

ZONE UA

Dispositions générales :

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles UA 3 à UA 14.

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

- 1 - Les constructions nouvelles à usage industriel, d'entrepôt commercial, agricole
- 2 - Les installations classées soumises à autorisation
- 3 - Les installations et travaux divers à l'exception des aires de jeux, de sports et de stationnement ouvertes au public
- 4 - Le stationnement des caravanes isolées
- 5 - Les terrains de camping ou de caravanning
- 6 - les carrières

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

Les constructions à usage artisanal à condition qu'elles ne soient pas source de nuisances pour le voisinage.

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

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

Les caractéristiques des accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie ; ils doivent également assurer la sécurité des divers usagers utilisant ces voies et accès.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Conformément à l'article 23 de l'arrêté du 22 décembre 1994 fixant les prescriptions techniques relatives aux ouvrages de collecte et de traitement des eaux usées, la commune instruira les autorisations de déversement pour tout raccordement d'effluents non domestiques en fonction de la composition de l'effluent.

Dans la zone inondable repérée au document graphique selon la légende, les constructions nouvelles rejetant des eaux usées devront être raccordées au réseau d'assainissement collectif.

3 - Eaux pluviales

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent en garantir l'écoulement dans le réseau public collectant ces eaux.

En cas de réseau insuffisant, le constructeur ou l'aménageur devra réaliser les dispositifs adaptés et dimensionnés autorisant l'infiltration, la rétention et l'évacuation des eaux de pluies vers le réseau collecteur.

4 - Electricité - Téléphone

Dans la mesure du possible, ces réseaux seront réalisés selon des techniques discrètes d'aménagement.

ARTICLE UA 5- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

1 - Toute construction nouvelle devra être implantée à l'alignement des voies.

2 - Lorsque le terrain dispose de 2 façades opposées sur 2 rues différentes, la construction pourra être implantée à l'alignement de l'une des 2 voies et en retrait de l'alignement de l'autre voie.

3 - Des implantations autres que celles prévues ci-dessus pourront être admises pour les aménagements et extensions de constructions existantes en recul de l'alignement à la date d'approbation du présent P.L.U., à condition qu'ils n'augmentent pas ce recul.

4 - Il n'est pas fixé marge de recul pour :

- les constructions venant à l'arrière d'une construction existante ou d'une construction créée en premier rang.
- pour les piscines enterrées non couvertes.

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

1 - Dans une profondeur de 15 mètres mesurés à compter de l'alignement de la voie, les constructions nouvelles doivent être implantées d'une limite latérale à l'autre. Lorsque la longueur de la façade sur rue est supérieure à 15 mètres, l'implantation sur une seule des 2 limites séparatives latérales est autorisée. Dans ce cas, la construction doit être écartée de l'autre limite séparative d'une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2 - Au delà d'une profondeur de 15 mètres mesurés à partir de l'alignement ; ainsi que par rapport aux limites de fond de parcelle, toute construction nouvelle doit être implantée à une distance de la limite séparative au moins égale à 3 mètres.

Une implantation en limite est admise pour les annexes dont la hauteur mesurée au sommet du bâtiment sur la limite séparative n'excède pas 3,5 mètres

3 - Les aménagements et agrandissements de constructions existantes implantées à une distance de la limite séparative inférieure à 3 mètres pourront être admis à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant ou satisfassent aux dispositions du paragraphe 1 ci-dessus.

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

Non réglementé

ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UA 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

1 - La hauteur des constructions est mesurée sur la sablière à partir du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

2 - La hauteur des constructions ne devra pas excéder :

- soit 7 m
- soit la hauteur du bâtiment à remplacer

3 - Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions à usage d'équipements collectifs lorsque les caractéristiques techniques de l'équipement ou les recommandations techniques conduisent à un dépassement de la hauteur maximale.

ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS.

1 - Principe général

Tous les aménagements et constructions d'immeubles devront présenter un aspect compatible avec le caractère du site et des paysages, de façon à s'insérer dans la structure existante et à pouvoir s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager.

Dans le cadre de travaux d'aménagement d'un bâtiment, les éléments d'architecture existants caractéristiques seront maintenus et mis en valeur.

2 - Couvertures

La pente des toitures doit être comprise entre 30 et 35%. La couverture sera en tuile canal.

Les toitures seront débordantes en façade et sur l'arrière, chevrons et voliges apparents, sans planche de rive ni lambris.

3 - Façades

Les constructions nouvelles et les ravalements de constructions devront être traités dans les matériaux et les couleurs leur permettant de s'intégrer aux bâtiments environnants en respectant l'homogénéité architecturale de l'agglomération ancienne.

Les façades devront être enduites ou en brique apparente d'aspect similaire à la brique ancienne.

Sont notamment interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...), l'imitation de matériaux (fausses briques...), les bardages métalliques.

4 - Clôtures

Les clôtures doivent être constituées :

- soit d'un mur plein, sans rehaussement, enduit sur les deux faces, d'une hauteur maximale de 1,6 mètre
- soit par un dispositif à claire-voie (des grilles, grillages...) surmontant ou non un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 mètres enduit sur les deux faces. Dans tous les cas, la hauteur totale de cette clôture ne devra pas dépasser 1,8 mètre.

5 – Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

ARTICLES UA 12 - STATIONNEMENT.

Non réglementé.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS.

Non réglementé.

ARTICLE UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

ZONE UB

Dispositions générales :

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles UB 3 à UB 14.

Au document graphique est repérée, selon la légende, la zone inondable de la Mouillonne soumise à des prescriptions particulières.

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

- 1 - Les constructions nouvelles à usage industriel, d'entrepôt commercial, agricole
- 2 - Les installations classées soumises à autorisation
- 3 - Les installations et travaux divers à l'exception des aires de jeux, de sports et de stationnement ouvertes au public
- 4 - Le stationnement des caravanes isolées
- 5 - Les terrains de camping ou de caravanning
- 6 - les carrières
- 7 – Dans la zone inondable repérée au document graphique selon la légende,
 - les sous-sols et les occupations et utilisations du sol autres que celles admises à l'article UB 2 ci-dessous.

