

4.1



DEPARTEMENT DE L'AUDE

Commune de **P R E I X A N**

P.L.U. arrêté le 30 août 2011
P.L.U. approuvé le

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT ECRIT

Août 2011

ZONE UA

Caractère de la zone (ce préambule n'a pas de valeur normative)

La zone UA correspond à la partie la plus ancienne du village et à ses faubourgs. Elle comprend également quelques îlots de faible dimension en entrée nord du village et présentant des caractéristiques urbaines du faubourg.

Le règlement vise à pérenniser les formes urbaines et architectures existantes.

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

- Les constructions nouvelles à destination industrielle, d'entrepôt*
- Les constructions à destination agricole servant au logement des animaux
- Les habitations légères de loisirs
- L'installation de caravanes*
- Les terrains de camping
- Les dépôts de ferrailles et de véhicules hors d'usage

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

- Les installations classées à condition qu'elles soient nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises ou aux besoins des habitants du quartier ou de l'agglomération (boulangerie, pressing...).

- A condition qu'ils ne provoquent pas de nuisances incompatibles avec la destination principale d'habitation de la zone

- Les constructions à destination artisanale
- Les constructions nouvelles à destination agricole autres que ceux servant au logement des animaux
- L'aménagement et l'agrandissement des bâtiments à destination agricole.

- Les affouillements* et exhaussements* du sol à condition qu'ils soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire ou d'un permis d'aménager (bassins de rétention...)

- L'entreposage des caravanes* en vue de leur prochaine utilisation à condition qu'il soit réalisé dans des bâtiments ou sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

- Les ouvrages techniques, sans tenir compte des dispositions édictées par les articles UA 3 à UA 14, à condition qu'ils soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- Les activités d'élevage à condition que :

- elles ne soient pas créatrices de nuisances incompatibles avec le voisinage habité
- elles soient installées sur le même terrain que l'habitation
- et qu'elles correspondent aux besoins domestiques de ses occupants.

* Voir glossaire annexé au présent de règlement

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

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. 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 accès. Leur largeur ne pourra être inférieure à 3 mètres et la hauteur libre inférieure à 3,5 mètres.

ARTICLE UA 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1 -EAU

Toute construction à destination d'habitation ou nécessitant une desserte en eau pour l'alimentation humaine doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - ASSAINISSEMENT

2.1 - Eaux usées :

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

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux usées domestiques doivent être recueillies, traitées et évacuées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et compatible avec les caractéristiques physiques et pédologiques du terrain.

2.2 - Eaux pluviales

Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

3 - ELECTRICITE

Les branchements seront réalisés selon des techniques discrètes d'aménagement.

ARTICLE UA 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

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

Toute construction doit être implantée, pour tous ses niveaux, à l'alignement* des voies.

Lorsque la construction existante sur un terrain limitrophe ayant une façade sur la même rue est en recul de l'alignement*, la construction nouvelle pourra être implantée à un retrait de l'alignement au plus égal à celui de la construction existante sur le terrain limitrophe.

* Voir glossaire annexé au présent de règlement

Dans le cas de terrain ayant une façade opposée sur deux rues différentes, la construction pourra être implantée à l'alignement de l'une de ces deux voies uniquement et être en retrait de l'autre voie d'une distance au moins égale à 1 mètre.

Les aménagements et agrandissements de constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. en recul de l'alignement à la date d'approbation du présent P.L.U., pourront être admis à condition qu'ils n'augmentent pas le retrait existant.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les constructions venant à l'arrière d'une construction existante ou créée en premier rang*.

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

1 - Dans une profondeur de 15 mètres mesurés à compter de l'alignement*, les constructions doivent être implantées d'une limite séparative* latérale à l'autre.

Lorsque la largeur de façade sur rue du terrain est supérieure à 12 mètres, elles peuvent être implantées sur une seule des limites séparatives latérales ; elles doivent être à une distance de l'autre limite séparative latérale au moins égale à la moitié de la hauteur avec un minimum de 3 mètres.

2 - Au-delà de la profondeur de 15 mètres, pour les limites séparatives latérales ainsi que par rapport à la limite séparative de fond de parcelle, les constructions pourront :

- soit être reculées des limites séparatives d'une distance au moins égale à la demi hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.
- soit être implantées sur les deux limites séparatives
- soit être implantées sur une seule limite séparative et être écartée de l'autre limite d'une distance au moins égale à la demi hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.

3 - 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 3 mètres pourront être admis à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant ou rejoignent la limite séparative.

4 - Les piscines non couvertes (ou dont la couverture fixe ou mobile n'excède pas une hauteur de 1,8 mètre mesuré au sommet de l'ouvrage à compter du niveau du sol) devront être écartées des limites séparatives d'une distance au moins égale à deux mètres mesurés à compter du bord intérieur du bassin.

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

Non réglementé

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

* Voir glossaire annexé au présent de règlement

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à l'égout du toit* à partir du pied de l'immeuble, au point haut du terrain, avant les travaux d'affouillement* ou d'exhaussement* nécessaires à la réalisation du projet.

La hauteur des constructions ne pourra excéder :

- soit 7 mètres
- soit la hauteur du bâtiment existant à aménager ou remplacer si elle est supérieure 7 mètres.

