

MAITRISE D'OUVRAGE

Commune de Saint Julia

- Place de la Mairie - 31540 SAINT JULIA - Tel : 05 61 83 00 64

mairie-saintjulia@wanadoo.fr

Plan Local d'Urbanisme de SAINT JULIA



11BIS STUDIO ARCHITECTES - Catherine & Jésus GAGO

11bis Route du Faubourg du Sers - BP 25 - 31450 MONTGISCARD

Tél : 05 61 27 99 30 - Fax : 05 61 27 97 56 - J.GAGO@wanadoo.fr

Règlement pièce écrite 4.1

ESQ	APS	APD	DPC	PRO	DCE	VISA	DET	AOR	DOE

10/02/2011

P.L.U.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

Cœur de village où les bâtiments sont généralement implantés en ordre continu, à l'alignement des voies. Dans cette zone, le tissu existant est pérennisé.

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage d'industrie et les installations classées ;
- Les constructions à usage agricole ou forestier ;
- Les constructions à usage d'entrepôt
- Les carrières ;
- Le stationnement des caravanes isolées ;
- Les Parcs Résidentiels de loisirs ;
- Les terrains de camping ;
- Les terrains de caravanage
- Les garages collectifs de caravanes ;
- Les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION

- Les constructions à usage d'artisanat sont autorisées sous réserve d'être compatibles avec le voisinage de l'habitat ;
- Les changements de destination sont autorisés sous réserve d'être compatibles avec le voisinage de l'habitat et la vocation de la zone ;
- Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées sous réserve que toutes les mesures soient prises pour limiter leur impact paysager sur le site et les perspectives paysagères ;
- La reconstruction des constructions suite à un sinistre peut-être interdite si la destruction découle d'un sinistre naturel susceptible de se reproduire, où si la construction détruite avait été édifiée illégalement ;
- Les aires de stationnement ouvertes au public sont autorisées sous réserve que toutes les mesures soient prises pour limiter leur impact paysager sur le site et les perspectives paysagères ;
- Les exhaussements et affouillements du sol nécessités par la réalisation d'infrastructures routières sont autorisés ;

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées et satisfaire aux exigences de la sécurité contre l'incendie et à la circulation des handicapés moteurs (trottoirs d'une largeur minimum de 1,4m) ;
- L'accès ne doit présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes l'utilisant ;
- Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique ;
- Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale ;
- Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions de cet article sous réserve des conditions fixées à l'article 2 ;

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions de cet article sous réserve des conditions fixées à l'article 2 ;

1 - Eau

Toute construction ou installation qui, par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable doit être raccordé au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes ;

2 - Assainissement

- Le raccordement au réseau public est obligatoire ;
- L'évacuation directe des eaux et matières usées à épurer est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux ;

3 - Eaux pluviales

- Les eaux pluviales sont en règle générale et dans la mesure du possible conservées sur la parcelle et infiltrées en compatibilité avec les mesures de protection de la ressource en eau potable. Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet ;
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain ;

4 - Réseaux divers

Tout raccordement d'une construction nouvelle aux réseaux électriques et téléphoniques doit être traité en technique discrète (souterrain, construction de réseau en façade...).

ARTICLE UA 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Il n'est pas fixé de taille de parcelles minimum, mais une superficie de terrain d'un seul tenant de 300m² minimum devra être réservée à l'assainissement autonome dans les secteurs non raccordés ;
- La taille des parcelles n'est pas réglementée pour les extensions et changements de destination ;
- Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions de cet article sous réserve des conditions fixées à l'article 2 ;

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

Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions de cet article sous réserve des conditions fixées à l'article 2 ;

1 - Toute construction ou installation doit être implanté à l'alignement des voies ou dans le prolongement des constructions existantes ;

2 - Une implantation différente peut être admise :

- Pour combler ou compléter un alignement existant ;
- Pour des opérations ou installations publiques lorsque des raisons techniques l'imposent ;
- Pour des constructions nouvelles sur des parcelles où existe déjà une construction à l'alignement ;
- Pour les aménagements, extensions et création d'annexes (piscine, abri de jardin, garage...) de constructions existantes à condition qu'ils ne nuisent pas à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics ;

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

- A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit au moins être égale à la moitié de la hauteur totale de la construction sans pouvoir être inférieure à 3 m ;
 - Pour des constructions nouvelles sur des parcelles où existe déjà une construction à l'alignement de la voie publique, l'implantation doit se faire à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de la hauteur totale de la construction sans pouvoir être inférieure à 3m.
- Cependant, la construction en limite séparative est possible lorsqu'il existe déjà sur le fonds voisin, une construction implantée sur ladite limite sous réserve de dimension sensiblement égale (hauteur, largeur) et pour les annexes (piscine, abri de jardin, garage...) sous réserve que les dimensions de la construction sur la dite limite ne dépasse pas 2,5 m de haut et 10m de long ;
- Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions de cet article sous réserve des conditions fixées à l'article 2 ;

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

Non réglementé

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction mesurée à l'égout du toit ne peut excéder la plus courte distance la séparant de l'alignement opposé. Les constructions situées à l'angle de 2 rues d'inégales largeurs peuvent bénéficier de la hauteur calculée par rapport à la voie la plus large. La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux.

