

HAUTE GARONNE
VAUDREUILLE

PLU
PLAN LOCAL D'URBANISME

Maîtrise d'œuvre

Cabinet d'urbanisme

AMENA-Etudes

33, rue des Lois
31000 – TOULOUSE
05-61-99-82-08
06.50.03.51.19
vzerbib1@gmail.com

2ème MODIFICATION

Notifiée le :

Approuvée le :

Exécutoire le :

REGLEMENT
PIECE ECRITE

4.1

SOMMAIRE

ZONE UA	P. 3
ZONE UB	P. 7
ZONE UE	P. 12

ZONE AU	P. 15
ZONE A	P. 20
ZONE N	P. 24

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.

RAPPELS

- Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le champ territorial prévu à l'article L. 430.1.C du Code de l'Urbanisme (Monuments historiques, monuments naturels et sites);
- Dans le périmètre de protection des monuments historiques, l'Architecte des Bâtiments de France peut imposer des prescriptions architecturales particulières en fonction de la proximité des monuments et du projet présenté ;

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toute construction sur des terrains dont la cote est à moins de 1m de la cote de la crête de berge des ruisseaux ;
- Les bâtiments d'exploitation agricole à l'exception de ceux autorisés sous conditions ;
- Les constructions à usage industriel ;
- Les terrains de camping ou de caravanes et les aires naturelles de camping ;
- Les parcs résidentiels de loisirs et habitations légères de loisirs (bungalows, HLL...)
- Le stationnement de caravanes isolées ;
- Les dépôts de déchets de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone, à l'exception des containers de récupération de verre, plastique, papier...
- Les dépôts de ferrailles usagées et de véhicules hors d'usage en vue de la récupération et de la vente de matériaux et de pièces détachées de récupération ;
- Les carrières et gravières ;
- Les exhaussements et affouillements du sol ;

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

- Les constructions agricoles sous réserve qu'elles ne concernent que les remises aux normes de bâtiments agricoles existants ;
- Les constructions à usage d'activités en dehors de celles interdites à l'article UA1, sont autorisées sous réserve de n'entraîner pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
- Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions des articles 3 à 13 du règlement sous réserve que toutes les mesures soient prises pour limiter leur impact paysager sur le site et les perspectives paysagères ;

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 satisfaisant aux exigences de la sécurité contre l'incendie ;
- 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 ;

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

- Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. A défaut, toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée à un dispositif d'assainissement autonome conformes aux préconisations de la Carte d'Aptitude des Sols à l'Assainissement Autonome annexée au présent dossier de PLU. Celui-ci devra être conçu pour être court-circuitable et raccordable au réseau public d'assainissement dès qu'il sera réalisé. 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 ;
- L'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles doivent être assurés dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur ;

3 – Eaux pluviales

Le raccordement au réseau public est obligatoire lorsque celui-ci existe. En l'absence de réseau collecteur ou en cas de réseau insuffisant, 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

Dans les lotissements et les groupes d'habitations, tout raccordement d'une construction nouvelle au réseau électrique 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 ;
- La taille des parcelles n'est pas réglementée pour les extensions et changements de destination sous réserve qu'il n'y ait pas création de logement ;

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

1- Toute construction ou installation doit être implantée 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 ;

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 égale à la moitié de la hauteur totale de la construction sans pouvoir être inférieur à 3m ;
- Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

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 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. La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux.

- La hauteur des constructions est limitée à 1 étage sur rez-de-chaussée avec combles aménageables sans pouvoir excéder 6m à l'égout du toit ;
- Les aménagements de constructions existantes d'une hauteur supérieure à celle autorisée dans la zone sont autorisés sans pouvoir excéder la hauteur existante ;
- La hauteur des annexes séparées des constructions à usage d'habitation est limitée à 4 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 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 ;
- L'emploi du bois dans l'intégralité de la construction à usage d'habitat est interdit. Les annexes de moins de 20m² pourront être intégralement en bois ;
- Dans le périmètre de protection des monuments historiques, des prescriptions plus strictes pourront être imposées (voir en annexe de la notice explicative) ;

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondants aux besoins des constructions nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES

Les arbres de haute tige seront conservés ou remplacés par des plantations au moins équivalentes ;

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 secteurs d'habitat récent de Vaudreuille. Elle comprend un secteur UBa situé à En Salvan.

Il s'agit d'un tissu urbain de type pavillonnaire relativement aéré.