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

- 1 - Les constructions à usage artisanal à condition qu'elles ne soient pas source de nuisances pour le voisinage.
- 2 - Les constructions nouvelles à usage d'habitation, d'activité ou d'équipement collectif, implantées sur un terrain limitrophe d'un cours d'eau, à condition que le plancher bas soit édifié à au moins un mètre au-dessus de la cote de la crête de berge du ruisseau
- 3 - Dans la zone inondable repérée au document graphique (pièce n° 4.2) selon la légende, à condition que, en sus des exigences énoncées au paragraphe 1 ci-dessus, le plancher bas des constructions soit situé au dessus du niveau des plus hautes eaux connues (PHEC) repéré à l'annexe 5.5,
 - a) les constructions nouvelles autres que celles interdites à l'article UB 1
 - b) l'agrandissement des constructions existantes

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

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

Les caractéristiques des accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie ; ils doivent également assurer la sécurité des divers usagers utilisant ces voies et accès.

Tout accès nouveau sur la RD 12 est interdit.

Il est exigé un accès unique sur la RD 622 par unité foncière.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Conformément à l'article 23 de l'arrêté du 22 décembre 1994 fixant les prescriptions techniques relatives aux ouvrages de collecte et de traitement des eaux usées, la commune instruira les autorisations de déversement pour tout raccordement d'effluents non domestiques en fonction de la composition de l'effluent.

3 - Eaux pluviales

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent en garantir l'écoulement dans le réseau public collectant ces eaux.

En cas de réseau insuffisant, le constructeur ou l'aménageur devra réaliser les dispositifs adaptés et dimensionnés autorisant l'infiltration, la rétention et l'évacuation des eaux de pluies vers le réseau collecteur.

4 - Electricité - Téléphone

Dans la mesure du possible, ces réseaux seront réalisés selon des techniques discrètes d'aménagement. Dans les lotissements et ensembles d'habitations, la réalisation en souterrain est obligatoire.

ARTICLE UB 5- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

1 -Toute construction devra être implantée :

- 1.1 - à une distance de l'axe :
 - de la RD 12 au moins égale à 25 mètres

- de la RD 622 au moins égale à 15 mètres sans pouvoir être inférieure à 6 mètres mesurés à compter de la limite d'emprise de la voie.

1.2 - à une distance de la limite d'emprise :

- de la RD 12^E et des voies communales au moins égale à 5 mètres

1.3 - à une distance de la limite d'emprise des voies internes de lotissement au moins égale à 2 mètres, à l'exception des garages qui devront être implantés à une distance de la limite d'emprise des voies au moins égale à 5 mètres.

1.4 - Ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines enterrées non couvertes, sauf en bordure des RD 12 et RD 622..

2 - Les aménagements et agrandissements de constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. et implantées à une distance inférieure à celles énoncées ci-dessus, pourront être admis à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant, ni ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

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

1 - Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.

2 - Une implantation sur la limite séparative est admise pour les annexes à condition que

2.1 - la hauteur de la construction mesurée au sommet du bâtiment sur la limite séparative n'excède pas 3,50 mètres ;

2.2 - la longueur du bâtiment mesurée sur une limite séparative n'excède pas 7 mètres.

3 - Les piscines enterrées non couvertes devront être écartées des limites séparatives d'une distance au moins égale à 2 mètres mesurés à compter du bord intérieur du bassin.

4 - Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance des berges des cours d'eau au moins égale à 4 mètres.

5 - Les aménagements et agrandissements de constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U., implantées à une distance de la limite séparative inférieure à celles définies aux paragraphes 1 ci-dessus pourront être admis à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant.

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 DES CONSTRUCTIONS.

1 - La hauteur des constructions est mesurée sur la sablière, à partir du sol existant avant les travaux d'affouillement ou exhaussement du sol nécessaires pour la réalisation du projet

2 - La hauteur des constructions ne devra pas excéder 6,5 m

3 - Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions à usage d'équipements collectifs lorsque les caractéristiques techniques de l'équipement ou les recommandations techniques conduisent à un dépassement de la hauteur maximale.

ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS.

1 - Principe général

Tous les aménagements et constructions d'immeubles devront présenter un aspect compatible avec le caractère du site et des paysages, de façon à s'insérer dans la structure existante et à pouvoir s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager.

Dans le cadre de travaux d'aménagement d'un bâtiment, les éléments d'architecture existants caractéristiques seront maintenus et mis en valeur.

2 - Couvertures

La pente des toitures doit être comprise entre 30 et 35%. La couverture sera en tuile canal ou similaire. Cette disposition ne concerne pas les abris de jardin et les vérandas.

3 - Façades

Les constructions nouvelles et les ravalements de constructions devront être traités dans les matériaux et les couleurs leur permettant de s'intégrer aux bâtiments environnants.

Sont notamment interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...), l'imitation de matériaux (fausses briques...), les bardages métalliques.

4 - Clôtures

Les clôtures doivent être constituées :

- soit d'un mur plein, sans rehaussement, enduit sur les deux faces, d'une hauteur maximale de 1,6 mètre
- soit par un dispositif à claire-voie (des grilles, grillages...) surmontant ou non un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 mètres enduit sur les deux faces. Dans tous les cas, la hauteur totale de cette clôture ne devra pas dépasser 1,8 mètre.

Dans la zone inondable repérée au document graphique selon la légende, les clôtures ne devront pas faire obstacle à l'écoulement des eaux.

5 - Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT.

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

2 - Il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation : deux places de stationnement par logement situées sur partie privative.
- pour les constructions à usage locatif aidées par l'Etat, une place de stationnement par logement
- pour les lotissements et ensembles d'habitation, en sus, une place de stationnement annexée à la voirie pour 2 logements.

- pour les constructions à usage de bureaux et de services : une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher.

- pour les établissements commerciaux, une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de vente. Cette disposition ne concerne pas les commerces de moins de 40 m² de surface de vente.