Dans le secteur UAa, la hauteur des constructions mesurée à compter du niveau de la rue du Grand-tour ne pourra excéder

- soit un rez-de-chaussée
- soit la hauteur du bâtiment existant à aménager ou remplacer si elle excède un rez-de-chaussée

3 - La hauteur des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourra excéder celles prescrites au paragraphe 2 ci-dessus lorsque les activités qui peuvent y être exercées conduisent à un dépassement.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS. AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1 - DISPOSITIONS GENERALES

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

Sont interdits les architectures typiques* étrangères à la typologie locale et l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings,...)

Dans le cadre de travaux d'aménagement d'un bâtiment, les éléments d'architecture existants caractéristiques (notamment les chaînages saillants et bandeaux saillants de qualité) seront maintenus et mis en valeur.

2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

2.1 - Restauration ou modification de constructions existantes

A - Toitures - couvertures

Les couvertures seront à rampants et leur pente n'excédera pas 30%. Sauf dans le cas des terrasses admises ci-dessous, elles seront en tuiles canal ou similaire, posées couvrantes et égout ou couvrantes sur support. Les tuiles couvrantes seront de préférence de réemploi.

Les génoises existantes seront conservées chaque fois que possible. Les génoises nouvelles seront à un ou deux rangs de tuiles.

Les éléments de décors seront soit restaurés soit conservés.

Les débords de toit sur façade avant et arrière seront conservés dans leurs dimensions. Ils pourront être refaits dans leur longueur d'origine ou d'une longueur comprise entre 40 et 60 cm.

Les bardages des avant-toits et les lambris sont interdits.

* Voir glossaire annexé au présent de règlement

Sont admis :

+ les fenêtres de toit dans la pente de la toiture.
+ les dispositifs d'économie d'énergie à condition qu'ils soient ou bien intégrés à la couverture ou bien en surimposition dans un plan parallèle à la couverture et qu'ils demeurent compatibles avec l'architecture du bâtiment. + les terrasses encaissées dans la toiture à condition que la partie de rampant supprimée ou non réalisée n'excède ni 3 mètres de profondeur mesurés à compter du mur de façade ni 1/3 de la surface du rampant concerné.

+ les toitures terrasses autres que celles admises ci-dessus à condition que :

- elles soient réalisées en extension d'une construction existante
- la hauteur n'excède pas 3,3 mètres mesurés comme énoncé à l'article UA 10.
- la surface n'excède pas 15 m²
- elles soient implantées sur cour ou en recul de la limite d'implantation de la construction sur rue d'une distance au moins égale à 3 mètres

c) Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante ou du remplacement de la couverture existante, il pourra être utilisé le même matériau que celui de la couverture de la construction existante.

d) Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux piscines, locaux de piscines et vérandas.

B - Façades

Les baies existantes seront soit maintenues soit rétablies dans leurs formes et proportions initiales. Les ouvertures nouvelles devront être de proportions et formes similaires à celles existantes sur le bâtiment. Elles devront s'insérer aux baies anciennes dans l'ordonnement de la façade.

Les baies d'ouverture des fenêtres nouvelles seront plus hautes que larges, à l'exclusion des jours et des baies d'attique ou de combles.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux vitrines de commerces et entrées de garages.

Les murs seront enduits dans les teintes similaires à celles des enduits locaux traditionnels existants. La couleur blanche est interdite.

2.2 - Constructions nouvelles

Les constructions nouvelles imitant l'architecture traditionnelle devront respecter les dispositions du paragraphe 2.1 ci-dessus.

Les constructions nouvelles présentant un style plus contemporain devront par leur volume, les proportions, les teintes, s'harmoniser avec le bâti existant.

2.3 - Clôtures

- Les clôtures anciennes seront maintenues et restaurées.

- Les clôtures nouvelles donnant sur la voie publique seront constituées soit d'un mur plein enduit d'une hauteur maximale de 2,00 mètres, soit d'un mur d'une hauteur maximale de 1 mètre, surmonté d'une grille à barreaudage droit non torsadé.

* Voir glossaire annexé au présent de règlement

Dans le cas de mur de soutènement, la hauteur de la clôture est mesurée à compter du point haut du sol au droit du mur de soutènement. Sont interdits les soutènements par enrochement.

3 - Les dispositions du paragraphe 2 ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé

ARTICLE UA 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Non réglementé

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

** Voir glossaire annexé au présent de règlement*

ZONE UB

Caractère de la zone (ce préambule n'a pas de valeur normative).

La zone UB correspond aux sites d'extension récente de la construction, sous forme d'habitat pavillonnaire soit diffus, soit en lotissement, avec une tendance à une densification dans les dernières opérations.

Elle comprend un secteur UBa et un secteur UBb pour lesquels notamment une bande d'implantation des constructions est définie.

Sont repérés au document graphique d'ensemble, selon la légende :

- la zone inondable soumise au plan des surfaces submersibles
- la zone inondable hydrogéomorphologique susceptible d'être inondée, définie par l'Atlas des Zones inondables de la région Languedoc-Roussillon
- de part et d'autre de la RD 118, voie classée bruyante par arrêté préfectoral n°99-4207 du 7 février 2000, une bande à l'intérieure de laquelle les bâtiments d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins et d'action sociale ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs des infrastructures terrestres conformément aux textes en vigueur.
- la partie de zone UB affectée par le rayon de 100 mètres délimité autour de la station d'épuration
- une bande d'implantation des constructions dans les secteurs UBa et UBb

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

- Les constructions à destination industrielle, d'entrepôt*
- Les constructions à usage agricole servant au logement des animaux
- Les dépôts de ferrailles et de véhicules hors d'usage
- Dans un rayon (repéré au document graphique d'ensemble selon la légende) de 100 mètres autour de la station d'épuration, les constructions à destination d'habitation.