- La hauteur maximale des constructions est fixée soit en reprenant la hauteur du bâtiment démolé ou réaménagé, soit en harmonie avec les bâtiments mitoyens ou situés en vis-à-vis ;
- La hauteur des annexes séparées des constructions à usage d'habitation est limitée à 3,5 m au faîtage ;

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

- En aucun cas les constructions, clôtures et installations à édifier ou modifier ne doivent, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, leur couleur ou leur aspect extérieur, 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 ;
- L'emploi à nu de matériaux tels que briques creuses, agglomérés non parementés, plaques de béton brut ... est interdit, tout comme les imitations de matériaux telles que fausses briques ;
- Les restaurations des bâtiments d'architecture traditionnelle de qualité se feront à l'identique de l'état d'origine, les modifications se feront en harmonie avec l'existant ;
- Le matériau utilisé pour la toiture devra être d'aspect similaire à la tuile à surface courbe. La pente de la toiture devra être comprise entre 30 et 40% ;
- Dans le périmètre de protection des monuments historiques, des prescriptions plus strictes pourront être imposées (voir annexe du rapport de présentation) ;
- Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions de cet article sous réserve des conditions fixées à l'article 2 ;

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

- Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet;
- Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions de cet article sous réserve des conditions fixées à l'article 2 ;

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes ;
- Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions de cet article sous réserve des conditions fixées à l'article 2 ;

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UB correspond aux quartiers d'urbanisation récente de St Julia. Il s'agit d'un tissu urbain de type pavillonnaire aéré.

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage d'industrie ;
- Les constructions à usage forestier et leurs annexes ;
- Les carrières ;
- Le stationnement des caravanes isolées ;
- Les Parcs Résidentiels de loisirs ;
- Les terrains de camping ;
- Les terrains de caravanage
- Les garages collectifs de caravanes ;

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

- Les constructions agricoles sont autorisées sous réserve qu'elles ne concernent que les remises aux normes de bâtiments agricoles existants ;
- Les installations classées sont autorisées sous réserve d'être liées ou nécessaires à la vie de la commune et compatibles avec le voisinage de l'habitat ;
- Les constructions à usage d'artisanat sont autorisées sous réserve d'être compatibles avec le voisinage de l'habitat ;
- Les constructions à usage d'entrepôt sont autorisées sous réserve qu'elles soient liées à une activité existante sur la même unité foncière ou en extension d'un entrepôt existant ;
- Les changements de destination sont autorisés sous réserve d'être compatibles avec le voisinage de l'habitat et la vocation de la zone ;
- Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées sous réserve que toutes les mesures soient prises pour limiter leur impact paysager sur le site et les perspectives paysagères ;
- La reconstruction des constructions suite à un sinistre peut-être interdite si la destruction découle d'un sinistre naturel susceptible de se reproduire, où si la construction détruite avait été édifée illégalement ;
- Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités sont autorisées sous réserve que toutes les mesures soient prises pour limiter leur impact paysager sur le site et les perspectives paysagères ;

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifées et satisfaisant aux exigences de la sécurité contre l'incendie et à la circulation des handicapés moteurs. La chaussée devra avoir une largeur minimum de 5m et être bordée d'au moins un trottoir de 2m de large minimum et d'une piste de circulation douce pour les vélos d'au moins 1,5m de large ;
- Chaque unité foncière ne doit présenter qu'un seul accès pour véhicules sur la voie publique qui la dessert ;
- L'accès ne doit présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes l'utilisant ;

- Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique ;
- Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale ;
- Tout nouvel accès individuel à la RD 1 est interdit.
- Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions de cet article sous réserve des conditions fixées à l'article 2 ;

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions de cet article sous réserve des conditions fixées à l'article 2 ;

1 - Eau

Toute construction ou installation qui, par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement

- Le raccordement au réseau public est obligatoire s'il existe. En l'absence de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis, sous réserve que les dispositifs soient court-circuitables et raccordables au réseau public lorsque celui-ci sera réalisé ;
- Les installations individuelles devront être conformes aux préconisations de la Carte d'Aptitude des Sols à l'Assainissement Autonome annexée au présent dossier de PLU. Un dispositif d'assainissement autonome différent de ceux préconisés par la CASAA pourra éventuellement être toléré. Dans ce cas, le pétitionnaire du permis de construire devra proposer et prouver que le système d'assainissement autonome envisagé ne pose aucun problème au regard de l'hygiène et de la salubrité publique ;
- L'évacuation directe des eaux et matières usées à épurer est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux ;

3 - Eaux pluviales

- Les eaux pluviales sont en règle générale et dans la mesure du possible conservées sur la parcelle et infiltrées en compatibilité avec les mesures de protection de la ressource en eau potable. Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet ;
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain ;

4 - Réseaux divers

Tout raccordement d'une construction nouvelle aux réseaux électriques et téléphoniques doit être traité en technique discrète (souterrain, construction de réseau en façade...).