- pour les hôtels et restaurants : une place de stationnement par chambre et une place pour 10 m² de salle de restaurant. Dans le cas des hôtels-restaurants, les normes ne se cumulent pas; s'applique celle des normes autorisant le plus nombre de places de stationnement

3 - Pour les constructions et établissements non prévus ci-dessus, la règle applicable est celle concernant ceux qui leurs sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS.

1 - Dans les opérations d'ensemble (lotissements et groupes d'habitation...) d'une superficie au moins égale à 5000 m², 5% au moins de l'unité foncière seront aménagés en espaces collectifs, autres que de décoration ou d'accompagnement des voies, accessibles au moins à l'ensemble de l'opération et dont les caractéristiques doivent permettre la détente, le repos ou le jeu.

2 - Les bassins à ciel ouvert de rétention des eaux de pluies devront être paysagés. Ils devront être utilisables pour le jeu, la détente ou le repos et pourront alors être assimilés aux espaces collectifs accessibles exigés ci-dessus.

3 - L'espace à planter mentionné au document graphique (pièce n° 4.2) devra être respecté. Cet espace a également capacité à recevoir la voirie d'accès, le ou les bassins de rétention des eaux de pluies, les ouvrages communs du secteur concerné et les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.

1 - Le Coefficient d'Occupation des Sols est fixé à :

- 0,2 dans le secteur UBa

- 0,12 dans les secteurs UBb

2 - Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les constructions à usage d'équipements publics.

ZONE UC

Dispositions générales :

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles UC 3 à UC 14.

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

- 1 - Les constructions nouvelles à usage industriel, d'entrepôt commercial, agricole
- 2 - Les installations classées soumises à autorisation
- 3 - Les installations et travaux divers à l'exception des aires de jeux, de sports et de stationnement ouvertes au public
- 4 - Le stationnement des caravanes isolées
- 5 - Les terrains de camping ou de caravanning
- 6 - les carrières
- 7 - Dans le secteur UCa, les occupations et utilisations du sol autres que celles admises à l'article UC 2.
- 8 - Dans la zone inondable repérée au document graphique selon la légende, les sous-sols et les occupations et utilisations du sol autres que celles admises à l'article UC 2.

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

- 1 - Les constructions à usage artisanal à condition qu'elles ne soient pas source de nuisances pour le voisinage.
- 2 - Dans le secteur UCa, les constructions et installations nécessaires aux activités sportives et de loisirs.
- 3 - Dans la zone inondable repérée au document graphique (pièce n° 4.2) selon la légende, à condition que, en sus des exigences énoncées au paragraphe 1 ci-dessus, le plancher bas des constructions soit situé au dessus du niveau des plus hautes eaux connues (PHEC) repéré à l'annexe 5.5,
 - a) les constructions nouvelles autres que celles interdites à l'article UC 1
 - b) l'agrandissement des constructions existantes

ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE

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

Les caractéristiques des accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie ; ils doivent également assurer la sécurité des divers usagers utilisant ces voies et accès.

Tout accès nouveau sur la RD 12 est interdit.

ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux domestiques doivent être recueillies, traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

3 - Eaux pluviales

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent en garantir l'écoulement dans le réseau public collectant ces eaux.

En cas de réseau insuffisant, le constructeur ou l'aménageur devra réaliser les dispositifs adaptés et dimensionnés autorisant l'infiltration, la rétention et l'évacuation des eaux de pluies vers le réseau collecteur.

4 - Electricité - Téléphone

Dans la mesure du possible, ces réseaux seront réalisés selon des techniques discrètes d'aménagement. Dans les lotissements et ensembles d'habitations, la réalisation en souterrain est obligatoire.

ARTICLE UC 5- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'une superficie au moins égale à 2 000 m².

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

1 - Toute construction devra être implantée :

1.1 - à une distance de l'axe de la RD 12E au moins égale à 15 mètres

1.2 - à une distance de la limite d'emprise

- des voies communales au moins égale à 5 mètres

1.3 - à une distance de la limite d'emprise des voies internes de lotissement au moins égale à 2 mètres, à l'exception des garages qui devront être implantés à une distance de la limite d'emprise des voies au moins égale à 5 mètres.

1.4 - Ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines enterrées non couvertes.

2 - Les aménagements et agrandissements de constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. et implantées à une distance inférieure à celles énoncées ci-dessus, pourront être admis à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant, ni ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

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

1 - Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.

2 - Une implantation sur la limite séparative est admise pour les annexes à condition que l

2.1 - la hauteur de la construction mesurée au sommet du bâtiment sur la limite séparative n'excède pas 3,50 mètres

2.2 - la longueur du bâtiment mesurée sur une limite séparative n'excède pas 7 mètres

3 - Les piscines enterrées non couvertes devront être écartées des limites séparatives d'une distance au moins égale à 2 mètres mesurés à compter du bord intérieur du bassin.

4 - Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance des berges des cours d'eau au moins égale à 4 mètres.

5 - Les aménagements et agrandissements de constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U., implantées à une distance de la limite séparative inférieure à celles définies aux paragraphes 1 ci-dessus pourront être admis à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant.

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

Non réglementé

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

1 - La hauteur des constructions est mesurée sur la sablière, à partir du sol existant avant les travaux d'affouillement ou exhaussement du sol nécessaires pour la réalisation du projet

2 - La hauteur des constructions ne devra pas excéder 6.5 m

3 - Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions à usage d'équipements collectifs lorsque les caractéristiques techniques de l'équipement ou les recommandations techniques conduisent à un dépassement de la hauteur maximale.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS.

1 - Principe général

Tous les aménagements et constructions d'immeubles devront présenter un aspect compatible avec le caractère du site et des paysages, de façon à s'insérer dans la structure existante et à pouvoir s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager.

Dans le cadre de travaux d'aménagement d'un bâtiment, les éléments d'architecture existants caractéristiques seront maintenus et mis en valeur.

2 - Couvertures

La pente des toitures doit être comprise entre 30 et 35%. La couverture sera en tuile canal ou similaire. Cette disposition ne concerne pas les abris de jardin et les vérandas.