RAPPELS

- Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le champ territorial prévu à l'article L. 430.1.C du Code de l'Urbanisme (Monuments historiques, monuments naturels et sites);
- Dans le périmètre de protection des monuments historiques, l'Architecte des Bâtiments de France peut imposer des prescriptions architecturales particulières en fonction de la proximité des monuments et du projet présenté ;

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Dans le secteur tramé correspondant aux terrains potentiellement soumis à risque d'inondation (cartographie informative des zones inondables de la DIREN, aléa faible), sont interdits les constructions et installations nouvelles ainsi que les travaux, l'aménagement, l'adaptation, la réfection, le changement de destination ou l'extension des constructions et installations existantes incompatibles avec le caractère inondable des lieux en raison des dangers que peuvent présenter les crues. Les sous sols et les remblais sont notamment interdits ;
- Toute construction sur des terrains dont la cote est à moins de 1m de la cote de la crête de berge des ruisseaux ;
- Les bâtiments d'exploitation agricole à l'exception de ceux autorisés sous conditions ;
- Les constructions à usage industriel ;
- Les terrains de camping ou de caravanes et les aires naturelles de camping ;
- Les parcs résidentiels de loisirs et habitations légères de loisirs (bungalows, HLL...)
- Le stationnement de caravanes isolées ;
- Les dépôts de déchets de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone, à l'exception des containers de récupération de verre, plastique, papier...
- Les dépôts de ferrailles usagées et de véhicules hors d'usage en vue de la récupération et de la vente de matériaux et de pièces détachées de récupération ;
- Les carrières et gravières ;
- Les exhaussements et affouillements du sol ;

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

- Dans le secteur tramé correspondant aux terrains potentiellement soumis à risque d'inondation (cartographie informative des zones inondables de la DIREN, aléa faible), les constructions nouvelles sont autorisées, à condition que le niveau de plancher bas soit au-dessus de celui des Plus Hautes Eaux Connues (PHEC), ainsi que l'extension mesurée, l'adaptation ou la réfection des constructions existantes compatibles avec le caractère inondable des lieux. Les clôtures doivent être hydrauliquement transparentes ;

- Les constructions agricoles sous réserve qu'elles ne concernent que les remises aux normes de bâtiments agricoles existants ;
- Les constructions à usage d'activités en dehors de celles interdites à l'article UB1, sont autorisées sous réserve de n'entraîner pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
- Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions des articles 3 à 13 du règlement 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 édifiées et satisfaisant aux exigences de la sécurité contre l'incendie ;
- 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 ;

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

- Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. A défaut, toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée à un dispositif d'assainissement autonome conformes aux préconisations de la Carte d'Aptitude des Sols à l'Assainissement Autonome annexée au présent dossier de PLU. Celui-ci devra être conçu pour être court-circuitable et raccordable au réseau public d'assainissement dès qu'il sera réalisé. 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 ;
- L'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles doivent être assurés dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur ;

3 – Eaux pluviales

Le raccordement au réseau public est obligatoire lorsque celui-ci existe. En l'absence de réseau collecteur ou en cas de réseau insuffisant, 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

Dans les lotissements et les groupes d'habitations, 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 minimum des parcelles pour les constructions raccordables au réseau public d'assainissement est fixée à 800m²;
- La taille des terrains non raccordables au réseau public d'assainissement devra être compatible avec les préconisations du schéma communal d'assainissement, à savoir pour chaque construction à usage d'habitation : 1500m² minimum en cas de tertre d'infiltration non drainé et 2500m² minimum en cas de filtre à sable drainé à flux vertical ou horizontal ;
- La taille des parcelles n'est pas réglementée pour les extensions et changements de destination sous réserve qu'il n'y ai pas création de logement ;

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

1- Toute construction ou installation doit être implantée à une distance minimum de 5m par rapport à la limite d'emprise des voies publiques existantes ou projetées ;

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 en fond de parcelle ;

ARTICLE UB 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 égale à la moitié de la hauteur totale de la construction sans pouvoir être inférieur à 3m ;

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

Non réglementé

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 30% de la superficie de la parcelle.

ARTICLE UB 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. La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux.

