

CHAPITRE 1

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

Cette zone est partiellement ou totalement concernée par des risques d'affaissement de terrain dus à la dissolution du sel et la présence de canalisations de transport de matières dangereuses. Toute demande d'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

Article A 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles admises sous conditions en article A 2.

Article A 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Dans l'ensemble de la zone :

Les installations nécessaires à l'exploitation agricole.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans l'ensemble de la zone à l'exception du secteur Aa :

Les constructions nécessaires à l'exploitation agricole.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

Article A 3 : Accès et voiries

Les accès doivent être aménagés dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité et la sécurité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Les accès des riverains sur la RD 400 et la RD 112 sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation.

Article A 4 : Desserte par les réseaux4.1 - Eau potable

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

En l'absence de réseau, les constructions ne seront admises que si le constructeur réalise, à sa charge, des dispositifs techniques nécessaires à leur alimentation en eau (forage, puits, etc.) dans les limites de la réglementation en vigueur.

4.2 - Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle. Toutefois, en cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau collectif, l'assainissement individuel est autorisé dans les limites de la réglementation correspondante.

4.3 - Eaux pluviales

La mise en œuvre de techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales sera privilégiée par rapport au raccordement sur les réseaux d'assainissement de la communauté urbaine pour limiter leur surcharge.

L'infiltration des eaux pluviales pour réduire les volumes ruisselés est la technique à réaliser en priorité.

Tant que le zonage d'assainissement n'est pas réalisé, il appartient au demandeur de démontrer qu'il ne peut avoir recours à l'infiltration avant d'envisager une technique de stockage avec un rejet à débit limité vers les réseaux d'assainissement.

Si l'infiltration est impossible, le stockage avec un rejet à débit limité vers les réseaux d'assainissement sera autorisé en fonction de la capacité résiduelle de ces derniers.

Parmi les techniques alternatives de stockage avec rejet à débit limité vers les réseaux d'assainissement, les bassins de rétention doivent être envisagés en dernier recours.

Article A 5 : Caractéristiques des terrains

Pas de prescription.

Article A 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction doit être implantée avec un recul minimum de 21 m par rapport à l'axe des routes départementales et de 5 m par rapport à l'alignement des autres voies ouvertes à la circulation automobile.

Les extensions et transformations des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont l'implantation ne respecte pas l'alinéa précédent sont autorisées dans le prolongement de la construction existante ou en retrait de celle-ci lorsque cette construction est déjà implantée en avant de la marge de recul.

Les constructions et/ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics peuvent être édifiés en limite ou en recul par rapport aux voies et emprises publiques.

Article A 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées en limite ou avec un recul d'au moins 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Les extensions et transformations des bâtiments existants à la date d'approbation de la dernière révision du PLU dont l'implantation ne respecte pas le premier alinéa sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que le bâtiment existant.

Les constructions et/ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics peuvent être édifiés en limite ou en recul par rapport aux limites séparatives de l'unité foncière.

Article A 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Pas de prescription.

Article A 9 : Emprise au sol

Pas de prescription.

Article A 10 : Hauteur des constructions

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 9 m au faîtage, hauteur mesurée à la verticale de chaque point par rapport au terrain naturel avant travaux.

Les autres constructions autorisées ne devront pas excéder 12 mètres au faîtage, hauteur mesurée à la verticale de chaque point par rapport au terrain naturel avant travaux à l'exception des structures verticales (silo, réservoir d'eau, pylône, ...).

Article A 11 : Aspect extérieur Pas de prescription.**Article A 12 - Stationnement des véhicules**

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

Article A 13 : Espaces libres et plantations

Pas de prescription.

SECTION III - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL**Article A 14 : Coefficient d'Occupation du Sol (COS)**

Pas de prescription.