dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation en matière d'accès et voirie.

1. Accès

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 présentait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération d'ensemble doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques, aussi seul un accès nouveau sur les routes départementales est autorisé. Sur les autres routes, les accès seront regroupés au minimum par deux.

2. 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.

ARTICLE AU.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable :

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

2. Assainissement :

2.1. 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.

2.2. 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 doit être demandé des dispositifs de rétention des eaux pluviales d'orage ou 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.

3. Électricité :

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.

ARTICLE AU.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

[Supprimé par la loi ALUR]

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

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

Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue (emplacement réservé, marge de recul) portée au document graphique ou être en retrait. Ce retrait est fixé à :

- Un minimum de 5m et à un maximum de 10m de la limite d'emprise des autres 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.
- Pour les constructions annexes d'une emprise au sol inférieure à 20m²

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.

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

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

Toutes les constructions sauf les garages doivent s'implanter à un minimum de 3 mètres des limites séparatives. Les garages peuvent s'implanter soit sur une limite séparative soit à une distance minimum de 3 mètres des limites séparatives.

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.
- Pour les constructions annexes d'une emprise au sol inférieure à 20m²

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

Non réglementé.

ARTICLE AU.9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale des constructions ne doit pas excéder 50% de l'unité foncière.

ARTICLE AU.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit.

La hauteur maximale des annexes est fixée à 3 m à l'égout du toit.

Des hauteurs différentes pourront être admises ou imposées

- Pour les installations de service public ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AU.11 - ASPECT EXTERIEUR

Aspect général

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. Toutes les occupations et utilisations du sol doivent être compatibles avec les principes fixés dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation en matière d'économie d'énergie pour les constructions.

Toitures :

Non réglementé

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.

Concernant les couleurs des enduits, bardages ... sont autorisées les teintes pastels. Dans le cas des bardages seront privilégiées des teintes mates ou en bois permettant ainsi une meilleure intégration au paysage. Dans tous les cas, il conviendra de rechercher une teinte en cohérence avec les couleurs prédominantes dans le tissu bâti existant.

Les appareillages de ventilation, de climatisation soumis à autorisation, sont interdits en façade sur rue. Les appareillages 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 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.
- 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 et le long des limites séparatives. 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 ou crépis. 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.

Volets roulants :

Pour les nouvelles constructions, les coffres de volets roulants devront être intégrés à la maçonnerie.

ARTICLE AU.12 - STATIONNEMENT

Toutes les occupations et utilisations du sol doivent être compatibles avec les principes fixés dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation en matière 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, y compris les accès.

Le nombre des aires de stationnement sera au minimum de :

	Véhicules
Habitation individuelle	2 places par logement (hors garage) sur la propriété

Au-delà de 150m² de surface de plancher, hors garage, il est imposé une place de stationnement par tranche de 50m² de surface de plancher supplémentaire. 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, y compris les accès.

Pour toutes les constructions à un autre usage que l'habitation, il est imposé un maximum de deux places pour chaque tranche de 6 usagers (tous usages confondus et simultanés : visiteurs, employés, ...).

ARTICLE AU.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Toutes les occupations et utilisations du sol doivent être compatibles avec les principes fixés dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation en matière d'espaces libres et de plantations.

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.

Les plantations de thuyas (haies), conifères, sapinettes, lauriers palme, d'usage courant dans l'habitat traditionnel, sont à modérer ou éviter au profit d'essences locales.

Il est imposé un minimum de 30% d'espaces verts sur chaque parcelle.

ARTICLE AU.14 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

[Supprimé par la loi ALUR]

ARTICLE AU.15 - LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE AU.16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET 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. Il est imposé la pose de fourreau pour permettre le passage de réseaux de communication électronique.

ZONE A

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, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites.

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception :

- des constructions ou installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière
- 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 dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
- 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 DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dispositions applicables dans toute la zone A y compris les secteurs A2, A3.