- La hauteur des constructions est limitée à 1 étage sur rez-de-chaussée avec combles aménageables sans pouvoir excéder 6m à l'égout du toit ;
- Dans le secteur UBa, la hauteur des constructions est limitée à 2 étages sur rez-de-chaussée avec combles aménageables sans pouvoir excéder 9m à l'égout du toit ;
- Les aménagements de constructions existantes d'une hauteur supérieure à celle autorisée dans la zone sont autorisés sans pouvoir excéder la hauteur existante ;
- La hauteur des annexes séparées des constructions à usage d'habitation est limitée à 4 m au faîtage ;

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 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 ;
- L'emploi du bois dans l'intégralité de la construction à usage d'habitat est interdit. Les annexes de moins de 20m² pourront être intégralement en bois ;
- Les clôtures sur rue seront constituées soit par du végétal dont la hauteur totale ne pourra excéder 2m, soit par des clôtures ajourées, éventuellement doublée de végétaux, également limitées à 2m de hauteur, soit par des clôtures pleines dont la hauteur est limitée à 1,4m ;
- Dans le périmètre de protection des monuments historiques, des prescriptions plus strictes pourront être imposées (voir en annexe de la notice explicative) ;

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondants aux besoins des constructions nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques.

Normes de stationnement:

- Constructions à usage d'habitation: une place de stationnement par tranche de 80 m² de surface hors oeuvre nette de construction avec au minimum une place par logement ;
- Constructions à usage de bureaux : une place pour 50 m² de surface de plancher hors oeuvre nette ;
- Etablissements artisanaux : une place pour 2 emplois à laquelle doit s'ajouter le stationnement des véhicules utilitaires ;
- Etablissements commerciaux: une place pour 40 m² de surface de vente ;
- Hôtels : une place pour 2 lits ou une chambre ;
- Restaurants : une place pour 15 m² de surface de salle de restaurant.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes ;
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre par 100 m² de terrain ;

- En cas de lotissements ou groupements d'habitations réalisés sur un terrain d'au moins 1 ha, 10 % minimum du terrain doivent être traités en 1 seul espace vert commun ;

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE



CARACTERE DE LA ZONE

Zone dédiée à la réalisation d'équipements publics.

RAPPELS

- Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le champ territorial prévu à l'article L. 430.1.C du Code de l'Urbanisme (Monuments historiques, monuments naturels et sites);
- Dans le périmètre de protection des monuments historiques, l'Architecte des Bâtiments de France peut imposer des prescriptions architecturales particulières en fonction de la proximité des monuments et du projet présenté ;

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Dans le secteur tramé correspondant aux terrains potentiellement soumis à risque d'inondation (cartographie informative des zones inondables de la DIREN, aléa faible), les travaux ou aménagements, les constructions et installations nouvelles ainsi que l'adaptation, la réfection, le changement de destination ou l'extension des constructions et installations existantes incompatibles avec le caractère inondable des lieux en raison des dangers que peuvent présenter les crues. Les sous sols et les remblais sont notamment interdits, les clôtures seront hydrauliquement transparentes ;
- Toutes les occupations et utilisations du sol non liées et nécessaires aux équipements publics, collectifs ou d'intérêt général ;

ARTICLE UE 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 ;
- 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 ;

ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

- Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être raccordé au réseau public d'assainissement s'il existe. A défaut, toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée à un dispositif d'assainissement autonome conformes aux préconisations de la Carte d'Aptitude des Sols à l'Assainissement Autonome annexée au

présent dossier de PLU. Celui-ci devra être conçu pour être court-circuitable et raccordable au réseau public d'assainissement dès qu'il sera réalisé. 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 ;
- L'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles doivent être assurés dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur ;

3 – Eaux pluviales

Le raccordement au réseau public est obligatoire lorsque celui-ci existe. En l'absence de réseau collecteur ou en cas de réseau insuffisant, 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;

ARTICLE UE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

La taille des terrains devra être suffisante pour permettre la réalisation du système d'assainissement autonome dans les meilleures conditions possibles ;

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

1- Toute construction ou installation doit être implantée à une distance minimum de 5m par rapport à la limite d'emprise des voies publiques existantes ou projetées ;

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 ;

ARTICLE UE 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 égale à la moitié de la hauteur totale de la construction sans pouvoir être inférieur à 3m ;
- Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

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

Non réglementé

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE UE 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. La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux.

- La hauteur des constructions est limitée à 1 étage sur rez-de-chaussée avec combles aménageables sans pouvoir excéder 6m à l'égout du toit ;
- Des hauteurs différentes pourront être admises pour les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent ;

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

- En aucun cas les constructions, clôtures et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions 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.

ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES

- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre par 100 m² de terrain ;
- Des haies vives devront être plantées le long des limites séparatives contiguës aux zones d'habitat ;

ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

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 de cette zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Dans chaque zone AUa, AUa₁ et AUa₂, l'urbanisation ne pourra se faire que sous la forme d'une seule opération d'ensemble par zone. Le secteur AU0 ne pourra être ouvert à l'urbanisation qu'après modification ou révision du PLU

RAPPELS

- Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le champ territorial prévu à l'article L. 430.1.C du Code de l'Urbanisme (Monuments historiques, monuments naturels et sites);
- Dans le périmètre de protection des monuments historiques, l'Architecte des Bâtiments de France peut imposer des prescriptions architecturales particulières en fonction de la proximité des monuments et du projet présenté ;

ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Dans le secteur tramé correspondant aux terrains potentiellement soumis à risque d'inondation (cartographie informative des zones inondables de la DIREN, aléa faible), sont interdits les constructions et installations nouvelles ainsi que les changements de destination. Sont également interdits les travaux, aménagements, adaptations, réfection, changement de destination ou extension des constructions et installations existantes incompatibles avec le caractère inondable des lieux en raison des dangers que peuvent présenter les crues. Les sous sols et les remblais sont notamment interdits ;
- Toute construction sur des terrains dont la cote est à moins de 1m de la cote de la crête de berge des ruisseaux ;
- Les bâtiments d'exploitation agricole ;
- Les constructions à usage industriel ;
- Les terrains de camping ou de caravanes et les aires naturelles de camping ;
- Les parcs résidentiels de loisirs et habitations légères de loisirs (bungalows, HLL...)
- Le stationnement de caravanes isolées ;
- Les dépôts de déchets de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone, à l'exception des containers de récupération de verre, plastique, papier...
- Les dépôts de ferrailles usagées et de véhicules hors d'usage en vue de la récupération et de la vente de matériaux et de pièces détachées de récupération ;
- Les carrières et gravières ;
- Dans le secteur AU0, toutes les utilisations et occupations du sol sont interdites à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les exhaussements et affouillements du sol nécessités par la réalisation d'infrastructures routières.
- Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions des articles 3 à 13 du

règlement sous réserve que toutes les mesures soient prises pour limiter leur impact paysager sur le site et les perspectives paysagères ;

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

- Dans le secteur tramé correspondant aux terrains potentiellement soumis à risque d'inondation (cartographie informative des zones inondables de la DIREN, aléa faible), seules peuvent être autorisés les extensions mesurées, l'adaptation ou la réfection des constructions existantes ainsi que les installations nécessaires au fonctionnement des équipements publics. Les conditions suivantes s'appliquent à toute demande au titre de l'urbanisme : pas de création de nouveau logement, réseaux et équipements mis hors d'eau, plancher au-dessus des PHEC. Les clôtures seront hydrauliquement transparentes ;
- Les constructions autorisées devront respecter les principes de desserte et de raccordement définis dans les schémas d'aménagement de principe (voir pièce 2.2) ;
- Dans chaque zone AUa, AUa₁ et AUa₂, l'urbanisation ne pourra se faire que sous la forme d'une seule opération d'ensemble par zone ;
- Les constructions à usage d'activités en dehors de celles interdites à l'article AU1, sont autorisées sous réserve de n'entraîner pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
- Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions des articles 3 à 13 du règlement sous réserve que toutes les mesures soient prises pour limiter leur impact paysager sur le site et les perspectives paysagères ;

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 exigences de la sécurité contre l'incendie ;
- 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 principes de desserte définis dans les schémas d'aménagement de principe ne devront pas se terminer en impasse définitive (raccordement aux autres voiries ou attente de voirie obligatoire).

ARTICLE AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

- Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être raccordé au réseau public d'assainissement s'il existe. A défaut, toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée à un dispositif d'assainissement autonome conformes aux préconisations de la Carte d'Aptitude des Sols à l'Assainissement Autonome annexée au présent dossier de PLU. Celui-ci devra être conçu pour être court-circuitable et raccordable au réseau public d'assainissement dès qu'il sera réalisé. 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 ;
- L'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles doivent être assurés dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur ;

3 - Eaux pluviales

Le raccordement au réseau public est obligatoire lorsque celui-ci existe. En l'absence de réseau collecteur ou en cas de réseau insuffisant, 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

Dans les lotissements et les groupes d'habitations, tout raccordement d'une construction nouvelle aux réseaux électriques et téléphoniques doit être traité en technique discrète (souterrain, construction de réseau en façade...).