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

- Tous secteurs

+ Les ouvrages techniques, sans tenir compte des dispositions édictées par les articles UB 3 à UB 14, à condition qu'ils soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

+ Les installations classées à condition qu'elles soient nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises ou aux besoins des habitants du quartier ou de l'agglomération (boulangerie, pressing...).

+ A condition qu'ils ne provoquent pas de nuisances incompatibles avec la destination principale d'habitation de la zone

- Les constructions à destination artisanale

* Voir glossaire annexé au présent de règlement

- Les constructions nouvelles à destination agricole autres que celles servant au logement des animaux à condition que, en sus, elles soient implantées sur le même terrain que le siège de l'exploitation.

- L'aménagement et l'agrandissement des bâtiments à destination agricole.

- + Les affouillements* et exhaussements* du sol à condition qu'ils soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire ou d'un permis d'aménager (bassins de rétention...) ou d'une non opposition à déclaration préalable.

- + L'entreposage des caravanes* en vue de leur prochaine utilisation à condition qu'il soit réalisé dans des bâtiments ou sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

- + Les activités d'élevage à condition que :

- elles ne soient pas créatrices de nuisances incompatibles avec le voisinage habité
- elles soient installées sur le même terrain que l'habitation
- et qu'elles correspondent aux besoins domestiques de ses occupants.

- Dans la zone susceptible d'être inondée repérée au document graphique d'ensemble selon la légende, les constructions à destination d'habitation, de commerce, de bureau, d'artisanat sous réserve que, en sus des conditions ci-dessus, les planchers soient édifiés à au moins 0,60 m au-dessus du niveau du sol.

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

1 - ACCES*:

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.

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 accès. Leur largeur ne pourra être inférieure à 3 mètres et la hauteur libre inférieure à 3,5 mètres.

Le nombre des accès sur les voies publiques pourra être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet pourra n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Est interdit tout accès direct sur la RD 118.

2-VOIES NOUVELLES:

A - Les caractéristiques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent également assurer la sécurité des divers usagers utilisant ces voies.

Leurs caractéristiques ne pourront être inférieures à :

* Voir glossaire annexé au présent de règlement

a) 4 mètres d'emprise* dont au moins 3,5 mètres de chaussée pour les voies en impasse desservant au plus 3 logements

b) 6,5 mètres d'emprise dont 5 m de chaussée pour les voies en impasse desservant au plus 6 logements

c) 8 mètres d'emprise dont 2,5 mètres de largeur cumulée de trottoirs pour les autres voies. Dans le cas de création de voie à sens unique de circulation, la largeur de chaussée pourra être au moins égale à 3,5 mètres.

d) Pour les voies autres que les voies en impasse desservant ou appelées à desservir plus de 6 logements, l'un des trottoirs au moins devra avoir une largeur minimale d'1,5 mètre libre de mobilier urbain ou de tout autre obstacle éventuel et permettre l'accessibilité aux personnes handicapées ou à mobilité réduite. Les trottoirs devront être revêtus.

B - Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules, notamment ceux assurant la lutte contre l'incendie et la protection civile puissent faire demi-tour ou tourner.

Il pourra être exigé que les voies en impasse soient prolongées jusqu'à une voie existante ou jusqu'en limite du terrain afin de permettre une intégration adaptée et fonctionnelle de l'opération à l'agglomération ou une structuration progressive du quartier.

ARTICLE UB 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU. D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1 - EAU :

Toute construction à destination d'habitation ou nécessitant une desserte en eau pour l'alimentation humaine doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - ASSAINISSEMENT :

2.1 - Eaux usées :

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

2.2 - Eaux pluviales :

Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'infiltration ou la rétention, l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

3 - ELECTRICITE - TELEPHONIE :

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble*, ces réseaux seront réalisés en souterrain.

ARTICLE UB 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

* Voir glossaire annexé au présent de règlement

Par exception prévue à l'article R. 123-10-1 du code l'urbanisme, les dispositions ci-dessous s'appliquent au terrain d'assiette* du permis de construire ou de la non opposition à déclaration préalable pour construction.

Elles s'appliquent également aux voies privées dont la limite d'emprise* est assimilée à l'alignement*

1 - Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance de l'alignement (ou de la limite qui s'y substitue pour les voies privées) des voies au moins égale à 3 mètres.

Toutefois les entrées de garages devront être implantées à une distance de l'alignement (ou de la limite qui s'y substitue pour les voies privées) de la voie d'accès au moins égale à 6 mètres.

Dans les secteurs UBa et UBb, les constructions autres que les annexes*, piscines et locaux techniques de piscines devront être implantées dans une bande d'implantation repérée au document graphique d'ensemble selon la légende. Au-delà de cette bande, seules pourront être admis les annexes, les piscines hors sol, les piscines et les locaux techniques des piscines.