ARTICLE UB 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- La taille des parcelles n'est pas réglementée en cas de raccordement au réseau public d'assainissement ;
- **En cas d'assainissement autonome, la taille des terrains devra être conforme à la réglementation en vigueur;**
- La taille des parcelles n'est pas réglementée pour les extensions, création d'annexes aux constructions existantes et changements de destination sous réserve qu'il n'y a pas création de logement ni de volume d'eau supplémentaire ;
- Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions de cet article sous réserve des conditions fixées à l'article 2 ;

ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET

EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions de cet article sous réserve des conditions fixées à l'article 2 ;

1 - Cas général :

- L'implantation des constructions à usage d'habitation devra se faire à une distance minimum de 20m par rapport à l'axe de la RD1 et à une distance minimum de 10m par rapport à l'axe des autres routes départementales ;

- L'implantation des constructions devra se faire à une distance minimum de 5m par rapport à la limite d'emprise des autres voies publiques existantes ou projetées.

Par ailleurs, l'implantation de la construction ne devra pas faire obstacle à la réalisation d'une aire de stationnement facilement accessible depuis la voirie ;

- L'implantation des constructions ne devra pas faire obstacle à l'entretien par des engins mécaniques des ouvrages ou réseaux d'évacuation des eaux pluviales ;

2 - Des implantations différentes pourront être autorisées :

- Lorsqu'il s'agit de compléter ou de combler un alignement de façades existant ;

- Pour les aménagements, extensions et création d'annexes (piscine, abri de jardin, garage...) de constructions existantes à condition qu'ils ne nuisent pas à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics ;

- Pour des constructions nouvelles sur des parcelles où existe déjà une construction à l'alignement ;

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

Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions de cet article sous réserve des conditions fixées à l'article 2 ;

1 - Les constructions doivent être implantées en ordre discontinu (disjointes des limites séparatives). Le retrait par rapport aux limites séparatives sera au moins égal à la moitié de la hauteur totale de la construction sans pouvoir être inférieur à 3m ;

2 - Toutefois des implantations différentes peuvent être admises :

- Pour la reconstruction, l'aménagement ou l'extension de bâtiments existants sous réserve que l'implantation ne nuise pas à la sécurité publique ni ne réduise le recul existant ;

- Dans le cas de lotissements ou groupes d'habitations à l'exception des constructions jouxtant les limites de l'unité foncière portant l'opération ;

- Dans le cas de constructions en bande ou pour l'édification de constructions jumelées d'un volume équivalent ;

- Lorsqu'il existe déjà sur le fonds voisin, une construction implantée sur ladite limite sous réserve de dimension sensiblement égale (hauteur, largeur) ;

- Pour les annexes (piscine, abri de jardin, garage...) sous réserve que les dimensions de la construction sur la dite limite ne dépasse pas 2,5 m de haut et 10m de long ;

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

Non réglementé

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction individuelle mesurée à l'égout du toit ne peut excéder la plus courte distance la séparant de l'alignement opposé. Les constructions situées à l'angle de 2 rues d'inégales largeurs peuvent bénéficier de la hauteur calculée par rapport à la voie la plus large. La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux.

- La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à 1 étage sur rez-de-chaussée avec combles aménageables sans pouvoir excéder 7m à la sablière ;
- Pour les constructions à usage d'activités, la hauteur maximale est de 7 m à l'acrotère ou à la sablière ;
- La reconstruction ou l'aménagement de constructions existantes d'une hauteur supérieure à celle autorisée dans la zone pourra être admise sauf contraintes architecturales ou d'environnement ;
- La hauteur des annexes séparées des constructions à usage d'habitation est limitée à 3,5 m au faîtage ;
- Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions de cet article sous réserve des conditions fixées à l'article 2 ;