ARTICLE AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- La taille minimum des parcelles pour les constructions raccordables au réseau public d'assainissement est fixée à 800m²;
- Dans le secteur AUa, la taille des parcelles pour les constructions raccordables au réseau public d'assainissement n'est pas réglementée ;
- La taille des terrains non raccordables au réseau public d'assainissement devra être compatible avec les préconisations du schéma communal d'assainissement, à savoir pour chaque construction à usage d'habitation : 1500m² minimum en cas de tertre d'infiltration non drainé et 2500m² minimum en cas de filtre à sable drainé à flux vertical ou horizontal ;
- La taille des parcelles n'est pas réglementée pour les extensions et changements de destination sous réserve qu'il n'y ai pas création de logement ;

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

1 - Toute construction peut être implantée soit à l'alignement des voies et emprises publiques, soit avec un recul d'au moins 3m par rapport à cet alignement.

2 - Des implantations autres que celles prévues au paragraphe 1 ci-dessus sont possibles:

- Par rapport à la voirie interne de lotissements ;
- Pour les modifications de constructions existantes ;

- Lorsque l'alignement est déjà occupé par une construction ;
- Pour combler ou compléter un alignement existant.

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 égale à la moitié de la hauteur totale de la construction sans pouvoir être inférieur à 3m ;

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

Non réglementé

ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 30% de la superficie de la parcelle.

ARTICLE AU 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. La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux.

- La hauteur des constructions est limitée à 1 étage sur rez-de-chaussée avec combles aménageables sans pouvoir excéder 6m à l'égout du toit ;
- Les aménagements de constructions existantes d'une hauteur supérieure à celle autorisée dans la zone sont autorisés sans pouvoir excéder la hauteur existante ;
- La hauteur des annexes séparées des constructions à usage d'habitation est limitée à 4 m au faitage ;

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 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 ;
- L'emploi du bois dans l'intégralité de la construction à usage d'habitat est interdit. Les annexes de moins de 20m² pourront être intégralement en bois ;
- Les clôtures sur rue seront constituées soit par du végétal dont la hauteur totale ne pourra excéder 2m, soit par des clôtures ajourées, éventuellement doublée de végétaux, également limitées à 2m de hauteur, soit par des clôtures pleines dont la hauteur est limitée à 1,4m ;
- Dans le périmètre de protection des monuments historiques, des prescriptions plus strictes pourront être imposées (voir en annexe de la notice explicative) ;

ARTICLE AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Normes de stationnement:

- Constructions à usage d'habitation: une place de stationnement par tranche de 80 m² de surface hors oeuvre nette de construction avec au minimum une place par logement ;
- Constructions à usage de bureaux : une place pour 50 m² de surface de plancher hors oeuvre nette ;
- Etablissements artisanaux : une place pour 2 emplois à laquelle doit s'ajouter le stationnement des véhicules utilitaires ;
- Etablissements commerciaux: une place pour 40 m² de surface de vente ;
- Hôtels : une place pour 2 lits ou une chambre ;
- Restaurants : une place pour 15 m² de surface de salle de restaurant.

ARTICLE AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes ;
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre par 100 m² de terrain ;
- Dans les lotissements et groupements d'habitations réalisés sur un terrain d'au moins 1 ha, 10 % au moins du terrain doivent être traités en 1 seul espace vert commun ;

ARTICLE AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A



CARACTERE DE LA ZONE

Zone faisant l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur agricole des terres.

RAPPELS

- Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le champ territorial prévu à l'article L. 430.1.C du Code de l'Urbanisme (Monuments historiques, monuments naturels et sites);
- Dans le périmètre de protection des monuments historiques, l'Architecte des Bâtiments de France peut imposer des prescriptions architecturales particulières en fonction de la proximité des monuments et du projet présenté ;

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

- Des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole y compris, sous conditions, le logement de l'exploitant ;
- Des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Des exhaussements et affouillements du sol nécessités par la réalisation d'infrastructures routières.
- Dans le secteur tramé correspondant aux terrains potentiellement soumis à risque d'inondation (cartographie informative des zones inondables de la DIREN, aléa faible), sont interdits les constructions nouvelles et les changements de destination à usage d'habitation ainsi que la création de nouveaux bâtiments d'élevage. Sont également interdits les travaux, aménagements, adaptations, réfection, changement de destination ou extension des constructions et installations existantes incompatibles avec le caractère inondable des lieux en raison des dangers que peuvent présenter les crues. Les sous sols et les remblais sont notamment interdits ;