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.

Dispositions applicables dans la totalité de la zone A hors secteurs A2, A3

- 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 à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
- 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 identifiés sur le document graphique de zonage peuvent faire l'objet d'un changement de destination sous condition de devenir une habitation, un hébergement hôtelier, de l'artisanat ou du commerce.
- 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

Dispositions applicables dans le secteur A2

Dans le secteur A2, sont autorisés pour un usage non nécessaire à l'exploitation agricole :

- la construction d'une habitation et d'annexes
- 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
- les constructions nouvelles à usage d'habitation
- les affouillements et exhaussements du sol lorsqu'ils sont nécessités par les constructions et ouvrages autorisés

Dispositions applicables dans le secteur A3

Dans le secteur A3, sont autorisés pour un usage non nécessaire à l'exploitation agricole :

- la construction d'annexes et d'un logement de fonction liée à l'activité existante
- les constructions nouvelles à usage d'activités économiques
- les affouillements et exhaussements du sol lorsqu'ils sont nécessités par les constructions et ouvrages autorisés
- 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

ARTICLE A.3 - ACCES ET VOIRIE

Dispositions applicables dans toute la zone A y compris les secteurs A2, A3

3.1. Accès

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.

3.2. 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 A.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Dispositions applicables dans toute la zone A y compris les secteurs A2, A3.

4.1. Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, lorsqu'il existe ou à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions de salubrité en vigueur.

4.2. Assainissement :

4.2.1. Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.

Le rejet direct des eaux usées liées aux activités agricoles est interdit dans le réseau collectif. Cependant, un raccordement pourra être admis selon les capacités de traitement du réseau et en fonction de la réglementation en vigueur.

En l'absence de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement autonome pourra être admis dans l'attente des équipements publics. Ce dispositif doit être conforme à la législation en vigueur.

4.2.2. Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct des eaux pluviales. En l'absence de réseau d'eau pluviale, 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.

ARTICLE A.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

[Supprimé par la loi ALUR]

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

Les constructions doivent être édifiées au minimum à :

- 15m de l'axe des autres routes départementales
- 5m 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.

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

En zone A, 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.

Dans les secteurs A2 toutes les constructions sauf les garages doivent s'implanter en retrait à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.

Dans les secteurs A2 les garages peuvent s'implanter :

- soit sur une limite séparative
- soit en retrait à une distance minimale de 3 mètres

Dans tous les cas, 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 à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

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

La distance maximale entre les constructions d'habitation et les annexes est fixée à 25m.

ARTICLE A.9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Dispositions applicables dans tous les secteurs

L'emprise au sol des annexes, hors piscines, et des extensions à l'habitation sera limitée à 50% de la surface de plancher du bâtiment d'habitation existant si celui a une surface de moins de 100 m² et 30% si sa surface est supérieure ou égale à 100 m².

Dans tous les cas, l'emprise au sol des piscines (plage comprise) ne pourra excéder 80 m².

Dispositions applicables dans les secteurs A2 et A3

L'emprise au sol est limitée à 300m².

ARTICLE A.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dispositions applicables dans toute la zone A y compris les secteurs A2, A3

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. Les annexes liées à l'habitation sont limitées à 3m au maximum.

Pour tous les bâtiments liés à l'usage agricole ou à vocation économique, la hauteur maximale des constructions est fixée à 15 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.11 - ASPECT EXTERIEUR

Dispositions applicables dans toute la zone A y compris les secteurs A2, A3

Principes généraux

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 :

1. pour les constructions à usage d'habitation.

Chaque toiture sera en tuile canal ou d'aspect similaire, sans exclure la possibilité d'installer des panneaux solaires ou photovoltaïques sur tout ou partie du toit, la pente de toiture sera faible elle sera au maximum de 33%.

Les toitures à un seul pan couvrant ne sont admises que pour des bâtiments annexes (appentis ou adossés).