3 - Façades

Les constructions nouvelles et les ravalements de constructions devront être traités dans les matériaux et les couleurs leur permettant de s'intégrer aux bâtiments environnants en respectant l'unité architecturale de l'agglomération ancienne.

Sont notamment interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...), l'imitation de matériaux (fausses briques...), les bardages métalliques.

4 - Clôtures

Les clôtures doivent être constituées :

- soit d'un mur plein, sans rehaussement, enduit sur les deux faces, d'une hauteur maximale de 1,6 mètre
- soit par un dispositif à claire-voie (des grilles, grillages...) surmontant ou non un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 mètres enduit sur les deux faces. Dans tous les cas, la hauteur totale de cette clôture ne devra pas dépasser 1,8 mètre.

Dans la zone inondable repérée au document graphique selon la légende, les clôtures ne devront pas faire obstacle à l'écoulement des eaux.

5 - Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT.

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

2 - Il est exigé

- pour les constructions à usage d'habitation : deux places de stationnement par logement situées sur partie privative.
- pour les constructions à usage locatif aidées par l'Etat, une place de stationnement par logement
- pour les lotissements et ensembles d'habitation, en sus, une place de stationnement annexée à la voirie pour 2 logements.
- pour les constructions à usage de bureaux et de services : une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher.
- pour les établissements commerciaux, une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de vente. Cette disposition ne concerne pas les commerces de moins de 40 m² de surface de vente.
- pour les hôtels et restaurants : une place de stationnement par chambre et une place pour 10 m² de salle de restaurant. Dans le cas des hôtels-restaurants, les normes ne se cumulent pas; s'applique celle des normes autorisant le plus nombre de places de stationnement

3 - Pour les constructions et établissements non prévus ci-dessus, la règle applicable est celle concernant ceux qui leurs sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS.

Dans les opérations d'ensemble (lotissements et groupes d'habitation...) d'une superficie au moins égale à 5000 m², 5% au moins de l'unité foncière seront aménagés en espaces collectifs, autres que de décoration ou d'accompagnement des voies, accessibles au moins à l'ensemble de l'opération et dont les caractéristiques doivent permettre la détente, le repos ou le jeu.

Les bassins à ciel ouvert de rétention des eaux de pluies devront être paysagés. Ils devront être utilisables pour le jeu, la détente ou le repos et pourront alors être assimilés aux espaces collectifs accessibles exigés ci-dessus.

ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.

1 - Le Coefficient d'Occupation des Sols est fixé à 0,10

2 - Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les constructions à usage d'équipements publics.



ZONE 1AU

Dispositions générales

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 1AU 3 à 1AU 14.

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

- 1 - Les constructions nouvelles à usage industriel, d'entrepôt commercial, agricole
- 2 - Les installations classées soumises à autorisation
- 3 - Les installations et travaux divers à l'exception des aires de jeux, de sports et de stationnement ouvertes au public
- 4 - Le stationnement des caravanes isolées
- 5 - Les terrains de camping ou de caravanning
- 6 - les carrières
- 7 - Dans la zone inondable repérée au document graphique selon la légende, les sous-sols sont interdits.

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.

- 1 - Les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article 1AU 1 ci-dessus à condition :
 - 1.1 - de respecter le document graphique de secteur (pièce n° 4.3) du présent règlement.
 - 1.2 - d'être compatibles avec les orientations d'aménagement (pièce n°3)
 - 1.3 - de faire partie d'une opération d'ensemble portant ou sur au moins 1 hectare ou sur le solde de la zone ou sur la totalité de la zone.
- 2 - Les constructions à usage artisanal à condition que, en sus des conditions énoncées ci-dessus, elles ne soient pas source de nuisances pour le voisinage.
- 3 - Dans la zone inondable repérée au document graphique (pièce n° 4.2) selon la légende, à condition que, en sus des exigences énoncées au paragraphe 1 ci-dessus, le plancher bas des constructions soit situé au dessus du niveau des plus hautes eaux connues (PHEC) repéré à l'annexe 5.5,
 - a) les constructions nouvelles autres que celles interdites à l'article 1AU 1
 - b) l'agrandissement des constructions existantes
- 4- Dans le secteur de mixité sociale délimité sur le document graphique : Dans les programmes de logement, 12% de la surface de plancher globale seront affectés à des catégories de logements locatifs définies dans le respect des objectifs de mixité sociale.



ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

1 – Les nouveaux accès directs à la RD12 sont interdits.

2- Lorsque l'accès se fait à partir d'une route départementale, il devra être aménagé de manière à ce que la visibilité soit assurée dans de bonnes conditions de sécurité et à limiter l'impact sur la circulation de cette voie. Si un tel aménagement n'est pas réalisable, l'accès pourra être refusé. Les dispositions et dimensions d'accès devront permettre un raccordement à la route en préservant le profil normal de la voie, l'écoulement des eaux de ruissellement et la sécurité des usagers.

3- Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

4 - Les caractéristiques des accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie ; ils doivent également assurer la sécurité des divers usagers utilisant ces voies et accès.

2 - Voies

2.1 - La création de voies publiques ou de voies privées communes ouvertes à la circulation automobile doivent avoir des caractéristiques compatibles avec les orientations d'aménagement, les règlements de sécurité existants (approche du matériel de lutte contre l'incendie...), répondre à l'importance et à la destination de la construction ou des constructions qui y sont édifiées ou dont l'édification est demandée et respecter « les normes handicapées ».

Les caractéristiques des voies ne pourront être inférieures à :

- a) 4 mètres de plateforme pour les voies en impasse desservant au plus 3 logements.
- b) 6 mètres de plateforme dont 5 mètres de chaussée pour les voies en impasse adaptée aux normes des Personnes à Mobilité Réduites desservant au plus 6 logements
- c) 6 mètres de plateforme adaptée aux normes des Personnes à Mobilité Réduites pour les voies en sens unique.
- d) 7 mètres de plateforme adaptée aux normes des Personnes à Mobilité Réduites pour les autres voies.