2 - Les aménagements et agrandissements de constructions existantes, à la date d'approbation du présent P.L.U., à une distance de l'alignement (ou de la limite qui s'y substitue pour les voies privées) inférieure à celle définies au § 1 ci-dessus pourront être admis à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant.

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

Par exception prévue à l'article R.123-10-1 du code l'urbanisme, les dispositions ci-dessous s'appliquent au terrain d'assiette* du permis de construire ou de la non opposition à déclaration préalable pour construction.

1 - Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance des limites séparatives du terrain au moins égale à la moitié de sa hauteur avec un minimum de 3 mètres.

2 - Toutefois, pourront être implantées en limites séparatives, à condition que la longueur cumulée des bâtiments mesurée sur les limites séparatives n'excède pas 10 mètres pour une même limite ni 20 mètres pour l'ensemble des limites séparatives du terrain:

- le mur pignon* à condition que, en sus, la hauteur n'excède pas 4,5 mètres mesurés au faîtage*
- la façade sous sablière* ou sous acrotère* (dans le cas de toiture terrasse*) à condition que la hauteur n'excède pas 3 mètres mesurés sous la sablière (sise au bas du versant de la toiture) ou au point bas de l'acrotère.

3 - 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 3 mètres, pourront être admis sans tenir compte du paragraphe 1 ci-dessus, à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant.

4 - Les piscines non couvertes (ou dont la couverture fixe ou mobile n'excède pas une hauteur de 1,8 mètre mesuré au sommet de l'ouvrage à compter du niveau du sol) devront être écartées des limites séparatives d'une distance mesurée à compter du bord intérieur du bassin au moins égale à deux mètres.

* Voir glossaire annexé au présent de règlement

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

La distance entre deux constructions, dont l'une au moins est à usage d'habitation, implantées sur une même propriété doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus élevée avec un minimum de 3 mètres. Cette disposition ne s'applique pas aux piscines et à l'aménagement de constructions existantes.

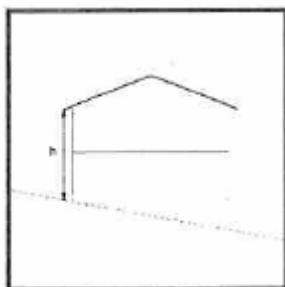
ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Elle ne comprend pas les piscines.

Secteur UBa et UBb : l'emprise au sol cumulée des annexes* (autres que les piscines) implantées en dehors de la bande d'implantation repérée au document graphique d'ensemble selon la légende, ne pourra excéder 30 m².

ARTICLE UB 10- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - La hauteur des constructions est mesurée à l'égout du toit* (au point bas de l'acrotère* pour les constructions avec toiture terrasse*) à partir du pied du bâtiment au point haut du terrain avant les travaux d'exhaussement* ou d'affouillement* du sol nécessaires pour la réalisation du projet.



Calcul de la hauteur

2 - La hauteur des constructions ne pourra excéder 6,5 mètres.

Dans les secteurs UBa, au-delà de la bande d'implantation repérée au document graphique d'ensemble selon la légende, la hauteur des constructions ne pourra excéder 3,5 mètres.

Dans le secteur UBb, la hauteur des constructions ne pourra excéder 3,5 mètres. 3 - La hauteur des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourra excéder celle prescrite au paragraphe 2 ci-dessus lorsque les activités qui peuvent y être exercées conduisent à un dépassement.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS. AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1 - DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère des lieux avoisinants. Sont notamment interdites les architectures typiques* étrangères à la typologie locale.

* Voir glossaire annexé au présent de règlement

Est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings,...).

2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

2.1 -Toitures

A - Habitations

a) Toitures présentant une pente apparente*

- La couverture sera en tuile. Toutefois, dans le cas d'agrandissement d'une construction existante ou du remplacement de la couverture existante, il pourra être utilisé le même matériau que celui de la couverture de la construction existante, en utilisant une pente similaire.

- La pente des toitures sera comprise entre 30 et 35 %.

- Dans le secteur UBa, le plus long faîtage* des constructions devra être sensiblement parallèle à l'allée du Faubourg au droit du terrain.

- Dans le secteur UBb, le plus long faîtage des constructions sera sensiblement parallèle aux courbes de niveau.

b) Les toitures en terrasse* sont admises à condition qu'elles demeurent compatibles avec les dispositions du paragraphe 1 ci-dessus, qu'elles soient végétalisées et servent à la rétention des eaux de pluies.

c) Sont admis:

- les fenêtres de toit dans la pente de la toiture.

- les dispositifs de production d'énergie à condition qu'ils demeurent compatibles avec l'architecture du bâtiment et qu'ils soient ou bien intégrés à la toiture ou bien en surimposition dans un plan parallèle.

B - Les dispositions du paragraphe A ci-dessus ne s'appliquent pas aux vérandas, piscines et locaux techniques de piscines, aux abris de jardins.

2.2 - Clôtures

La hauteur des clôtures est mesurée à compter du sol, mur de soutènement exclu.

- Clôtures sur rue : elles doivent être constituées par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie, surmontant ou non un mur bahut enduit sur les deux faces et d'une hauteur maximale de 0,60 mètres.

Dans tous les cas, la hauteur totale des clôtures ne devra pas dépasser 1,8 mètre. Les murs pleins ou parties pleines des clôtures ne pourront excéder 0,60 mètres.