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

- En aucun cas les constructions, clôtures et installations à édifier ou modifier ne doivent, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, leur couleur ou leur aspect extérieur, 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 ;
- L'emploi à nu de matériaux tels que briques creuses, agglomérés non parementés, plaques de béton brut ... est interdit, tout comme les imitations de matériaux telles que fausses briques ;
- Les restaurations des bâtiments d'architecture traditionnelle de qualité se feront à l'identique de l'état d'origine, les modifications se feront en harmonie avec l'existant ;
- Le matériau utilisé pour la toiture devra être d'aspect similaire à la tuile à surface courbe. La pente de la toiture devra être comprise entre 30 et 40%. Le faîtage sera parallèle à la rue principale ou reprendra le sens des faîtages mitoyens ;
- Tout type de clôture à caractère industriel (plaques en béton, bardages...) est interdit ;
- La hauteur totale des clôtures sur rue ne pourra excéder 1,8 m. La hauteur des murs pleins ne pourra excéder 0,6 m ;
- Dans le périmètre de protection des monuments historiques, des prescriptions plus strictes pourront être imposées (voir annexe du rapport de présentation) ;
- Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions de cet article sous réserve des conditions fixées à l'article 2 ;

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

- Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions de cet article sous réserve des conditions fixées à l'article 2 ;
- Pour les constructions à usage d'habitation, le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet ;
- Pour les autres types de constructions, seront exigées :
 - Constructions à usage de commerces : une place pour 25m² de surface de vente ;
 - Constructions à usage de bureaux : une place pour 40 m² de SHON ;
 - Etablissements industriels et artisanaux : une place pour 2 emplois à laquelle doit s'ajouter le stationnement des véhicules utilitaires
 - Entrepôt de stockage et de manutention : une place par poste de travail et au minimum une place pour 80m² de SHOB ;
 - Hôtels: une place par chambre ;
 - Restaurants : une place pour 15 m² de salle de restaurant.

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

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES

- Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes ;
- Dans les lotissements et groupes d'habitations de plus d'1 ha, il sera créé un espace collectif d'accompagnement d'un seul tenant, planté et aménagé en espace vert ou en aire de jeux par tranche de 5 lots ou logements et à raison de 50m² par lot ou logement.
- Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions de cet article sous réserve des conditions fixées à l'article 2 ;

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- En cas de raccordement au réseau public d'assainissement, le COS est fixé à 0,35 ;
- En cas d'assainissement autonome, le COS est fixé à 0,15 en cas d'assainissement par tranchées filtrantes et à 0,10 en cas d'assainissement nécessitant un rejet dans le milieu superficiel.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

CARACTERE DE LA ZONE

Zone naturelle destinée à être urbanisée à court ou moyen terme.

Les équipements existants à la périphérie immédiate des secteurs AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Le secteur AU0 ne pourra être ouvert à l'urbanisation qu'après modification du PLU et réalisation d'une étude d'aménagement urbain.

ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1- Dans le secteur AU, sont interdites les constructions à destination :

- D'industrie ;
- Agricole et forestière;
- Les carrières ;
- Le stationnement des caravanes isolées ;
- Les Parcs Résidentiels de loisirs ;
- Les terrains de camping ;
- Les terrains de caravanage ;
- Les garages collectifs de caravanes ;
- Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités ;

2- Dans le secteur AU0, sont interdites toutes les utilisations et occupations du sol à l'exception de celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les exhaussements et affouillements du sol nécessités par la réalisation d'infrastructures routières ;

ARTICLE AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION

- Les constructions à usage d'habitation ne sont autorisées que dans le cas d'opérations d'aménagement ;
- Dans le secteur AU de la Fontaine d'Autan, les constructions autorisées devront respecter les principes définis dans le schéma d'aménagement de principe (voir pièce 3).
- Les installations classées sont autorisées sous réserve d'être liées ou nécessaires à la vie de la commune et compatibles avec le voisinage de l'habitat ;
- Les constructions à usage d'artisanat sont autorisées sous réserve d'être compatibles avec le voisinage de l'habitat ;
- Les constructions à usage d'entrepôt ne sont autorisées qu'en liaison avec une activité existante sur la même unité foncière ;
- Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées sous réserve que toutes les mesures soient prises pour limiter leur impact paysager sur le site et les perspectives paysagères ;
- La reconstruction suite à un sinistre peut être interdite si la destruction découle d'un sinistre naturel susceptible de se reproduire, où si la construction détruite avait été édifiée illégalement ;

ARTICLE AU 3 - ACCES ET VOIRIE

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées et satisfaisant aux règles de desserte : défense contre l'incendie, circulation des handicapés moteur.