2.2 - Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules de secours et de services (ramassage des ordures ménagères...).

Si la collecte des ordures ménagères nécessite le passage du véhicule de collecte dans l'opération, l'inscription d'un cercle de 11 mètres de rayon doit être possible dans la palette de retournement.

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.



Cependant pour des besoins exclusivement non destinés à la consommation humaine (chasse d'eau et nettoyage des sanitaires ...), un apport complémentaire peut être admis par alimentation autonome (eau pluviale) pour la constitution de réserves spécifiquement affectées à cet usage conformément à l'arrêté interministériel en annexe.

2 - Assainissement

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe.

Conformément à l'article 23 de l'arrêté du 22 décembre 1994 fixant les prescriptions techniques relatives aux ouvrages de collecte et de traitement des eaux usées, les services de la communauté de communes de la vallée de l'Ariège instruiront les autorisations de déversement pour tout raccordement d'effluents non domestiques en fonction de la composition de l'effluent.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux domestiques doivent être recueillies, traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

3 - Eaux pluviales

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent en garantir l'écoulement dans le réseau public collectant ces eaux.

En cas de réseau insuffisant, le constructeur ou l'aménageur devra réaliser les dispositifs adaptés et dimensionnés autorisant l'infiltration, la rétention et l'évacuation des eaux de pluies vers le réseau collecteur.

Les eaux pluviales tombant sur chaque lot pourront être collectées, stockées et réutilisées sous réserve que les aménagements de stockage soient intégrés à la construction ou à l'aménagement du terrain. Ces aménagements devront se connecter à l'ensemble du réseau afin d'assurer une bonne évacuation des eaux vers un exutoire.

4 - Électricité - Téléphone

Dans les opérations d'ensemble, la réalisation en souterrain est obligatoire.

ARTICLE 1AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

1- Pour les constructions raccordées à un réseau collectif d'assainissement : Néant.

2- Pour les constructions non raccordées à l'assainissement collectif :

Les parcelles auront une superficie minimum par lot conforme à la réglementation et afin d'assurer l'existence d'un dispositif d'assainissement autonome.

La superficie minimale fixée s'applique également à tout terrain issu de divisions constitutives de lotissements ou effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R.431-24 du code de l'urbanisme.

Cet article ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes, aux annexes et aux piscines à condition qu'il n'y ait pas création de logements.

ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

En secteur 1AU :

1 – Le long des routes départementales, un recul systématique de 5 mètres devra être respecté par rapport à l'alignement fixé par le gestionnaire de la voirie.

2 - Toute construction devra être implantée à une distance de la limite d'emprise des voies au moins égale à 2 mètres

Toutefois les entrées de garages devront être implantées à une distance de la limite d'emprise des voies au moins égale à 5 mètres.

3 - Ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines enterrées non couvertes.

En secteur 1AUa :

1- Les constructions principales devront être implantées :

- * soit à l'alignement de la voie
- * soit avec un recul compris entre 2 et 5 mètres rapport à l'emprise des voies.

2- Toutefois, des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être admises :

- * Les annexes, les piscines et leurs abris ne sont pas assujettis à cette règle.
- * Dans le cas des parcelles à l'angle de 2 voies : la construction devra au minimum respecter l'implantation par rapport à une voie.
- * Pour les bâtiments et installations techniques nécessaires à l'exploitation de réseaux (EDF, téléphonie...).

ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

1 - Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.

2 - Une implantation sur la limite séparative est admise pour les annexes à condition que :

2.1 - la hauteur de la construction mesurée au sommet du bâtiment sur la limite séparative n'excède pas 3,50 mètres.

2.2 - la longueur du bâtiment mesurée sur une limite séparative n'excède pas 7 mètres.

3 – Les garages attenants à la construction principale peuvent être implantés sur la limite séparative à condition que :

3.1 - la hauteur de la construction mesurée au sommet du bâtiment sur la limite séparative n'excède pas 3,50 mètres.

3.2 - la longueur du bâtiment mesurée sur une limite séparative n'excède pas 7 mètres.

4 - Les piscines enterrées devront être écartées des limites séparatives d'une distance au moins égale à 2 mètres mesurés à compter du bord intérieur du bassin.

ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Non réglementé

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

1 - La hauteur des constructions est mesurée sur la sablière, à partir du sol existant avant les travaux d'affouillement ou exhaussement du sol nécessaires pour la réalisation du projet

2 - La hauteur des constructions ne devra pas excéder 6.5 mètres

3 - Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions à usage d'équipements collectifs lorsque les caractéristiques techniques de l'équipement ou les recommandations techniques conduisent à un dépassement de la hauteur maximale.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS.

1 - Principe général

Tous les aménagements et constructions d'immeubles devront présenter un aspect compatible avec le caractère du site et des paysages, de façon à s'insérer dans la structure existante et à pouvoir s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager.

Dans le cadre de travaux d'aménagement d'un bâtiment, les éléments d'architecture existants caractéristiques seront maintenus et mis en valeur.

2 - Couvertures

La pente des toitures doit être comprise entre 30 et 35%. Les couvertures devront être en tuile canal ou similaire. Cette disposition ne concerne pas les abris de jardin et les vérandas.

En 1AUa :

Le faîtage de la construction principale devra être parallèle à la voie.

3 - Façades

Les constructions nouvelles et les ravalements de constructions devront être traités dans les matériaux et les couleurs leur permettant de s'intégrer aux bâtiments environnants en respectant l'unité architecturale de l'agglomération ancienne.

Sont notamment interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...), l'imitation de matériaux (fausses briques...), les bardages métalliques.

4 - Clôtures

4.1 - Les clôtures doivent être constituées :

- soit d'un mur plein, sans rehaussement, enduit sur les deux faces, d'une hauteur maximale de 1,6 mètre
- soit par un dispositif à claire-voie (des grilles, grillages...) surmontant ou non un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 mètres enduit sur les deux faces. Dans tous les cas, la hauteur totale de cette clôture ne devra pas dépasser 1,8 mètre.