- Clôtures sur limites séparatives : elles devront être constituées

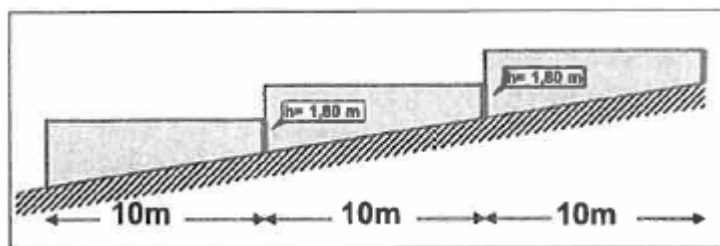
+ soit à l'identique de la clôture sur rue

+ soit d'un mur d'une hauteur de 0,60 mètre au maximum, enduit sur les deux faces, surmonté ou non par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie

* Voir glossaire annexé au présent de règlement

Dans tous les cas, la hauteur totale des clôtures ne devra pas dépasser 1,8 mètre.

- Lorsque le terrain présente une pente, la hauteur de la clôture est mesurée au point haut du terrain par tranches linéaires de 10 mètres au maximum.



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

3 - Dans les opérations d'aménagement d'ensemble*, il pourra être exigé la réalisation d'un ou plusieurs abris pour conteneurs nécessaires à la collecte des ordures ménagères.

Ces abris devront pouvoir être intégrés à l'opération et au paysage environnant. Ils devront être faciles d'accès.

4 - Les dispositions du paragraphe 2 ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

1 - Habitations

Le nombre d'emplacements de stationnement exigés est arrondi au nombre entier le plus proche (au nombre entier supérieur en cas de nombre médian) et concerne uniquement la SHON habitation créée par l'opération.

Il est exigé sur le terrain d'assiette* de l'opération, dès le premier m² de chaque tranche

1.1 - Pour les constructions à usage d'habitation autres que celles mentionnées au paragraphe 1.2 ci-dessous

- pour les 30 premiers m² de SHON créée : 0 emplacement
- pour la tranche comprise entre 31 et 70 m² de SHON créée : 1 emplacement
- pour la tranche comprise entre 71 et 140 m² de SHON créée : 1 emplacement
- par tranche supplémentaire de 70 m² de SHON créée au-delà de 140 m² : 1,5 emplacement

Il est exigé en sus, sur partie accessible à l'ensemble des occupants de l'opération :

+ dans les lotissements à usage d'habitation et groupes d'habitation valant division , 1 place par lot.

* Voir glossaire annexé au présent de règlement

+ dans les groupes d'habitation sans division, 1 place par tranches de 140 m² de SHON habitation

1.2 - pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État : 1 place de stationnement par logement.

2 - Commerces

Au moins 1 place par 40 m² de surface hors œuvre nette affectée à la vente.

3 - Bureaux, services :

Au moins 1 place par 40 m² de surface de plancher hors œuvre nette.

4 - Artisanat :

Au moins 1 place par 100 m² de SHON.

5 - Pour les constructions et établissements non prévus ci-dessus, le nombre de places de stationnement sera fonction de la destination de la construction et des possibilités de sa fréquentation.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

Non réglementé.

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

1 - Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,20

2 - Il est fixé à 0,5 pour les constructions à destination de commerces, de services, de bureaux, d'artisanat, d'hôtels et de restaurants

3 - Il n'est pas fixé de C.O.S.

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- pour les constructions à usage agricole.

* Voir glossaire annexé au présent de règlement

ZONE UC

Caractère de la zone (ce préambule n'a pas de valeur normative)

Il s'agit de deux sites affectés à des installations sportives.

Sont repérés au document graphique d'ensemble, selon la légende :

- la zone inondable soumise au plan des surfaces submersibles
- la zone susceptible d'être inondée**, définie par l'Atlas des Zones inondables de la région Languedoc-Roussillon
- de part et d'autre de la RD 118, voie classée bruyante par arrêté préfectoral n°99-4207 du 7 février 2000, une bande à l'intérieure de laquelle les bâtiments d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins et d'action sociale ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs des infrastructures terrestres conformément aux textes en vigueur.

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

Les occupations et utilisations du sol autres que celles admises à l'article UC 2 ci-dessous

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

- les ouvrages techniques, sans tenir compte des dispositions édictées par les articles UC 3 à UC 14, à condition qu'ils soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- les terrains aménagés pour la pratique des sports
- les aires de stationnement à condition qu'elles soient ouvertes au public
- les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux activités admises, et que en sus, dans les zones inondables mentionnées au document graphique d'ensemble selon la légende, elles ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux.

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. Leur largeur ne pourra être inférieure à 3 mètres.

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 accès.

* Voir glossaire annexé au présent de règlement

ARTICLE UC 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU. D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1- EAU :

Toute construction à usage d'habitation ou nécessitant une desserte en eau pour l'alimentation humaine doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2- ASSAINISSEMENT :

2.1 - Eaux usées :

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les eaux usées doivent être recueillies, traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur. Les terrains devront présenter des caractéristiques physiques et pédologiques compatibles avec la mise en place de dispositifs d'assainissement non collectifs lorsque la construction nécessite cet équipement.