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

- Toute construction autorisée à l'article A1 ci-dessus doit se faire sur des terrains dont la cote est à plus de 1m de la cote de la crête de berge des ruisseaux ;
- Le logement des exploitants sont autorisés sous réserve qu'ils soient réalisés simultanément ou postérieurement aux bâtiments d'exploitation auxquels ils sont liés et à moins de 100m de ceux-ci ;
- L'aménagement de gîtes ruraux est autorisé sous réserve que ceux-ci soient étroitement liés ou situés à proximité immédiate (moins de 100m) des bâtiments existants dont ils doivent constituer soit une extension mesurée, soit un changement limité de destination.
- Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions des articles 3 à 13 du règlement sous réserve que toutes les mesures soient prises pour limiter leur impact paysager sur le site et les perspectives paysagères ;

- Dans le secteur tramé correspondant aux terrains potentiellement soumis à risque d'inondation (cartographie informative des zones inondables de la DIREN, aléa faible), seules peuvent être autorisés les extensions mesurées, l'adaptation, la mise aux normes ou la réfection des constructions existantes liées aux activités agricoles y compris le logement de l'exploitant, ainsi que les constructions techniques nouvelles nécessaires aux activités agricoles (à l'exclusion des bâtiments d'élevage) et au fonctionnement des équipements publics. Les conditions suivantes s'appliquent à toute demande au titre de l'urbanisme : pas de création de nouveau logement, réseaux et équipements mis hors d'eau, plancher au-dessus des PHEC. Les clôtures seront hydrauliquement transparentes ;

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 ;

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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 d'assainissement est obligatoire lorsque celui-ci existe, à défaut, un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur et adapté à la taille, la pente et la nature hydrogéologique du terrain 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 qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur.

ARTICLE A 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

La taille des terrains devra être suffisante pour permettre la réalisation du système d'assainissement autonome dans les meilleures conditions possibles.

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

1- L'implantation des constructions devra se faire à une distance minimum de 4 m par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées ;

2- Toutefois, une implantation différente que celle prévue au paragraphe ci-dessus peut être admise pour l'aménagement, l'extension ou la transformation d'un bâtiment sous réserve que l'implantation ne nuise pas à la sécurité publique ni ne réduise le recul existant ;

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

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 6m ;

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 ;

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 aucun obstacle 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 6m à l'égout du toit ;
- Les aménagements de constructions existantes d'une hauteur supérieure à celle autorisée dans la zone sont autorisés sans pouvoir excéder la hauteur existante ;
- La hauteur des constructions techniques ne doit pas excéder 7m comptés à partir du sol naturel avant terrassement jusqu'à l'égout du toit ;

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

- 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 ;
- Sont interdites les imitations de matériaux, telles que fausses briques, ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tel que carreaux de plâtre et briques creuses ;

1 - Constructions à usage d'habitation :

- L'emploi du bois dans l'intégralité de la construction à usage d'habitat est interdit. Les annexes de moins de 20m² pourront être intégralement en bois ;
- Les clôtures sur rue seront constituées soit par du végétal dont la hauteur totale ne pourra excéder 2m, soit par des clôtures ajourées, éventuellement doublée de végétaux, également limitées à 2m de hauteur, soit par des clôtures pleines dont la

hauteur est limitée à 1,4m ;

- Dans le périmètre de protection des monuments historiques, des prescriptions plus strictes pourront être imposées (voir en annexe de la notice explicative) ;

2 - Bâtiments techniques :

- 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 2 m

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

Non réglementé

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 de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel. Cette zone comprend un secteur Na englobant le lac et ses rives naturelles, un secteur NI dédié aux activités sportives et de loisirs et un secteur Np de fort enjeu paysager englobant notamment le lac et ses rives naturelles.