Dans la zone inondable repérée au document graphique selon la légende, les clôtures ne devront pas faire obstacle à l'écoulement des eaux.

4.2 - Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT.

1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès.

2 - Il est exigé

- pour les constructions à usage d'habitation : deux places de stationnement par logement situées sur partie privative.
- pour les constructions à usage locatif aidées par l'Etat, il est exigé une place de stationnement par logement
- pour les lotissements et ensembles d'habitation, en sus, une place de stationnement annexée à la voirie pour 2 logements.
- pour les constructions à usage de bureaux : une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher.
- pour les établissements commerciaux une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de vente. Cette disposition ne concerne pas les commerces de moins de 100 m² de surface de vente.
- pour les hôtels et restaurants : une place de stationnement par chambre et une place pour 10 m² de salle de restaurant. Dans le cas des hôtels-restaurants, les normes ne se cumulent pas; s'applique celle des normes autorisant le plus grand nombre de places de stationnement

3 - Pour les constructions et établissements non prévus ci-dessus, la règle applicable est celle concernant ceux qui leurs sont le plus directement assimilables.

ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS.

Dans les opérations d'ensemble (lotissements et groupes d'habitation), 5% au moins de l'unité foncière seront aménagés en espaces collectifs, autres que de décoration ou d'accompagnement des voies, accessibles au moins à l'ensemble de l'opération et dont les caractéristiques doivent permettre la détente, le repos ou le jeu.

Les bassins de rétention des eaux de pluies devront être paysagés. Ils devront être utilisables pour le jeu, la promenade et le repos et pourront alors être assimilée aux espaces collectifs accessibles exigés ci-dessus.

ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.

Le Coefficient d'Occupation des Sols est fixé à 0,4.

ZONE 2AU

Dispositions générales

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 2AU 3 à 2AU 14.

ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

Les occupations et utilisations du sol autres que celles énoncées à l'article 2AU 2 ci-dessus.

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

Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 2AU 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

1 - Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

2 - Les caractéristiques des accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie ; ils doivent également assurer la sécurité des divers usagers utilisant ces voies et accès.

2 - Voies

2.1 - La création de voies publiques ou de voies privées communes ouvertes à la circulation automobile doivent avoir des caractéristiques compatibles avec les orientations d'aménagement, les règlements de sécurité existants (approche du matériel de lutte contre l'incendie...), répondre à l'importance et à la destination de la construction ou des constructions qui y sont édifiées ou dont l'édification est demandée et respecter « les normes handicapées ».

Les caractéristiques des voies ne pourront être inférieures à :

- a) 4 mètres de plateforme pour les voies en impasse desservant au plus 3 logements.
- b) 6 mètres de plateforme dont 5 mètres de chaussée pour les voies en impasse adaptée aux normes des Personnes à Mobilité Réduites desservant au plus 6 logements
- c) 6 mètres de plateforme adaptée aux normes des Personnes à Mobilité Réduites pour les voies en sens unique.
- d) 7 mètres de plateforme adaptée aux normes des Personnes à Mobilité Réduites pour les autres voies.



2.2 - Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules de secours et de services (ramassage des ordures ménagères...).

Si la collecte des ordures ménagères nécessite le passage du véhicule de collecte dans l'opération, l'inscription d'un cercle de 11 mètres de rayon doit être possible dans la palette de retournement.

ARTICLE 2AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Conformément à l'article 23 de l'arrêté du 22 décembre 1994 fixant les prescriptions techniques relatives aux ouvrages de collecte et de traitement des eaux usées, la commune instruira les autorisations de déversement pour tout raccordement d'effluents non domestiques en fonction de la composition de l'effluent.

3 - Eaux pluviales

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent en garantir l'écoulement dans le réseau public collectant ces eaux.

En cas de réseau insuffisant, le constructeur ou l'aménageur devra réaliser les dispositifs adaptés et dimensionnés autorisant l'infiltration, la rétention et l'évacuation des eaux de pluies vers le réseau collecteur.

4 - Electricité - Téléphone

Dans les opérations d'ensemble, la réalisation en souterrain est obligatoire.

ARTICLE 2AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

1 - Toute construction devra être implantée à une distance de la limite d'emprise des voies communales au moins égale à 2 mètres.

Toutefois les entrées de garages devront être implantées à une distance de l'alignement au moins égal à 5 mètres.

2 - Ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines enterrées non couvertes.

ARTICLE 2AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

1 - Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.

2 - Une implantation sur la limite séparative est admise pour les annexes à condition que l

2.1 - la hauteur de la construction mesurée au sommet du bâtiment sur la limite séparative n'excède pas 3,50 mètres

2.2 - la longueur du bâtiment mesurée sur une limite séparative n'excède pas 7 mètres

3 - Les piscines enterrées devront être écartées des limites séparatives d'une distance au moins égale à 2 mètres mesurés à compter du bord intérieur du bassin.

ARTICLE 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Non réglementé

ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

1 - La hauteur des constructions est mesurée sur la sablière, à partir du sol existant avant les travaux d'affouillement ou exhaussement du sol nécessaires pour la réalisation du projet

2 - La hauteur des constructions ne devra pas excéder 6.5 mètres

3 - Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions à usage d'équipements collectifs lorsque les caractéristiques techniques de l'équipement ou les recommandations techniques conduisent à un dépassement de la hauteur maximale.

ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS.

1 - Principe général

Tous les aménagements et constructions d'immeubles devront présenter un aspect compatible avec le caractère du site et des paysages, de façon à s'insérer dans la structure existante et à pouvoir s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager.

Dans le cadre de travaux d'aménagement d'un bâtiment, les éléments d'architecture existants caractéristiques seront maintenus et mis en valeur.

2 - Couvertures

La pente des toitures doit être comprise entre 30 et 35%. Les couvertures devront être en tuile canal ou similaire. Cette disposition ne concerne pas les abris de jardin et les vérandas.