2.2 - Eaux pluviales :

Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'infiltration, la rétention, l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

ARTICLE UC 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Toute construction rejetant des eaux usées doit disposer d'un terrain d'une superficie au moins égale à 1500 m².

Il n'est pas fixé de superficie minimale lorsque le terrain est desservi par un réseau d'assainissement collectif.

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

Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance

- de l'axe de la RD 211 au moins égale à 15 mètres
- de l'axe des autres voies au moins égale à 10 mètres.

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

Toute construction nouvelle devra être implantée une distance des limites séparatives du terrain au moins égale à la moitié de sa hauteur avec un minimum de 3 mètres.

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

Non réglementé

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

* Voir glossaire annexé au présent de règlement

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à l'égout* du toit (au point haut de l'acrotère* pour les constructions avec toiture terrasse*) à partir du pied du bâtiment au point haut du terrain avant les travaux d'exhaussement* ou d'affouillement* du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

La hauteur des constructions ne pourra excéder 6,5 mètres.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

Non réglementé.

ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

* Voir glossaire annexé au présent de règlement

ZONE 2AU

Caractère de la zone (*ce préambule n'a pas de valeur normative*)

La zone 2AU, d'urbanisation future, est destinée à accueillir des constructions à usage d'équipements collectifs, d'habitations, de commerces, de services et d'artisanat. Elle est fermée à l'urbanisation.

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

Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles admises à l'article 2AU 2.

ARTICLE 2AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES.

Les ouvrages techniques, sans tenir compte des dispositions des articles 2AU 3 à 2AU 14, à condition

- qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif
- demeurent compatibles avec les orientations d'aménagement
- respectent les dispositions des documents graphiques de détail

ARTICLES 2AU 3 A 2AU 5

Non réglementé

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

Les constructions pourront être implantées à l'alignement* ou à une distance de l'alignement des voies au moins égale à 3 mètres.

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

Les constructions pourront être implantées en limites séparatives ou à une distance des limites séparatives au moins égale à 3 mètres.

* Voir glossaire annexé au présent de règlement

ARTICLE 2AU 8 A 2AU 13

Non réglementé

ARTICLE 2AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le C.O.S. est fixé à 0.

** Voir glossaire annexé au présent de règlement*

ZONE A

Caractère de la zone (ce préambule n'a pas de valeur normative)

La zone A recouvre des sites occupés pour l'essentiel par des terrains voués à l'exploitation agricole. Elle comprend un secteur Ah correspondant à des sièges d'exploitation pour lesquels le règlement autorise une certaine diversification des activités, pourvu qu'elles soient compatibles avec l'activité agricole et que les réseaux nécessaires aux constructions existent en quantité suffisante.

Sont repérés au document graphique d'ensemble, selon la légende :

- la zone susceptible d'être inondée, définie par l'Atlas des Zones inondables de la région Languedoc-Roussillon

de part et d'autre de la RD 118, voie classée bruyante par arrêté préfectoral n°99-4207 du 7 février 2000, une bande à l'intérieure de laquelle les bâtiments d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins et d'action sociale ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs des infrastructures terrestres conformément aux textes en vigueur.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

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

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

1 - Tous secteurs : Les ouvrages techniques, sans tenir compte des dispositions édictées par les articles A 3 à A 14, à condition qu'ils soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

2 - Sous réserve que les réseaux nécessaires au projet (voie, alimentation en eau potable, électricité) existent en quantité suffisante, sont admises :

2.1 - DANS LE SECTEUR A

- Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'elles demeurent compatibles avec l'activité agricole.

- Les constructions nécessaires à l'exploitation agricole, y compris les locaux nécessaires à la transformation et à la vente des produits de l'exploitation.

- Les constructions à usage d'habitation à condition que soit établi un lien de nécessité fonctionnelle et de proximité géographique avec l'exploitation agricole et qu'elles soient localisées à proximité immédiate des bâtiments techniques de l'exploitation.

- Les installations classées à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole ou aux services publics ou d'intérêt collectif.

* Voir glossaire annexé au présent de règlement

2.2 - DANS LE SECTEUR Ah

- les constructions à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole y compris les locaux nécessaires à la transformation et la vente des produits de l'exploitation

- L'aménagement des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U., sans changement de destination ou avec changement de destination aux seules fins agricoles, d'habitation ou d'annexés*

- A condition qu'elles soient implantées à proximité immédiate de l'habitation

+ les annexes* nouvelles à l'habitation

+ Les piscines

- les terrains de camping à condition qu'ils n'excèdent pas 6 emplacements.

3 - Dans la zone susceptible d'être inondée repérée au document graphique d'ensemble selon la légende, les constructions admises à condition que le plancher bas soit au-dessus des plus hautes eaux connues.

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

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.

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 accès. Leur largeur ne pourra être inférieure à 3 mètres.

Est interdit tout accès nouveau sur la RD 118.

ARTICLE A 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT*

1 - EAU :

Toute construction à usage d'habitation ou nécessitant une desserte en eau pour l'alimentation humaine doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2-ASSAINISSEMENT:

2.1 - Eaux usées

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les eaux usées doivent être recueillies, traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur. Les terrains devront présenter des caractéristiques physiques et pédologiques compatibles avec la mise en place de dispositifs d'assainissement non collectifs lorsque la construction nécessite cet équipement.