La chaussée devra avoir une largeur minimum de 5m et être bordée d'au moins un trottoir de 2m de large minimum et d'une piste de circulation douce pour les vélos d'au moins 1,5m de large ;

- Chaque unité foncière ne doit présenter qu'un seul accès sur la voie publique ou la voie privée ouverte à la circulation publique qui la dessert ;
- L'accès ne doit présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes l'utilisant ;
- Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique ;
- Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale ;
- Les accès définis dans le schéma d'aménagement de principe devront assurer à terme le bouclage de la circulation et ne pas se terminer en impasse définitive (raccordement aux autres voiries ou attente de voirie obligatoire) et ce afin d'assurer la perméabilité des nouveaux quartiers ;
- Les voies en impasse desservant plus d'une construction devront comporter dans leur partie terminale une aire de giration suffisante pour les véhicule de défense contre l'incendie.
- Tout nouvel accès individuel à la RD 1 est interdit.
- Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions de cet article sous réserve des conditions fixées à l'article 2 ;

ARTICLE AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions de cet article sous réserve des conditions fixées à l'article 2 ;

1 - Eau

Toute construction ou installation qui, par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement

Le raccordement au réseau public est obligatoire.

3 – Eaux pluviales

- Les eaux pluviales sont en règle générale et dans la mesure du possible conservées sur la parcelle et infiltrées en compatibilité avec les mesures de protection de la ressource en eau potable. Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet ;

- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser, sur sa propriété, les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain;

4 – Réseaux divers

Tout raccordement d'une construction nouvelle aux réseaux électriques et téléphoniques doit être traité en souterrain.

ARTICLE AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

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

Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions de cet article sous réserve des conditions fixées à l'article 2 ;

1 - Cas général :

- L'implantation des constructions à usage d'habitation devra se faire à une distance minimum de 20m par rapport à l'axe de la RD 1 et à une distance minimum de 10 m par rapport à l'axe des autres routes départementales;
 - L'implantation des constructions devra se faire à l'alignement ou à une distance minimum de 5m par rapport à la limite d'emprise des autres voies publiques existantes ou projetées.
- Par ailleurs, l'implantation de la construction ne devra pas faire obstacle à la réalisation d'une aire de stationnement facilement accessible depuis la voirie ;

2 - Une implantation différente peut être admise :

- Pour les aménagements, extensions et création d'annexes (piscine, abri de jardin, garage...) de constructions existantes à condition qu'ils ne nuisent pas à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics ;
- Pour des constructions nouvelles sur des parcelles où existe déjà une construction à l'alignement ;

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

- A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit au moins être égale à la moitié de la hauteur totale de la construction sans pouvoir être inférieur à 3 m ;
- Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions de cet article sous réserve des conditions fixées à l'article 2 ;

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

Non réglementé

ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à 1 étage sur rez-de-chaussée avec combles aménageables sans pouvoir excéder 7m à la sablière ;
- Pour les constructions à usage d'activités, la hauteur maximale est de 7 m à l'acrotère ou à la sablière ;
- La hauteur des annexes séparées des constructions à usage d'habitation est limitée à 3,5 m au faîtage ;
- La hauteur des bâtiments publics n'est pas réglementé sous réserve d'un impact visuel acceptable.
- Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions de cet article sous réserve des conditions fixées à l'article 2 ;

ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

- En aucun cas les constructions, clôtures et installations à édifier ou modifier ne doivent, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, leur couleur ou leur aspect extérieur, 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 ;
- L'emploi à nu de matériaux tels que briques creuses, agglomérés non parementés, plaques de béton brut ...

est interdit, tout comme les imitations de matériaux telles que fausses briques ;

- Les restaurations des bâtiments d'architecture traditionnelle de qualité se feront à l'identique de l'état d'origine, les modifications se feront en harmonie avec l'existant ;
- Le matériau utilisé pour la toiture devra être d'aspect similaire à la tuile à surface courbe. La pente de la toiture devra être comprise entre 30 et 40%. Le faîtage sera parallèle à la rue principale ou reprendra le sens des faîtages mitoyens ;
- Tout type de clôture à caractère industriel (plaques en béton, bardages...) est interdit ;
- La hauteur totale des clôtures sur rue ne pourra excéder 1,8 m. La hauteur des murs pleins ne pourra excéder 0,6 m ;
- Dans le périmètre de protection des monuments historiques, des prescriptions plus strictes pourront être imposées (voir annexe du rapport de présentation) ;
- Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions de cet article sous réserve des conditions fixées à l'article 2 ;

ARTICLE AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

- Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions de cet article sous réserve des conditions fixées à l'article 2 ;
- Pour les constructions à usage d'habitation, le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet ;
- Pour les autres types de constructions, seront exigées :
 - Constructions à usage de commerces : une place pour 25m² de surface de vente ;
 - Constructions à usage de bureaux : une place pour 40 m² de SHON ;
 - Etablissements industriels et artisanaux : une place pour 2 emplois à laquelle doit s'ajouter le stationnement des véhicules utilitaires ;
 - Entrepôt de stockage et de manutention : une place par poste de travail et au minimum une place pour 80m² de SHOB ;
 - Hôtels: une place par chambre ;
 - Restaurants : une place pour 15 m² de salle de restaurant.