3 - Façades

Les constructions nouvelles et les ravalements de constructions devront être traités dans les matériaux et les couleurs leur permettant de s'intégrer aux bâtiments environnants en respectant l'unité architecturale de l'agglomération ancienne.

Les façades devront être enduites ou en brique apparente.

Sont notamment interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...), l'imitation de matériaux (fausses briques...),

4 - Clôtures

Les clôtures doivent être constituées :

- soit d'un mur plein, sans rehaussement, enduit sur les deux faces, d'une hauteur maximale de 1,6 mètre
- soit par un dispositif à claire-voie (des grilles, grillages...) surmontant ou non un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 mètres enduit sur les deux faces. Dans tous les cas, la hauteur totale de cette clôture ne devra pas dépasser 1,8 mètre.

ARTICLE 2AU 12 - STATIONNEMENT.

1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès.

2 - Il est exigé

- pour les constructions à usage d'habitation : deux places de stationnement par logement situées sur partie privative.
- pour les constructions à usage locatif aidées par l'Etat, il est exigé une place de stationnement par logement
- pour les lotissements et ensembles d'habitation, en sus, une place de stationnement annexée à la voirie pour 2 logements.
- pour les constructions à usage de bureaux : une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher.
- pour les établissements commerciaux une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de vente. Cette disposition ne concerne pas les commerces de moins de 100 m² de surface de vente.
- pour les hôtels et restaurants : une place de stationnement par chambre et une place pour 10 m² de salle de restaurant. Dans le cas des hôtels-restaurants, les normes ne se cumulent pas; s'applique celle des normes autorisant le plus nombre de places de stationnement

3 - Pour les constructions et établissements non prévus ci-dessus, la règle applicable est celle concernant ceux qui leurs sont le plus directement assimilables.

ARTICLE 2AU 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS.

Dans les opérations d'ensemble (lotissements et groupes d'habitation), 5% au moins de l'unité foncière seront aménagés en espaces collectifs, autres que de décoration ou d'accompagnement des voies, accessibles au moins à l'ensemble de l'opération et dont les caractéristiques doivent permettre la détente, le repos ou le jeu.

Les bassins à ciel ouvert de rétention des eaux de pluies devront être paysagés. Ils devront être utilisables pour le jeu, la promenade et le repos et pourront alors être assimilée aux espaces collectifs accessibles exigés ci-dessus.

ARTICLE 2AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.

Le Coefficient d'Occupation des Sols est fixé à 0.

ZONE A

Dispositions générales

- 1 - L'édification d'ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles A 3 à A 14.
- 2 - Au document graphique sont repérés, selon la légende,
 - la zone inondable de la Mouillonne soumise à des prescriptions particulières.
 - un élément bâti remarquable du paysage, conformément à l'article L123.1, 7°

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

Les occupations et utilisations du sol autres que celles admises à l'article A 2.

Dans la zone inondable repérée au document graphique d'ensemble selon la légende, les sous-sols.

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

- 1 - Les constructions et installations nouvelles, y compris les installations classées, l'aménagement et l'extension avec ou sans changement de destination des constructions et installations existantes, à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole.
- 2 - Les constructions à usage d'habitation à condition que, en sus de la condition énoncée au paragraphe 1 ci-dessus, elles soient implantées dans un rayon de 50 mètres autour des bâtiments techniques d'exploitation. Toutefois, pour tenir compte des conditions locales, cette distance pourra être augmentée par des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la forme ou la situation topographique des parcelles, la nature des bâtiments d'exploitation ou les risques naturels
- 3 - Les gîtes ruraux à condition qu'ils soient aménagés dans un bâtiment existant et qu'ils demeurent un accessoire de l'exploitation
- 4 - Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et qu'elles soient compatibles avec l'activité agricole.
- 5 - Dans la zone inondable repérée au document graphique (pièce n° 4.2) selon la légende, à condition que, en sus des exigences énoncées au paragraphes 1 ci-dessus, le plancher bas des constructions admises soit situé au dessus du niveau des plus hautes eaux connues (PHEC) repéré à l'annexe 5.5.
 - a) les constructions nouvelles admises
 - b) l'agrandissement des constructions existantes.

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin et éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.



Les caractéristiques des accès et des voies doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Est interdit tout accès individuel direct sur la RD 622. Sont interdits les accès sur les autres routes départementales, sauf usage agricole ou lié à l'exploitation de la route.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.

1 - EAU

Toute construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - ASSAINISSEMENT

Les eaux usées domestiques doivent être recueillies, traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation d'hygiène en vigueur. Une expertise hydrogéologique sera exigée.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières et fossés est interdite.

Les immeubles autres que les maisons d'habitation doivent faire l'objet d'une étude particulière dont la vocation est de déterminer la filière d'assainissement à mettre en œuvre.

3 - EAUX PLUVIALES

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent en garantir l'écoulement dans le réseau collectant ces eaux.

En cas de réseau insuffisant, le constructeur ou l'aménageur devra réaliser les dispositifs adaptés et dimensionnés autorisant l'infiltration, la rétention et l'évacuation des eaux de pluies vers le réseau collecteur.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Tout terrain devant accueillir une construction à usage d'habitation doit disposer d'une superficie au moins égale à 2000 m².

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

1 - Toute construction devra être implantée :

- à une distance de l'axe de la RD 622 et de la RD 12 au moins égale à 25 mètres.
- à une distance de l'axe de la RD 12^E au moins égale à 15 mètres
- à une distance de l'axe des autres voies au moins égale à 10 mètres sans pouvoir être inférieure à 6 mètres mesurés à compter de la limite d'emprise de la voie.

2 - Ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines enterrées non couvertes.

3 - Les aménagements et agrandissements de constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U. et implantées à une distance inférieure à celles énoncées ci-dessus, pourront être admis à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant, ni ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

1 - Les constructions doivent être écartées des limites séparatives d'une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 m.

2 - Les aménagements et agrandissements de constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U. et implantées à une distance des limites séparatives inférieure à celle énoncée au paragraphe 1 ci-dessus, peuvent être autorisés sans tenir compte du paragraphe 1 ci-dessus à condition que cela ne diminue pas le retrait existant.