* Voir glossaire annexé au présent de règlement

2.2 - Eaux pluviales :

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent en garantir l'infiltration, la rétention et l'écoulement dans le réseau collectant ces eaux.

ARTICLE A 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Tout terrain recevant une construction rejetant des eaux usées doit disposer d'une superficie au moins égale à 1500 m².

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

1 - Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance au moins égale à :

- + 25 mètres de l'axe des routes départementales
- + 10 mètres de l'axe des autres voies

2 - Les aménagements et agrandissements de constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. à une distance de l'alignement* inférieure à celles énoncées ci-dessus pourront être admis à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant.

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

Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance des limites séparatives du terrain au moins égale à la moitié de sa hauteur avec un minimum de 3 mètres.

Les aménagements et agrandissements de constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U., à une distance de la limite séparative* inférieure à 3 mètres, pourront être admis sans tenir compte de l'alinéa ci-dessus, à condition qu'ils ne diminuent 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 DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.

Non réglementé

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS. AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS.

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

* Voir glossaire annexé au présent de règlement

ARTICLE A 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE A 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Non réglementé.

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.

Non réglementé.

** Voir glossaire annexé au présent de règlement*

ZONE N

Caractère de la zone (ce préambule n'a pas de valeur normative)

La zone naturelle et forestière recouvre principalement une partie de la zone Natura 2000 de "La Malepère", des landes et des bois. Elle intègre également quelques surfaces cultivées en ce qu'elles participent du caractère naturel et des paysages des sites concernés.

Elle comprend

- un secteur N dans lequel toute construction nouvelle est interdite
- un secteur Na constatant l'existence d'abris à chevaux sans lien avec l'exploitation agricole
- un secteur Nh correspondant à des terrains abritant des constructions existantes sans lien avec l'activité agricole et pour lesquels des possibilités d'évolution sont admises sous conditions.
- un secteur Nj correspondant à un secteur de jardins.

Sont repérés au document graphique d'ensemble, selon la légende :

- la zone inondable soumise au plan des surfaces submersibles
- la zone susceptible d'être inondée**, définie par l'Atlas des Zones inondables de la région Languedoc-Roussillon
- de part et d'autre de la RD 118, voie classée bruyante par arrêté préfectoral n°99-4207 du 7 février 2000, une bande à l'intérieure de laquelle les bâtiments d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins et d'action sociale ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs des infrastructures terrestres conformément aux textes en vigueur.
- des espaces boisés classés soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

- Les occupations et utilisations du sol autres que celles admises à l'article N 2.
- Dans les espaces boisés classés repérés au document graphique d'ensemble selon la légende, tout défrichement, changement d'affectation ou tout mode d'occupation de nature à compromettre la conservation ou la protection des boisements

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

1- TOUS SECTEURS :

Les ouvrages techniques, sans tenir compte des dispositions des articles N 3 à N 14, à condition qu'ils soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

2- SECTEUR Nh,

Sous réserve que les réseaux nécessaires au projet (voie, alimentation en eau potable, électricité) existent au droit du terrain en quantité suffisante, sont admises

* Voir glossaire annexé au présent de règlement

2.1 - L'aménagement et l'agrandissement sans changement de destination des constructions existantes, à condition que l'agrandissement n'excède pas 40 m² ou 20% de la surface hors œuvre nette existante à la date d'approbation du présent P.L.U.

2.2 - L'aménagement des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. avec changement de destination aux seules fins d'habitation ou d'annexés*.

2.3 - Les annexes* nouvelles et les piscines à condition qu'elles soient implantées à proximité immédiate de l'habitation.

2.4 - Dans la zone inondable soumise à la servitude d'utilité publique EL 2, repérée au document graphique selon la légende :

- Les ouvrages techniques sans tenir compte des dispositions des articles N 3 à N 14 à condition qu'ils soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et qu'ils ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux.

- L'aménagement et l'agrandissement mesuré des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. à condition qu'il n'y ait pas création de logement

- A condition qu'elles ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux et qu'elles soient implantées à proximité immédiate de la construction existante

- + les annexes* nouvelles,
- + les piscines

3 - Dans le secteur Na, les abris à chevaux.

4 - Dans le secteur Nj, les abris de jardins à condition que leur emprise au sol n'excède pas 10 m² et qu'ils soient édifiés en dur.

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

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 accès.

ARTICLE N 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT.

1 - EAU :

Toute construction qui nécessite une desserte en eau pour l'alimentation humaine doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2-ASSAINISSEMENT:

2.1 - Eaux usées :

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les eaux usées doivent être recueillies, traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et compatible avec les caractéristiques physiques et pédologique du terrain.

2.2 - Eaux pluviales :

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent en garantir l'infiltration, la rétention et l'écoulement dans le réseau collectant ces eaux.

* Voir glossaire annexé au présent de règlement

ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Toute construction rejetant des eaux usées doit disposer d'un terrain d'une superficie au moins égale à 1 500 m².

Il n'est pas fixé de superficie minimale :

- pour les terrains desservis par un réseau d'assainissement collectif.
- pour l'aménagement, sans création de logement, des constructions existantes.