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

ARTICLE AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES

- Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes ;
- Dans les lotissements et groupes d'habitations, il sera créé un espace collectif d'accompagnement d'un seul tenant, planté et aménagé en espace vert ou en aire de jeux par tranche de 5 lots ou logements et à raison de 50m² par lot ou logement.
- Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions de cet article sous réserve des conditions fixées à l'article 2 ;

ARTICLE AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS est fixé à 0,35.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

Zone faisant l'objet d'une protection particulière en raison notamment de la valeur agricole des terres. Le secteur tramé correspondant à la zone potentiellement inondable.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles admises sous conditions dans l'article 2 et des ouvrages techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif ;
- Dans les secteurs tramés « Risques Naturels », correspondant aux secteurs potentiellement soumis à risques d'inondation (cartographie informative affinée des zones inondables de la DIREN), toutes les constructions neuves sont interdites ;

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION

- Les constructions à destination d'habitation, les bâtiments d'activités y compris les installations classées, les annexes, extensions/aménagements des constructions existantes, les changements de destination ne sont autorisés que s'ils ont pour objectif le maintien ou le développement des activités agricoles ;
- Les logements des exploitants et les annexes aux constructions existantes sont autorisés sous réserve qu'ils soient réalisés simultanément ou postérieurement aux bâtiments d'exploitation auxquels ils sont liés et à moins de 50 m de ceux-ci ;
- L'aménagement de gîtes ruraux est autorisé sous réserve de ne pas créer de gêne à l'activité agricole et que ceux-ci soient étroitement liés ou situés à proximité immédiate (moins de 50m) des bâtiments existants dont ils doivent constituer soit une extension mesurée (moins de 20m² et moins de 50% de la surface initiale), soit un changement limité de destination ;
- Les piscines sont autorisées sous réserve qu'elles constituent une annexe à un bâtiment d'habitation ou à une activité d'accueil à la ferme ;
- Les bâtiments d'élevage quels qu'ils soient, sont autorisés sous réserve d'être implantés à plus de 100m de toute habitation ou limite de zone urbaine (U) ou à urbaniser (AU) ;
- Les exhaussements et affouillements du sol sont autorisés sous réserve d'être nécessités par le maintien ou le développement des activités agricoles ou par la réalisation d'infrastructures routières ;
- Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées sous réserve que toutes les mesures soient prises pour limiter leur impact paysager sur le site et les perspectives paysagères ;
- La reconstruction des constructions suite à un sinistre peut-être interdite si la destruction découle d'un sinistre naturel susceptible de se reproduire, où si la construction détruite avait été édifée illégalement ;

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées et satisfaisant aux exigences de la sécurité contre l'incendie ;
- Chaque unité foncière ne doit présenter qu'un seul accès sur la voie publique ou la voie privée ouverte à la circulation publique qui la dessert ;
- L'accès ne doit présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes l'utilisant ;
- Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique ;

- Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale ;
- Tout nouvel accès individuel à la RD 1 est interdit.
- Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions de cet article sous réserve des conditions fixées à l'article 2 ;

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions de cet article sous réserve des conditions fixées à l'article 2 ;

1 - Eau

Toute construction ou installation qui, par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes ;

2 - Assainissement

- Un dispositif d'assainissement individuel adapté à la taille, la pente et la nature hydrogéologique du terrain est obligatoire ;
- L'évacuation des eaux usées industrielles est subordonnée à une autorisation de déversement et à un pré-traitement ;
- L'évacuation directe des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

3 – Eaux pluviales

- Les eaux pluviales sont en règle générale et dans la mesure du possible conservées sur la parcelle et infiltrées en compatibilité avec les mesures de protection de la ressource en eau potable. Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet ;
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser, sur sa propriété, les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain;

ARTICLE A 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

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

Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions de cet article sous réserve des conditions fixées à l'article 2 ;

1 - Cas général :

L'implantation des constructions devra se faire à une distance minimum de 20m par rapport à l'axe de la RD 1, de 15 m par rapport à l'axe des autres routes départementales et de 8 m par rapport à l'axe des autres voies ;

2 - Toutefois, une implantation différente que celle prévue au paragraphe ci-dessus peut être admise pour les aménagements, extensions et création d'annexes (piscine, abri de jardin, garage...) de constructions existantes à condition qu'ils ne nuisent pas à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics ;

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

Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions de cet article sous réserve des conditions fixées à l'article 2 ;

1 - Cas général : la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit au moins être égale à la moitié de la hauteur totale de la construction sans pouvoir être inférieur à 3 m ;

2 - Les installations classées doivent être implantées à une distance minimum de 10 m par rapport aux limites séparatives ;