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 DES CONSTRUCTIONS.

1 - La hauteur des constructions est mesurée sur la sablière, à partir du sol existant avant les travaux d'affouillement ou exhaussement du sol nécessaires pour la réalisation du projet

2 - La hauteur des constructions à usage d'habitation ne devra pas excéder :

- soit 6.5 m
- soit la hauteur du bâtiment à remplacer ou aménager

3 - Il n'est pas fixé de hauteur pour les bâtiments et installations agricoles

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS.

1 - Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

2 - Les aménagements, agrandissements, surélévations, changements de destination de constructions existantes devront respecter l'architecture originelle du bâtiment, notamment en ce qui concerne les matériaux, les volumes, l'orientation...

3 - Sont notamment interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...), l'imitation de matériaux (fausses briques...)

4 - Pour les constructions à usage agricole, les couvertures en fibre ciment sont admises, mais leur teinte sera semblable à celle de la tuile.

5 – Dans la zone inondable, les clôtures ne devront pas faire obstacle à l'écoulement des eaux.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT.

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies de circulation.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Non réglementé

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.

Il n'est pas fixé de C.O.S.



ZONE N

Dispositions générales

- 1 - L'édification d'ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles N 3 à N 14.
- 2 - Au document graphique est repérée, selon la légende, la zone inondable de la Mouillonne soumise à des prescriptions particulières.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

Les occupations et utilisations du sol autres que celles admises à l'article N 2

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

1 - Dans la zone N :

- les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- les aires de jeux, de sports et de stationnement à condition qu'elles soient ouvertes au public
- Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

2 - Dans le secteur Na, en sus des occupations et utilisations du sol admises au paragraphe 1 :

- l'aménagement et l'agrandissement, sans changement de destination, des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U., à condition que l'agrandissement n'excède pas 20% de la surface de plancher existante ni la construction totale 200 m².
- l'aménagement des constructions existantes, avec changement de destination aux fins d'habitation.
- les annexes (y compris les box à chevaux et les locaux techniques des piscines) à condition qu'elles soient implantées sur la même unité foncière qu'une constructions à usage d'habitation existante.
- les piscines à condition qu'elles soient implantées sur la même unité foncière qu'une construction à usage d'habitation existante.

3 - Dans la zone inondable repérée au document graphique (pièce n° 4.2) selon la légende :

- à condition que, en sus des exigences énoncées aux paragraphes 2.1 et 2.2 ci-dessus, le plancher bas soit situé au dessus des plus hautes eaux connues (PHEC) repéré à l'annexe 5.5, l'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes ;
- les annexes (y compris les box à chevaux et les locaux techniques des piscines) à condition qu'elles soient implantées sur la même unité foncière qu'une constructions à usage d'habitation existante.
- les piscines à condition qu'elles soient implantées sur la même unité foncière qu'une construction à usage d'habitation existante.



ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

Les caractéristiques des accès et des voies doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Sont interdits les accès individuels directs sur la RD 622.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU

Toute construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - ASSAINISSEMENT

Le raccordement au réseau d'assainissement collectif est obligatoire lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les eaux usées domestiques doivent être recueillies, traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome annexé au présent Plan Local d'Urbanisme. A défaut de carte d'aptitude des sols à l'assainissement non collectif, la filière d'assainissement sera déterminée en fonction du programme et à partir d'une expertise hydrogéologique.

3 - EAUX PLUVIALES

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent en garantir l'écoulement dans le réseau collectant ces eaux.

En cas de réseau insuffisant, le constructeur ou l'aménageur devra réaliser les dispositifs adaptés et dimensionnés autorisant l'infiltration, la rétention et l'évacuation des eaux de pluies vers le réseau collecteur.

ARTICLE N 5- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

1 - Il n'est pas exigé de surface minimale de parcelle pour l'aménagement sans changement d'affectation et l'extension mesurée des constructions existantes, à condition qu'il n'y ait pas création de logement nouveau et que le volume et la nature des eaux traitées demeurent compatibles avec le système d'assainissement non collectif existant ou prévu

2 - Dans les autres cas, la taille minimale du terrain est fixée à 2000 m².

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

1 - Toute construction devra être implantée :

- à une distance de l'axe des RD au moins égale à 25 mètres
- à une distance de l'axe des autres voies au moins égale à 10 mètres

2 - Les aménagements et agrandissements de constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U. et implantées à une distance inférieure à celle énoncée ci-dessus, pourront être admis à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant, ni ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

1 - Les constructions doivent être écartées des limites séparatives d'une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 m.

2 - Les aménagements et agrandissements de constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U. et implantées à une distance des limites séparatives inférieure à celle énoncée au paragraphe 1 ci-dessus, peuvent être autorisés sans tenir compte du paragraphe 1 ci-dessus à condition que cela ne diminue pas le retrait existant.

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.

1 - La hauteur des constructions est mesurée sur la sablière, à partir du sol existant avant les travaux d'affouillement ou exhaussement du sol nécessaires pour la réalisation du projet

2 - La hauteur des constructions ne devra pas excéder :

- soit la hauteur du bâtiment à aménager ou agrandir
- soit 6,5 mètres

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTÉRIEUR.

1 - Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

2 - En cas de surélévation ou d'extension d'un bâtiment existant, les éléments architecturaux nouveaux doivent composer avec les éléments existants un ensemble architectural homogène.

3 - Clôtures

Elles seront constituées soit de haies, soit d'un grillage de couleur verte sur fer à T de même teinte doublée d'une haie. Tout mur plein ou mur bahut est interdit.

Dans la zone inondable repérée au document graphique selon la légende, les clôtures ne devront pas faire obstacle à l'écoulement des eaux.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT.

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies de circulation.

Pour les constructions à usage de restaurant admises à l'article N 2 dans le cadre d'un changement d'affectation, il est exigé au moins une place de stationnement pour 10m² de salle de restaurant.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS.

Non réglementé

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.

Il n'est pas fixé de C.O.S.