2. pour les constructions agricoles ou destinées à d'autre usage économique

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

Un rapport minimal de pente de 1/3 – 2/3 doit être obtenu pour les bâtiments disposant de plusieurs pentes

Chaque toiture sera en tuile canal ou d'aspect similaire, 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.

Façades :

1. pour les constructions à usage d'habitation.

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

Concernant les couleurs des enduits, bardages ... sont autorisées les teintes pastels. Dans le cas des bardages seront privilégiées des teintes mates ou en bois permettant ainsi une meilleure intégration au paysage. Dans tous les cas, il conviendra de rechercher une teinte en cohérence avec les couleurs prédominantes dans le tissu bâti existant.

En cas de réhabilitation, d'une façon générale, les enduits anciens seront réhabilités. Si la qualité du support est avérée (pierres taillées et régulièrement appareillés), les murs appareillés en pierres de pays seront remis en valeur.

Les appareillages visibles depuis le domaine public devront être traités de manière à limiter leur impact visuel.

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 d'annexes, l'usage de matériaux n'ayant pas la vocation à être utilisés en construction.

2. pour les constructions à usage agricole ou destinées à d'autre usage économique.

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.

Clôtures :

Les dispositions ci-après 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 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 ou crépis. 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.

Annexes et extensions

Les extensions et les annexes de plus de 20 m² devront faire l'objet de la même finition que le bâtiment d'habitation existant"

Autre

Les dispositions ci-après ne s'appliquent que pour les constructions à usage d'habitation. Pour les nouvelles constructions, les coffres de volets roulants devront être intégrés à la maçonnerie.

ARTICLE A.12 - STATIONNEMENT

Dispositions applicables dans toute la zone A y compris les secteurs A2 et A3

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

ARTICLE A.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dispositions applicables dans toute la zone A y compris les secteurs A2 et A3

Les arbres de haute tige existants devront être conservés dans la mesure du possible 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.

Les plantations de thuyas (haies), conifères, sapinettes, lauriers palme, d'usage courant dans l'habitat traditionnel, sont à modérer ou éviter au profit d'essences locales.

Les alignements d'arbres identifiés sur le document graphique de zonage sont à protéger en l'état et soumis à autorisation préalable avant tout travaux, conformément aux dispositions de l'article L.123-1-5-III-2 du code de l'urbanisme.

ARTICLE A.14 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

[Supprimé par la loi ALUR]

ARTICLE A.15 - LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE A.16- LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

ZONE N

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.

ARTICLE N.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES 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.

ARTICLE N.3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès

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.

2. 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 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé

ARTICLE N.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

[Supprimé par la loi ALUR]

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

ARTICLE N.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS 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.

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

Non réglementé

ARTICLE N.9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE N.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

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.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (réservoir, tours hertziennes, pylônes, etc....) et les éléments techniques.

ARTICLE N.11 - ASPECT EXTERIEUR

Aspect général

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.

Chaque toiture sera en tuile canal ou d'aspect similaire, 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.

Façades :

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.12 - STATIONNEMENT

Non réglementé

ARTICLE N.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme, les autorisations de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés délimités sur le document graphique de zonage.

ARTICLE N.14 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

[Supprimé par la loi ALUR]

ARTICLE N.15 - LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE N.16 - LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Non réglementé

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.

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

DROIT DE PRÉEMPTION 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 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, orielles, bardeaux, débords de toitures, annexes à l'habitat, excepté les terrasses au niveau du sol et non couvertes (dictionnaire de l'urbanisme, éditions du moniteur).

HABITATION LÉGÈRE 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 à l'article R. 111-32 du Code de l'Urbanisme.

MITOYENNETÉ : 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.

OPÉRATION 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 RÉSIDENTIEL 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 À BÂTIR : 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.

ANNEXE

Annexe n°1

Schéma de « localisation » des principales prescriptions
du règlement local d'urbanisme