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

- 1 - Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance de l'axe
 - des routes départementales au moins égale à 25 mètres
 - des autres voies au moins égale à 10 mètres

3 - Les aménagements et agrandissements de constructions existantes implantées à une distance inférieure à celles énoncées au paragraphe 1 ci-dessus, peuvent être autorisés à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS 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 mètres.

2 - Les aménagements et agrandissements de constructions existantes à une distance des limites séparatives inférieure à 3 mètres peuvent être autorisés sans tenir compte du paragraphe 1 ci-dessus à condition qu'ils ne diminuent 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 DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.

1 - La hauteur des constructions est mesurée à l'égout du toit*, à partir du sol existant avant les travaux d'exhaussement* ou d'affouillement* du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

2 - La hauteur des constructions ne pourra excéder :

2.1 - dans le secteur Nh

- soit la hauteur de l'immeuble à aménager ou agrandir, si elle est supérieure à 6,5 mètres
- soit 6,5 mètres.

2.2 - Tous secteurs : pour les annexes* nouvelles, 2,5 mètres

* Voir glossaire annexé au présent de règlement

2.3 - Secteur Na : 3 mètres

2.4 - Secteur NJ : 2,5 mètres.

ARTICLE N 11 -ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS.

1 - Par leur aspect, les aménagements et agrandissements admis ne doivent pas porter atteinte au caractère des bâtiments existants ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages.

2 - L'aménagement, l'agrandissement ou la réhabilitation des bâtiments existants, avec ou sans changement de destination, devront respecter, conserver, restaurer ou mettre en valeur leur caractère architectural traditionnel initial. Notamment, il sera fait usage de matériaux similaires à ceux en usage dans cette architecture.

Les formes et dimensions des ouvertures devront respecter l'architecture du bâtiment.

ARTICLE N 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT.

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE N 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Non réglementé

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.

Non réglementé

* Voir glossaire annexé au présent de règlement

ANNEXE

GLOSSAIRE

** Voir glossaire annexé au présent de règlement*

Accès	Linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche), par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain depuis la voie de desserte.
Acrotère	Bandeau périphérique qui entoure une toiture.
Affouillement (des sols)	Extraction de terre ou modification du nivellement existant du sol qui doit faire l'objet d'une autorisation dès lors que sa superficie est supérieure ou égale à 100 m, et que sa profondeur excède 2 m (C. urb., art. R. 421-19 et s.).
Alignement	Détermination par l'autorité administrative de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines. Il est fixé soit par un plan d'alignement, soit par un alignement individuel. Dans le cas de voie privée, limite séparative entre l'espace commun (voie, chemin piéton...) et le terrain d'usage privatif.
Annexes	Constructions, telles qu'un garage, un appentis, une serre, un abri de jardin, etc.. à proximité immédiate de la construction principale, à l'exclusion de tous locaux pouvant être occupés à titre d'habitation ou d'occupation principale.
Architecture typique	Architecture attachée à un territoire ou/et une culture
Caravane	Véhicule terrestre habitable destiné à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer par lui-même ou d'être déplacé par traction, et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler (C. urb., art. R. 111-37).
Egout du toit	Limite basse de toit d'où ruisselle l'eau de pluie récupérée par un chéneau ou une gouttière.
Emprise (d'une voie)	L'emprise d'une voie est délimitée par le ou les alignements (ou les limites qui s'y substituent dans le cas de voies privées).
Entrepôt	Local d'entreposage et de reconditionnement de produits ou de matériaux, et de façon plus générale tout local recevant de la marchandise ou des matériaux non destinés à la vente aux particuliers (logistique..)
Exhaussement de sol	Remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation dès lors que sa superficie est supérieure à 100 m et que sa hauteur excède 2 m (C. urb., art. R.
Faîtage	Au sommet d'une toiture, intersection horizontale de deux versants dont les pentes sont opposées.
Limite d'emprise (d'une voie)	Limite séparant un terrain privatif d'une espace collectif privé ou public voué à la circulation (et éventuellement au stationnement).
Limite séparative	Limite entre l'unité foncière du projet et une propriété privée qui lui est contiguë.
Mur pignon	Mur qui limite une construction sur ses faces latérales et dont le sommet supporte la poutre faîtière.
Opérations d'aménagement d'ensemble	Opération qui tend à organiser un secteur urbain dont l'importance nécessite la création de nouveaux équipements collectifs (y compris le stationnement) pour satisfaire les besoins des constructions nouvelles attendues dans le périmètre déterminé.
Premier rang (construction en)	Bâtiment édifié au plus prêt de l'alignement
Sablière	Poutre placée horizontalement sur le sommet d'un mur, en partie basse du versant de couverture et sur laquelle repose le reste de la charpente. A défaut de poutre, sommet du mur supportant la charpente.
Second rang (construction en)	Bâtiment édifié à l'arrière d'une construction implantée entre l'alignement et celui-ci.
Terrain d'assiette	Parcelle ou ensemble de parcelles objet de la demande d'autorisation.
Toiture terrasse	Toiture dont la pente est extrêmement faible (15% au maximum).
Toiture à pente apparente	Toiture à pente unique ou multiple non masquée par un acrotère dont la hauteur est au moins égale au point haut de la toiture.
Voie	Desserte de plusieurs propriétés comportant les aménagements nécessaires à la circulation des personnes et des véhicules (même impasse)

* Voir glossaire annexé au présent de règlement