3 - Des implantations différentes peuvent être admises :

- Lorsque la construction envisagée jouxte une construction existante de hauteur équivalente ;
- Pour la reconstruction, l'aménagement ou l'extension de bâtiments existants sous réserve que l'implantation ne nuise pas à la sécurité publique ni ne réduise le recul existant ;
- Pour les annexes (piscine, abri de jardin, garage...) sous réserve que les dimensions de la construction sur la dite limite ne dépasse pas 2,5 m de haut et 10m de long ;

4 - Toute construction devra être implantée à 20m minimum de part et d'autre des ruisseaux ou fossés mères. En outre, il ne sera admis aucune clôture fixe à l'intérieur de cette marge de recul et ce pour permettre le passage des engins de curage et d'entretien ;

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

Non réglementé

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à 1 étage sur rez-de-chaussée avec combles aménageables sans pouvoir excéder 7m à la sablière ;

- La hauteur des constructions à usage agricole n'est pas réglementée sous réserve d'un impact visuel acceptable ;

- Cette règle ne s'applique pas aux éléments techniques de superstructure (cheminées, pylônes, silos...) ;

- Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions de cet article sous réserve des conditions fixées à l'article 2 ;

- Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions de cet article sous réserve des conditions fixées à l'article 2 ;

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

- En aucun cas les constructions, clôtures et installations à édifier ou modifier ne doivent, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, leur couleur ou leur aspect extérieur, 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 ;

- L'emploi à nu de matériaux tels que briques creuses, agglomérés non parementés, plaques de béton brut ... est interdit, tout comme les imitations de matériaux telles que fausses briques ;

- Les restaurations des bâtiments d'architecture traditionnelle de qualité se feront à l'identique de l'état d'origine, les modifications se feront en harmonie avec l'existant ;

- Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions de cet article sous réserve des conditions fixées à l'article 2 ;

1 - Constructions à usage d'habitation :

- Le matériau utilisé pour la toiture devra être d'aspect similaire à la tuile à surface courbe. La pente de la toiture devra être comprise entre 30 et 40% ;
- Tout type de clôture à caractère industriel (plaques en béton, bardages...) est interdit ;
- La hauteur totale des clôtures sur rue ne pourra excéder 1,8 m. La hauteur des murs pleins ne pourra excéder 0,6 m.

2 - Bâtiments agricoles :

- Les parois extérieures pourront être réalisées en bois ou en plaques de bardage de teinte s'harmonisant avec l'environnement de la construction ;
- La couverture en plaques autoportantes est autorisée ;
- Tout type de clôture à caractère industriel (plaques de ciment, bardages...) est interdit. La hauteur des clôtures est limitée à 1,8 m. La hauteur des éventuels murs en maçonnerie ne pourra excéder 0,60m ;

3 - Dans le périmètre de protection des monuments historiques, des prescriptions plus strictes pourront être imposées (voir annexe du rapport de présentation) ;

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations prévues doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES

- La végétation qui présente un intérêt pour l'équilibre écologique ou pour la qualité du site sera maintenue. En cas de constructions, elle devra être décrite dans le volet paysager du permis de construire ;
- Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions de cet article sous réserve des conditions fixées à l'article 2 ;

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

Zone faisant l'objet d'une protection particulière en raison soit d'un risque naturel, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel. La zone comprend un secteur Nh permettant les évolutions du bâti existant, un secteur Nj réservé à la création de jardins familiaux et un secteur Np de protection paysagère.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception des ouvrages techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et de celles admises sous conditions dans l'article 2.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION

1 - Cas général :

- Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées sous réserve que toutes les mesures soient prises pour limiter leur impact paysager sur le site et les perspectives paysagères ;
- Les exhaussements et affouillements du sol nécessités par la réalisation d'infrastructures routières sont autorisés ;
- Les constructions et installations nécessaires aux exploitations forestières sont autorisées sous réserve d'une bonne insertion dans le site et de rester compatibles avec le milieu environnant ;

2 - Dans les secteurs Nh et Np :

- La reconstruction des constructions suite à un sinistre peut-être interdite si la destruction découle d'un sinistre naturel susceptible de se reproduire, où si la construction détruite avait été édifiée illégalement ;
- Les extensions mesurées sont autorisées sous réserve de ne pas excéder 40% de la SHOB existant au moment de l'approbation du PLU ;
- La création d'annexes aux constructions existantes est autorisée sous réserve d'être implantée à moins de 20m de la construction existante principale et ne pas excéder 20m² ;
- Les changements de destination sont autorisés sous réserve que le niveau d'équipement de la construction existante soit compatible avec l'opération envisagée (voirie, eau et électricité) ;

3 - Dans le secteur Nj :

- Seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol nécessités par la création et l'exploitation de jardins familiaux ;
- Les abris de jardin sont autorisés sous réserve de ne pas excéder 15m².