RAPPELS

- Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le champ territorial prévu à l'article L. 430.1.C du Code de l'Urbanisme (Monuments historiques, monuments naturels et sites);
- Dans le périmètre de protection des monuments historiques, l'Architecte des Bâtiments de France peut imposer des prescriptions architecturales particulières en fonction de la proximité des monuments et du projet présenté ;

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

- Des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière y compris, sous conditions, le logement de l'exploitant ;
- Des exhaussements et affouillements du sol nécessités par la réalisation d'infrastructures routières ;
- Des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Des extensions et annexes aux constructions existantes sous conditions ;
- Dans le secteur Na, toutes les utilisations et occupations du sol sont interdites à l'exception de la création, l'aménagement, la restauration et l'extension des constructions à usage d'équipement culturel, de sport et de loisir ainsi que les parkings publics et les élargissements de voirie ;
- Dans le secteur NI, toutes les utilisations et occupations du sol sont interdites à l'exception des extensions et annexes aux constructions et occupations du sol existantes, des exhaussements et affouillements du sol nécessités par la réalisation d'infrastructures routières et, sous conditions, des occupations et utilisations du sol à vocation de sports, loisirs, tourisme et hébergement touristique de plein air ;
- Dans le secteur Np, toutes les utilisations et occupations du sol sont interdites à l'exception des aménagements, restaurations, extensions et annexes aux constructions existantes et les exhaussements et affouillements du sol nécessités par la réalisation d'infrastructures routières ;
- Dans le secteur tramé correspondant à la carrière, toutes les sont autorisées les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles liées à l'exploitation de la carrière.

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

- Toute construction autorisée à l'article N1 ci-dessus doit se faire sur des terrains dont la cote est à plus de 1m de la cote de la crête de berge des ruisseaux ;
- Les logements liés à l'activité agricole et forestière (logement des exploitants) sont autorisés sous réserve qu'ils soient réalisés simultanément ou postérieurement aux bâtiments d'exploitation auxquels ils sont liés et à moins de 100m de ceux-ci ;
- L'aménagement de gîtes ruraux est autorisé sous réserve que ceux-ci soient étroitement liés ou situés à proximité immédiate (moins de 100m) des bâtiments agricoles existants dont ils doivent constituer soit une extension mesurée, soit un changement limité de destination ;
- Les extensions et la création d'annexes aux constructions existantes sont autorisées sous réserve de ne pas créer de logement supplémentaire et de rester compatibles avec le milieu environnant ;
- Dans les secteurs NI, sont également autorisées les constructions et installations liées à l'hébergement touristique de plein air et aux activités sportives et de loisirs ;
- Dans le secteur tramé correspondant à la carrière les occupations et utilisations du sol liées à l'exploitation de la carrière sont autorisées.
- Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions des articles 3 à 13 du règlement sous réserve que toutes les mesures soient prises pour limiter leur impact paysager sur le site et les perspectives paysagères ;

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 ;

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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 d'assainissement est obligatoire lorsque celui-ci existe, à défaut, un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur et adapté à la taille, la pente et la nature hydrogéologique du terrain 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 qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur.

ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

La taille des terrains devra être suffisante pour permettre la réalisation du système d'assainissement autonome dans les meilleures conditions possibles.

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

1- L'implantation des constructions devra se faire :

- A une distance minimum de 4 m par rapport à la limite d'emprise des routes départementales ;
- A une distance minimum de 4 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 l'aménagement, l'extension ou la transformation d'un bâtiment sous réserve que l'implantation ne nuise pas à la sécurité publique ni ne réduise le recul existant ;

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

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 :

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 ;

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 est limitée à 1 étage sur rez-de-chaussée avec combles aménageables sans pouvoir excéder 6m à la sablière ;
- Toutefois, la reconstruction après sinistre ou l'aménagement de constructions existantes d'une hauteur supérieure à celle autorisée dans la zone pourra être admise sans pouvoir excéder la hauteur du bâtiment existant et sous réserve de rester compatible avec le site et l'environnement ;

ARTICLE N 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 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 ;
- Dans le secteur Np, les demandes au titre de l'urbanisme pourront être refusées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières afin que les modifications ou constructions (annexes) envisagées s'intègrent au mieux dans leur environnement (implantation, architecture, dimensions ou aspect extérieur) ;
- 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 annexes de moins de 20m² pourront être intégralement en bois ;
- Les clôtures sur rue seront constituées soit par du végétal dont la hauteur totale ne pourra excéder 2m, soit par des clôtures ajourées, éventuellement doublée de végétaux, également limitées à 2m de hauteur, soit par des clôtures pleines dont la hauteur est limitée à 1,4m ;
- Dans le périmètre de protection des monuments historiques, des prescriptions plus strictes pourront être imposées (voir en annexe) ;

Bâtiments techniques 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 2 m.

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.

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