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées et satisfaisant aux exigences de la sécurité contre l'incendie ;
- Chaque unité foncière ne doit présenter qu'un seul accès sur la voie publique ou la voie privée ouverte à la circulation publique qui la dessert ;
- L'accès ne doit présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes l'utilisant ;

- Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique ;
- Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale ;
- Tout nouvel accès individuel à la RD 1 est interdit.
- Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions de cet article sous réserve des conditions fixées à l'article 2 ;

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions de cet article sous réserve des conditions fixées à l'article 2 ;

1 - Eau

Toute construction ou installation qui, par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes ;

2 - Assainissement

- Pour les constructions qui le nécessitent, un dispositif d'assainissement individuel adapté à la taille, la pente et la nature hydrogéologique du terrain est obligatoire ;
- L'évacuation directe des eaux et matières usées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

3 - Eaux pluviales

- Les eaux pluviales sont en règle générale et dans la mesure du possible conservées sur la parcelle et infiltrées en compatibilité avec les mesures de protection de la ressource en eau potable. Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet ;
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser, sur sa propriété, les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain;

4 – Réseaux divers

Tout raccordement d'une construction nouvelle aux réseaux électriques et téléphoniques doit être traité en technique discrète (souterrain, construction de réseau en façade...).

ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

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

Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions de cet article sous réserve des conditions fixées à l'article 2 ;

1 - Cas général :

L'implantation des constructions devra se faire à une distance minimum de 20m par rapport à l'axe de la RD 1, de 15 m par rapport à l'axe des autres routes départementales et de 8 m par rapport à l'axe des autres voies ;

2 - Toutefois, une implantation différente que celle prévue au paragraphe ci-dessus peut être admise pour les aménagements, extensions et création d'annexes (piscine, abri de jardin, garage...) de constructions existantes à condition qu'ils ne nuisent pas à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics ;

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

Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions de cet article sous réserve des conditions fixées à l'article 2 ;

1 - Les constructions doivent être implantées en ordre discontinu (disjointes des limites séparatives). Le retrait sera au moins égal à la moitié de la hauteur totale de la construction sans pouvoir être inférieur à 3m ;

2 - Toutefois des implantations différentes peuvent être admises :

- Lorsque la construction envisagée jouxte une construction existante de hauteur équivalente ;
- Pour la reconstruction, l'aménagement ou l'extension de bâtiments existants sous réserve que l'implantation ne nuise pas à la sécurité publique ni ne réduise le recul existant ;
- Pour les annexes (piscine, abri de jardin, garage...) sous réserve que les dimensions de la construction sur la dite limite ne dépasse pas 2,5 m de haut et 10m de long;

3 - Toute construction devra être implantée à 20m minimum de part et d'autre des ruisseaux ou fossés mères. En outre, il ne sera admis aucune clôture fixe à l'intérieur de cette marge de recul et ce pour permettre le passage des engins de curage et d'entretien ;

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 MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions individuelles à usage d'habitation est limitée à 1 étage sur rez-de-chaussée avec combles aménageables sans –pouvoir excéder 7m à la sablière ;

- Toutefois, la reconstruction ou l'aménagement de constructions existantes d'une hauteur supérieure à celle autorisée dans la zone pourra être admise sauf contraintes architecturales ou d'environnement ;

- Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions de cet article sous réserve des conditions fixées à l'article 2 ;

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

- En aucun cas les constructions, clôtures et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions, leur couleur ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ;

- Les constructions doivent présenter un volume, un aspect et des matériaux de nature à ne pas porter atteintes aux constructions avoisinantes ;

- L'emploi à nu de matériaux tels que briques creuses, agglomérés non parementés, plaques de béton brut ... est interdit, tout comme les imitations de matériaux telles que fausses briques ;

- Les restaurations des bâtiments d'architecture traditionnelle de qualité se feront à l'identique de l'état d'origine, les modifications se feront en harmonie avec l'existant.

- Tout type de clôture à caractère industriel (plaques en béton, bardages...) est interdit ;

- La hauteur totale des clôtures sur rue ne pourra excéder 1,8 m. La hauteur des murs pleins ne pourra excéder 0,6 m ;

- Dans le périmètre de protection des monuments historiques, des prescriptions plus strictes pourront être imposées (voir annexe du rapport de présentation) ;

- Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions de cet article sous réserve des conditions fixées à l'article 2 ;

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations prévues doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES

- La végétation qui présente un intérêt pour l'équilibre écologique ou pour la qualité du site sera maintenue. En cas de constructions, elle devra être décrite dans le volet paysager du permis de construire ;

- Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions de cet article sous réserve des conditions fixées à l'article 2 ;

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé