

PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE CONDOM

PIECE N°5/6

Règlement écrit

Approuvé par délibération du
conseil municipal en date du :

Sommaire

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	3
DEFINITIONS.....	5
REGLES APPLICABLES AUX DISPOSITIONS THEMATIQUES.....	7
ESPACES BOISES CLASSES A PROTEGER OU A CREER- R 123.11.A	7
SECTEURS A RISQUES NATURELS D’INONDATION - R 123.11.B	7
EMPLACEMENTS RESERVES - R 123.11.D.....	7
ELEMENTS DU PAYSAGE A PROTEGER - R 123.11.H	8
CHEMINS DE RANDONNEES A PRESERVER	9
SITES ARCHEOLOGIQUES	9
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES U	10
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI.....	17
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL	21
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AU	25
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUI	30
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUL.....	34
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUI	38
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES N	39
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....	45

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Il existe deux types de zones au PLU :

1 - Le plan local d'urbanisme divise le territoire en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles.

Les zones urbaines, qui permettent d'admettre immédiatement des constructions, sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre "U".

- **Ua**, secteur ancien à intérêt historique,
- **Uc**, secteur d'extension urbaine à la densité plus faible,
- **Ud**, secteur d'extension urbaine derrière le boulevard St. Jacques,
- **Ue**, groupes de pavillons implantés en zone rurale,
- **Uh**, hameau ancien de qualité architecturale,
- **Ui** à destination industrielle ou artisanale avec un secteur **Uia** où sont interdites les constructions à destination de stockage et d'entreposage de produits agricoles,
- **UL** d'équipements sportifs, culturels ou de loisirs.

Les zones d'urbanisation future : dans les zones à urbaniser **AU**, l'urbanisation est possible en fonction de la réalisation des réseaux dans la zone :

- **AUn** pour l'habitat (Bagatelle) avec des règles d'implantations spécifiques,
- **AUc** pour l'habitat avec des règles de hauteur différentes des autres zones,
- **AUd** de Prouillan pour l'EHPAD et la résidence séniors,
- **AUo** autorisant les commerces,
- **AUi** Zone d'urbanisation future destinée aux activités avec un secteur **AUiy** concernant l'aérodrome d'Herret,
- **AUL** Zone d'urbanisation future destinée aux équipements sportifs, culturels ou de loisirs,

Zone d'urbanisation différée destinée aux activités **2AUi** dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ne permettent pas d'admettre immédiatement des constructions mais dont l'aménagement et la constructibilité sont prévues à terme, sont repérées sur les documents graphiques par un sigle comprenant les lettres "2AUi".

Les zones à urbaniser **2AU** d'urbanisation différée, dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ne permettent pas d'admettre immédiatement des constructions mais dont l'aménagement et la constructibilité sont prévues à terme, sont repérées sur les documents graphiques par un sigle comprenant les lettres "2AU".

Les zones agricoles, dans lesquelles seules sont autorisées les constructions nécessaires à l'exploitation agricole et les équipements d'intérêts collectifs. Elles sont repérées sur les documents graphiques par le sigle « A ».

Les zones naturelles à protéger sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre "N".

La zone naturelle destinée à la protection des paysages et de l'activité agricole, comprend cinq secteurs :

- **N** : protection de paysages caractéristiques,
- **Na** : secteur naturel bâti où sont localisés les sièges d'exploitations,
- **Nh** : délimitation des constructions isolées en secteur naturel et agricole,
- **NL** : secteurs liés aux loisirs,
- **Nv** : secteur destiné à la création d'une aire d'accueil des gens du voyage.

2. Le plan local d'urbanisme délimite des dispositions thématiques

Les dispositions thématiques viennent en complément des dispositions par zones. La règle la plus restrictive s'applique.

- Les espaces boisés classés à protéger ou à créer,
- Les secteurs de risques naturels d'inondation,
- Les emplacements réservés,
- Les éléments du paysage à protéger,
- Les chemins de randonnées à préserver,
- Les sites archéologiques.

DEFINITIONS

Les définitions et modes de calcul figurant ci-dessous sont celles et ceux utilisés pour l'application de ce règlement.

Accès : ne sont pas considérés comme des accès existants les passages ayant pour seule fonction de permettre le passage des piétons sans permettre le passage de véhicules à moteur tels que les voitures.

Alignement: limite entre le domaine public et le domaine privé, ou plan d'alignement tel que défini par le Code de la Voirie Routière.

Aménagement : travaux **et constructions** n'entraînant aucun changement de destination ni extension de la construction initiale.

Annexe d'habitation : construction implantée sur la même propriété qu'une construction existante à destination d'habitation, non accolée à cette dernière, n'entraînant pas d'activité nouvelle, ni d'augmentation de la capacité de la construction existante. En font notamment partie : les abris de jardin, remises, piscines particulières, garages individuels,...

Bâtiment : construction permettant l'entrée et la circulation de personnes dans des conditions normales. En sont exclues notamment les réseaux, canalisations, infrastructures, abris techniques de faible surface (transformateurs), piscines non couvertes, sculptures monumentales, escaliers isolés, murs isolés, cabines téléphoniques, mobiliers urbains,...

Caravanes isolées : sont regardés comme des caravanes, les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler.
Elles sont soumises à déclaration préalable en application de l'article R 421.23 du Code de l'urbanisme.

Changement de destination : travaux visant à changer la destination initiale de la construction existante, sans extension de celle-ci.

Constructions ou installations liées à des activités agricoles : elles sont:

- soit directement liées aux activités agricoles de la zone,
- soit indépendantes de l'activité agricole propre à la zone, auquel cas elles doivent avoir un lien direct avec l'agriculture (ce qui exclut notamment les activités ayant pour objet de conditionner ou de traiter des produits agricoles ayant déjà subi des transformations en dehors de ces installations).

Constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et réseaux d'intérêt collectif : sont concernés notamment les réseaux ou installations de gaz, électricité, eau, assainissement, télécommunication, transport de personnes ou marchandises, radiotéléphonie, ... dès lors qu'ils concernent des services d'intérêt général et revêtent un caractère technique. Ne sont pas concernés les bâtiments à caractère administratifs.

Distance entre constructions : distance minimale calculée horizontalement entre tous points des murs de façade, à l'exclusion des éléments de façade suivants : balcon, auvent, marches, débords de toit, génoises, décorations, gouttières...

Emprise : projection verticale au sol de l'ensemble de la construction, à l'exclusion des éléments suivants: gouttières, avant toit...

Extension de construction d'habitation : augmentation de la surface ou de la hauteur de la construction existante, sans en changer la destination, ni créer une nouvelle activité. Elle doit faire physiquement partie de la construction existante et être accolée à celle-ci. Cette augmentation doit être mesurée par rapport à la

capacité de la construction initiale (agrandissement de pièces, création de nouvelles pièces, ajout de chambres,...) et notamment ne doit pas avoir pour effet de créer une construction nouvelle accolée à celle existante. En aucun cas, l'ensemble (existant et extension) ne devra dépasser ~~200 m² d'emprise au sol~~ 30% de la surface de plancher de la superficie existante, dans la limite de 260m² de surface de plancher totale (existant + nouveau).

L'extension peut déborder sur une zone voisine, si celle-ci permet les extensions.

Hauteur : en l'absence de précision, elle est calculée au faîtage du toit, à l'exclusion des cheminées et antennes.

Limites séparatives : limites de la propriété autres que celle avec les voies ou emprises publiques.

Niveau : les niveaux correspondent aux étages (rez-de-chaussée et étages) situés en dessous de l'égout du toit et au-dessus du niveau du sol naturel ou aménagé. Les caves ne sont pas comptées comme niveau lorsqu'elles sont entièrement enterrées. Les greniers ou combles sont comptés comme niveaux lorsqu'ils comportent des ouvertures équivalentes à des fenêtres. En cas de terrain en pente entraînant des différences de niveau selon les façades, la règle de niveau prescrite doit s'appliquer à toutes les façades.

Propriété : ensemble de terrains d'un seul tenant, appartenant à un même propriétaire, indépendamment du nombre de parcelles relevant du cadastre et, en l'absence de précisions, indépendamment du zonage sur lequel elle se situe.

Reconstruction des ruines : elle concerne les ruines lorsqu'elles sont identifiables par la présence effective de murs et son aspect architectural permettant la reconstitution du volume. En conséquence, la présence des murs devra permettre de définir exactement l'emprise au sol de cette construction.

Recul, retrait : il est calculé à partir des murs de la façade, à l'exclusion des éléments de façade suivants : balcon, auvent, marches, débords de toit, génoises, décorations, gouttières ... Par contre, en l'absence de mur de façade (par exemple en cas de galerie ou terrasse couverte, préau, hangar sans mur,...), le recul est calculé à partir du toit.

Superficie de terrain : il s'agit de surface de la propriété sur laquelle est située la construction, indépendamment du nombre de constructions existantes ou prévues, et en l'absence de précisions, indépendamment des limites de zonage.

Terrain de camping ou de caravanage : terrain nécessitant une autorisation au titre de l'article R 421.19 du Code de l'urbanisme.

Voie : en l'absence de précision, il s'agit des voies privées ou publiques existantes **carrossables respectant les contraintes liées à l'accès des véhicules de secours** préalablement à l'autorisation. Les voies faisant partie du projet ne sont pas prises en compte.

Règles applicables aux Dispositions thématiques

Ce sont les thématiques abordées dans le Code de l'Urbanisme (R 123.11) qui sont complémentaires aux différentes zones. Elles sont opposables quelle que soit la zone et s'ajoutent à la réglementation de ladite zone.

ESPACES BOISES CLASSES A PROTEGER - R 123.11.a

Ils sont soumis à l'article L 130-1 du code de l'urbanisme dans les conditions suivantes :

Ils doivent être protégés et conservés.

Ils ne constituent pas des boisements à créer.

Les occupations et utilisations du sol ne compromettant pas la conservation du boisement existant y sont donc autorisées sous réserve de la réglementation de la zone.

Les coupes et abattages ne sont admis que pour entretenir le boisement, pour son exploitation ou lorsque les arbres sont dangereux ou en mauvais état sanitaire.

SECTEURS A RISQUES NATURELS D'INONDATION - R 123.11.b

Les occupations du sol, constructions, installations et aménagements divers sont admis sous réserve de la réglementation de la zone et de la prise en compte du risque inondation. En particulier, dans le périmètre concerné par le Plan de Prévention des Risques Inondation de la Baïse et de la Gèle, le règlement du PPRI s'applique (voir Pièce n°6/6 Annexes).

EMPLACEMENTS RESERVES - R 123.11.d

Le PLU se doit de préserver les terrains qui seront utiles au développement de la commune, en corrélation avec l'expansion qui y est prévue pour satisfaire notamment un besoin d'équipements publics.

Ces emplacements réservés rendent le terrain inconstructible sauf pour l'usage auquel il est destiné. En contrepartie, le propriétaire peut mettre la commune en demeure d'acquérir le terrain qui est alors estimé à sa valeur en dehors de cette contrainte.

Les emplacements réservés sont :

N°	Désignation	Bénéficiaire	Superficie en m ²
1	Aménagement du Carrefour entre le chemin de la Périssère et le chemin de la terrasse	Commune	1140
2	Voie de contournement	Commune	290 145
3	Aménagement du chemin de Fitta	Commune	480
4	Aménagement de la rue Bigos	Commune	3 410
5	Aménagement du carrefour RD931/chemin des Lions	Commune	800
6	Aménagement d'un espace public (zone AUn de Bagatelle)	Commune	320
7	Liaison piétonne RD931/chemin de Bagatelle	Commune	1 520
8	Prolongement du chemin de l'escalier des Jacobins	Commune	535

9	Extension du Jardin des Remparts	Commune	3 560
10	Aménagement du carrefour rue du Sénéchal/rue des Armuriers	Commune	175
11	Espace vert et chemin piétons à Bellombre	Commune	2 740
12	Aménagement de l'accès nord à la zone AU de Bellombre	Commune	240
13	Aménagement du RD 110 (suppression du virage)	Commune	4 140
14	Aménagement de la voie verte sur l'ancienne voie SNCF	Commune	446
15	Espace vert public et liaison piétonne quartier de Beausoleil	Commune	17 520
16	Equipement public à destination des personnes âgées	Commune	4 790
17	Aménagement de l'ouvrage ferroviaire sur le chemin de Solombère	Commune	1 130
18	Aménagement du chemin de Calamet	Commune	334
19	Elargissement du chemin de la Haille depuis la RD 7	Commune	2 500
20	Elargissement et aménagement du chemin de Roucoutoucou	Commune	5 175
21	Aménagement de la liaison entre le chemin du cimetière et l'avenue de Grünberg	Commune	1 300
22	Elargissement de la rue du Cimetière	Commune	315
23	Aménagement de l'accès à la zone AUL	Commune	2300
24	Extension Usine des Eaux et dépôt matériel Services Techniques	Commune	9 900
25	Liaison routière RD931/ zone artisanale de Maisonneuve	Commune	1946
26	Stationnement pour le pôle sportif	Commune	3 770
27	Aménagement d'un carrefour entre l'aire d'accueil des gens du voyage et l'usine	Commune	1810
28	Elargissement de la voie pour accès aire d'accueil des gens du voyage	Commune	1 290
29	Cimetière	Commune	18980

ELEMENTS DU PAYSAGE A PROTEGER - R 123.11.h

Alignements d'arbres, haies et petits bosquets

Les éléments paysagers à préserver (voir plan de zonage) identifient des éléments intéressants du paysage à conserver et à mettre en valeur. Une déclaration préalable est nécessaire pour tous les travaux détruisant un élément de paysage identifié.

Les occupations et utilisations du sol ne compromettant pas leur conservation y sont donc autorisées.

Les coupes, abattages ou dessouchages sont autorisés :

- en dehors d'une autorisation ou une déclaration d'urbanisme, lorsque les arbres sont dangereux ou en mauvais état sanitaire ou pour des raisons de sécurité (notamment routière) et à condition qu'ils soient suivis immédiatement d'une replantation, soit sur place, soit à une distance au plus égale à 5 m. Il est notamment possible de ménager des accès au travers des alignements et des haies à condition que cela n'engendre pas la suppression d'arbres ou d'arbustes.
- dans le cadre d'une autorisation ou une déclaration d'urbanisme, les éléments ne peuvent être coupés, qu'à condition d'être remplacés sur le même terrain d'assiette.

Lors de la délivrance d'une autorisation d'urbanisme, les éléments paysagers végétaux devront être préservés ou remplacés par des plantations équivalentes.

La replantation doit se faire en végétaux à feuilles caduques, sur haute tige, et susceptibles d'atteindre un minimum de 25 m à maturité.

Les plantations d'alignement seront composées d'une seule essence.

CHEMINS DE RANDONNEES A PRESERVER

L'ensemble des chemins de randonnées traversant la commune sera préservé de toute autre occupation.

SITES ARCHEOLOGIQUES

Le détail des zones archéologiques de la commune figure dans le rapport de présentation.

Les zones sont représentées dans les documents graphiques.

Il est interdit de construire sur ces zones.

Dispositions applicables aux zones U

Il est rappelé que les dispositions thématiques viennent en complément des dispositions par zones. (VOIR REGLES APPLICABLES AUX DISPOSITIONS THEMATIQUES).

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE U 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à destination agricole,
- les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, parcs d'attractions, terrains de sports motorisés,
- les constructions et installations à destination d'activités polluantes, nuisantes ou dangereuses pour le voisinage,
- les carrières,
- les caravanes isolées,
- les terrains de camping ou de caravanage,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les constructions à destination d'entrepôts commerciaux.

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

- les installations classées pour la protection de l'environnement ne sont admises qu'à condition d'être des activités non bruyantes et non polluantes et qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité, ni insalubrité, ni risque de sinistre susceptible de causer des dommages graves aux personnes et aux biens,
- l'extension ou la transformation des installations classées existantes n'est admise qu'à condition de ne pas entraîner d'augmentation des nuisances,

De plus,

- Dans les secteurs Uh :

- l'extension des constructions à destination agricole n'est admise qu'à condition d'être soumise à une implantation en harmonie avec le caractère du hameau et à des choix de matériaux et de couleurs respectant la qualité architecturale des lieux,
- les constructions nouvelles d'habitations ne sont admises qu'à condition de comporter une architecture traditionnelle,
- les changements de destination des bâtiments existants ne sont admis qu'à condition de ne pas modifier le caractère du hameau.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U.3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une ou plusieurs voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance du projet, à la destination des constructions ou des aménagements envisagés.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de salubrité et sécurité publique, la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins d'ordures ménagères.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux destinations ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la défense contre l'incendie.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

ARTICLE U.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- eau potable

Toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable et desservie par une conduite de caractéristiques suffisantes. En l'absence de celui-ci, le raccordement à une ressource privée est accepté exceptionnellement à condition que l'eau soit de qualité conforme à la réglementation en vigueur.

- assainissement

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

L'évacuation des eaux usées incompatibles avec le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement et le cas échéant à la mise en place d'un dispositif assurant la compatibilité avec le réseau existant.

A défaut de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé. L'assainissement autonome devra respecter des techniques d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur, aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain. Cet assainissement individuel devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et directement raccordé au réseau collectif quand celui-ci sera réalisé.

- eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe. En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement limitant le débit évacué.

- électricité et téléphone

Les raccordements au réseau public doivent être enterrés ou mis sur façade.

ARTICLE U 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

~~Non réglementé.~~ Sans objet (Supprimé par la loi ALUR).

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

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées sont appréciées au regard de l'ensemble du projet.

Les nouveaux bâtiments doivent être implantés à une distance de 60 mètres minimum de l'emprise des emplacements réservés des déviations des RD 930 et 931.

Si une construction ne respecte pas la règle d'urbanisme, les travaux ou extensions devront soit respecter la règle soit rendre la construction plus conforme aux règles nouvelles.

De plus,

- Dans les secteurs Ua :

Les bâtiments doivent être implantés à l'alignement des constructions mitoyennes. Sur les parties en alignement de voirie qui ne comportent pas de construction, un mur bahut devra être établi.

Une exception peut être faite pour :

- les annexes d'habitation,
- si un mur bahut est établi sur toute la façade sur voirie (exception faite des portails), la construction pourra observer un recul par rapport à l'alignement.

- Dans les secteurs Uc, Ud et Ue :

Les bâtiments doivent être implantés à une distance de l'alignement au moins égale à 3 mètres ou être en continuité de l'existant, sauf les annexes.

De plus, dans le secteur **Ue de Maridan**, les bâtiments doivent être implantés à une distance minimale de 25 mètres par rapport à l'alignement de la RD 931.

- Dans les secteurs Uh :

Les bâtiments doivent être implantés à l'alignement des constructions mitoyennes, sauf les annexes d'habitation.

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

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées sont appréciées au regard de l'ensemble du projet.

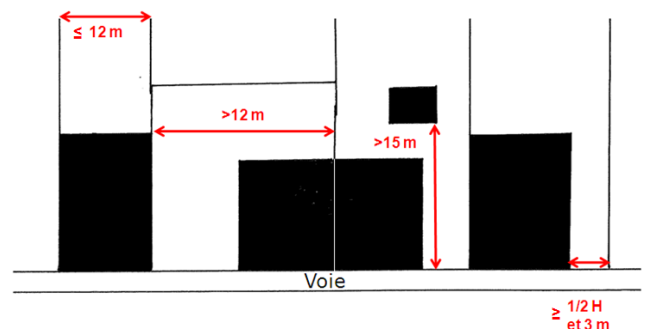
Au droit des cours d'eau, les constructions seront implantées à au moins 15 mètres de l'axe de la Gèle et des ruisseaux.

Les annexes peuvent être exonérées des règles ci-dessous.

De plus,

- Dans les secteurs Ua :

Sur une profondeur maximale de 15 mètres à partir de l'alignement, les bâtiments doivent être implantés sur les limites séparatives aboutissant aux voies. Toutefois, sur les parcelles ayant une largeur de façade de plus de 12 mètres, les constructions peuvent être implantées sur une seule limite séparative, le retrait sur l'autre limite ne devant pas être inférieur à la moitié de la hauteur avec un minimum de 3 mètres.



- Dans les secteurs Uc, Ud et Ue :

Les bâtiments doivent être implantés sur les limites séparatives ou à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

- Dans les secteurs Uh :

Les bâtiments doivent être implantés sur les limites séparatives ou à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 mètres. Cette distance est portée à 10 mètres minimum pour les bâtiments à destination agricole et les installations classées.

ARTICLE U.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sur une même propriété, les bâtiments doivent être accolés ou implantés à 3 mètres minimum les uns des autres, sauf pour les constructions d'une ~~surface hors œuvre brute~~ surface de plancher inférieure à 20 m².

ARTICLE U.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE U.10 - HAUTEUR MAXIMALE

Les équipements publics sont exemptés de la règle de hauteur pour les seuls éléments dont les caractéristiques techniques l'imposent.

- Dans les secteurs Ua:

La hauteur d'une construction ne doit pas dépasser le gabarit des bâtiments situés sur les parcelles mitoyennes ou les constructions ne doivent pas excéder 3 niveaux, soit 2 étages sur rez-de-chaussée.

La hauteur maximale des constructions annexes non accolées à la construction principale à usage d'habitation est limitée à la hauteur au faitage des constructions existantes sur la même unité foncière. Elles ne devront pas être visibles depuis le domaine public.

Au-delà d'une profondeur de 15 mètres par rapport à l'alignement, la hauteur des constructions à destination commerciale, artisanale ou d'annexes ne doit pas excéder 3,50 mètres.

- Dans les secteurs Ue :

La hauteur d'une construction ne doit pas dépasser 2 niveaux, soit un étage sur rez-de-chaussée.

- Dans les secteurs Uc et Ud :

La hauteur d'une construction ne doit pas dépasser 3 niveaux, soit 2 étages sur rez-de-chaussée.

- Dans les secteurs Uh :

La hauteur d'une construction ne doit pas dépasser 2 niveaux, soit un étage sur rez-de-chaussée, sauf pour les constructions à destination agricole.

ARTICLE U.11 - ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à 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.

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.

Les constructions et installations peuvent s'exonérer des règles ci-dessous:

- pour affirmer une architecture de style contemporain :
 - les équipements collectifs,
 - des parties de construction mettant en valeur un aspect ponctuel du bâtiment,
 - des parties de construction servant de liaison entre deux parties bâties différentes en volumétrie, facture et époque architecturale,...
- ou permettre l'utilisation des énergies renouvelables.

Les aménagements, extensions, et constructions nouvelles devront respecter les règles suivantes, sauf à démontrer que le respect de la règle dénaturerait le bâtiment.

- Dans les secteurs Ua et Uh :

Les murs doivent être conservés dans leur ensemble et leur linéarité. Les parties en l'alignement de voirie qui ne seront pas construites doivent être complétées par des murs de type :

- murs bahuts d'une hauteur de 2 m,
- ou muret surmonté d'une grille en fer forgé dont l'ensemble sera d'une hauteur de 2 m.

Aspect des toitures

Les toitures doivent être recouvertes de matériaux identiques à ceux de la construction existante ou des verrières. Leur mise en œuvre doit conserver l'aspect de la toiture existante (rives, faîtage...).

Les matériaux opaques ou alvéolaires sont interdits.

Les ornements maçonneries ou métalliques traditionnelles existantes doivent être conservées ou remplacées à l'identique.

Aspect des façades des constructions

Les éléments et ornements caractéristiques de l'architecture locale doivent être conservés, remplacés à l'identique ou rénovés (sauf si leur suppression rend au bâtiment un aspect originel ou supprime un anachronisme) comme :

- les ornements maçonneries traditionnelles (corniches, bandeaux, modénatures, encadrements, soubassements,...),
- les encadrements de baies,
- les lucarnes et les pierres d'angles.

L'emploi à nu (sans enduit) de murs, plaques ou poteaux est interdit tant en construction qu'en clôture.

Le rythme et l'équilibre d'ordonnement des ouvertures doivent être respectés.

Les ravalements ou créations de murs nouveaux devront conserver ou prolonger l'aspect des murs existants.

Les bois des maisons à colombage devront être préservés.

Les paraboles et les climatiseurs ne devront pas, autant que faire se peut, être visible depuis la voie publique. S'ils devaient être en façade visible, ils devront être intégrés par un habillage s'intégrant à l'esthétique du bâtiment.

Les vérandas (ouvertes ou fermées) et verrières sont autorisées. Une attention particulière sera portée à l'intégration de ces éléments.

Aspects des ouvertures

Les ouvertures nouvelles ne pourront être autorisées que si elles ne dénaturent pas l'ordonnancement originel des percements.

- Dans les secteurs Uc, Ud et Ue :

L'aspect extérieur s'harmonisera avec les formes, les matériaux et les couleurs des constructions traditionnelles dont les traits dominants sont :

- des toitures généralement à plusieurs pentes en tuile canal ou ~~en tuile romane~~ similaire,
- des façades en maçonnerie enduite de teinte couleur pierre locale dont les ouvertures sont en général plus hautes que larges.

Les vérandas (ouvertes ou fermées) et verrières sont autorisées. Une attention particulière sera portée à l'intégration de ces éléments.

Les devantures des commerces doivent être en harmonie avec le bâti ancien.

Les clôtures en façade sur rue seront composées au choix :

- d'un mur en moellon,
- d'un mur enduit sur les deux faces,
- d'un soubassement enduit de 60 cm surmonté d'une grille ou d'un grillage doublé d'une haie.

L'ensemble ne devant pas dépasser 1,60 m de hauteur.

Les clôtures existantes ne satisfaisant pas à ces règles devront, lors de leur réfection, les suivre au maximum.

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

Le stationnement réservé aux personnes à mobilité réduite sera réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Il est demandé une réflexion sur les stationnements en cas :

- de construction ou installation nouvelle,
- de création de nouveaux logements dans un logement d'origine,
- d'agrandissement
- de changement de destination des constructions ou installations existantes.

Construction d'habitation :

- à destination d'habitation individuelle (garage ou place de parking): 2 places minimum par logement,
- à destination d'habitation collective (garage ou place de parking) :
 - 1 place minimum par logement lorsque la ~~SHON~~ surface de plancher est inférieure à 60 m²,
 - 2 places minimum par logement lorsque la ~~SHON~~ surface de plancher est égale ou supérieure à 60 m².

Construction à usage commercial et de bureaux :

Pour les commerces, 1 place minimum par tranche de 60 m² de ~~surface hors œuvre nette~~ surface de plancher affectée au commerce.

Pour les bureaux, 1 place minimum par tranche de 15m² de surface de plancher affecté aux bureaux.

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain pour des raisons techniques ou des motifs d'architecture ou d'urbanisme, le constructeur peut être autorisé, sur demande justifiée de sa part, à ce que les places manquantes soient réalisées sous l'une des formes suivantes :

- réalisation ou existences de places de stationnement sur un terrain situé dans le voisinage immédiat à moins de 300 mètres à pied de constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires,
- acquisition de places de stationnement dans un parc privé ou concession de 15 ans minimum dans un parc public de stationnement, situé dans le voisinage immédiat à moins de 300 mètres à pied de constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires,
- participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions prévues aux articles R332-17 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Ces solutions de remplacement sont admises à condition que l'insuffisance de stationnement sur le terrain supportant les constructions ne soit pas susceptible, compte tenu de sa situation, de créer une gêne pour la circulation ou de susciter un stationnement excessif sur la voie publique.

ARTICLE U.13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

Lorsque des plantations de valeur existent sur le terrain, elles doivent être maintenues dans la mesure du possible lors de l'opération d'aménagement.

Dans tous les secteurs sauf Ua :

Les haies en clôtures doivent comprendre des espèces champêtres diversifiées (fleuries, persistantes,...).

Liste non exhaustive d'essences locales :

Nom scientifique	Nom commun
<i>Prunus avium L.</i>	Merisier
<i>Carpinus betulus L.</i>	Charme
<i>Acer campestre L.</i>	Erable champêtre
<i>Sorbus domestica L.</i>	Cormier
<i>Quercus pubescens Willd.</i>	Chêne pubescent
<i>Sorbus aria Crantz</i>	Alisier blanc
<i>Sorbus aucuparia L.</i>	Sorbier des oiseleurs
<i>Corylus avellana L.</i>	Noisetier
<i>Crataegus monogyna Jacq.</i>	Aubépine monostyle
<i>Sambucus nigra L.</i>	Sureau noir
<i>Viburnum tinus L.</i>	Laurier tin
<i>Prunus spinosa L.</i>	Prunellier
<i>Cornus mas L.</i>	Cornouiller mâle
<i>Cornus sanguinea L.</i>	Cornouiller sanguin
<i>Viburnum lantana L.</i>	Mancienne

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

~~Il n'est pas fixé de COS.~~

Sans objet (Supprimé par la loi ALUR).

Dispositions applicables à la zone Ui

Il est rappelé que les dispositions thématiques viennent en complément des dispositions par zones. (VOIR REGLES APPLICABLES AUX DISPOSITIONS THEMATIQUES).

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Ui.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à destination hôtelière,
- les lotissements à destination d'habitation,
- les parcs d'attractions, terrains de sports motorisés,
- les caravanes isolées,
- les terrains de camping ou de caravanage,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les carrières,
- les constructions à destination d'habitation non mentionnées à l'article Ui2.

De plus,

Dans le secteur Uia :

Sont ~~interdites les constructions~~ interdites toutes les constructions (nouvelles constructions et constructions existantes par changement de destination notamment) à destination de stockage et d'entreposage de produits agricoles.

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

Les constructions à destination d'habitation à condition qu'elles soient nécessaires pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ui.3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une ou plusieurs voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance du projet, à la destination des constructions ou des aménagements envisagés.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de salubrité et sécurité publique, la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins d'ordures ménagères.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux destinations ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la défense contre l'incendie.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

ARTICLE Ui.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- eau potable

Toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable et desservie par une conduite de caractéristiques suffisantes. En l'absence de celui-ci, le raccordement à une ressource privée est accepté exceptionnellement à condition que l'eau soit de qualité conforme à la réglementation en vigueur.

- assainissement

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

L'évacuation des eaux usées incompatibles avec le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement et le cas échéant à la mise en place d'un dispositif assurant la compatibilité avec le réseau existant.

A défaut de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé. L'assainissement devra respecter des techniques d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur, aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain. Cet assainissement individuel devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et directement raccordé au réseau collectif quand celui-ci sera réalisé.

- eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe. En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement limitant le débit évacué.

- électricité et téléphone

Les raccordements au réseau public doivent être enterrés ou mis sur façade.

ARTICLE Ui.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

~~Non réglementé.~~

Sans objet (Supprimé par la loi ALUR).

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

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées sont appréciées au regard de l'ensemble du projet.

Les bâtiments doivent être implantés au minimum à :

- 35 mètres de l'axe des routes départementales 930 et 931 dans le cas de constructions à destination d'habitation et 25 mètres pour les autres constructions,

- 20 mètres de l'emprise des emplacements réservés des déviations des RD 930 et 931,
- 3 mètres de l'emprise des autres voies,
- 3 mètres de l'emprise du domaine ferroviaire.

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

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées sont appréciées au regard de l'ensemble du projet.

Les bâtiments peuvent être implantés sur les limites séparatives.

Dans le cas contraire, ils doivent respecter un retrait au moins égal à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieur à 3 mètres.

Les constructions seront implantées à au moins 10 mètres de l'axe des ruisseaux et des cours d'eau.

ARTICLE Ui.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sur une même propriété, les bâtiments doivent être accolés ou implantés à 3 mètres minimum les uns des autres, sauf pour les constructions d'une ~~surface hors œuvre brute~~ surface de plancher inférieure à 20 m².

ARTICLE Ui.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE Ui.10 - HAUTEUR MAXIMUM

Dans le secteur de Fouresté :

Les hauteurs de construction seront similaires à la hauteur des constructions environnantes.

ARTICLE Ui.11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions nouvelles, les modifications et les réparations de bâtiment doivent s'intégrer au cadre bâti par leur simplicité, leur unité d'aspect, de matériaux et de teintes.

Les clôtures doivent être simples et en harmonie avec le bâtiment.

ARTICLE Ui.12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être adapté aux besoins et assuré en dehors des voies publiques. Le stationnement réservé aux personnes à mobilité réduite sera réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Construction à usage commercial

1 place minimum par tranche de 60 m² de ~~surface hors œuvre nette~~ surface de plancher affectée au commerce.

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain pour des raisons techniques ou des motifs d'architecture ou d'urbanisme, le constructeur peut être autorisé, sur

demande justifiée de sa part, à ce que les places manquantes soient réalisées sous l'une des formes suivantes :

- réalisation ou existences de places de stationnement sur un terrain situé dans le voisinage immédiat à moins de 300 mètres à pied de constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires,
- acquisition de places de stationnement dans un parc privé ou concession de 15 ans minimum dans un parc public de stationnement, situé dans le voisinage immédiat à moins de 300 mètres à pied de constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires,
- participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions prévues aux articles R332-17 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Ces solutions de remplacement sont admises à condition que l'insuffisance de stationnement sur le terrain supportant les constructions ne soit pas susceptible, compte tenu de sa situation, de créer une gêne pour la circulation ou de susciter un stationnement excessif sur la voie publique.

ARTICLE Ui.13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

Lorsque des plantations de valeur existent sur le terrain, elles doivent être maintenues dans la mesure du possible lors de l'opération d'aménagement.

5 % au moins de la surface de stationnement doivent être plantés d'arbres.

20% au moins des espaces libres de construction ou de stationnement doivent être traités en espace vert.
De plus,

Extension de la zone de Maisonneuve : des haies composées d'essences locales devront être plantées au droit des habitations riveraines et du parc sportif.

Liste non exhaustive d'essences locales :

Nom scientifique	Nom commun
<i>Prunus avium L.</i>	Merisier
<i>Carpinus betulus L.</i>	Charme
<i>Acer campestre L.</i>	Erable champêtre
<i>Sorbus domestica L.</i>	Cormier
<i>Quercus pubescens Willd.</i>	Chêne pubescent
<i>Sorbus aria Crantz</i>	Alisier blanc
<i>Sorbus aucuparia L.</i>	Sorbier des oiseleurs
<i>Corylus avellana L.</i>	Noisetier
<i>Crataegus monogyna Jacq.</i>	Aubépine monostyle
<i>Sambucus nigra L.</i>	Sureau noir
<i>Viburnum tinus L.</i>	Laurier tin
<i>Prunus spinosa L.</i>	Prunellier
<i>Cornus mas L.</i>	Cornouiller mâle
<i>Cornus sanguinea L.</i>	Cornouiller sanguin
<i>Viburnum lantana L.</i>	Mancienne

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ui.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

~~Il n'est pas fixé de COS.~~

Sans objet (Supprimé par la loi ALUR).

Dispositions applicables à la zone UL

Il est rappelé que les dispositions thématiques viennent en complément des dispositions par zones. (VOIR REGLES APPLICABLES AUX DISPOSITIONS THEMATIQUES).

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UL.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les lotissements,
- les constructions à destination industrielle et d'entrepôts,
- les constructions à destination agricole,
- les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes,
- les constructions et installations à destination d'activités polluantes, nuisantes ou dangereuses pour le voisinage,
- les carrières.

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

- les constructions à destination d'habitation ne sont admises qu'à condition d'assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements,
- les aires de stationnement ouvertes au public ne sont admises qu'à condition de s'intégrer dans le paysage.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UL.3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une ou plusieurs voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance du projet, à la destination des constructions ou des aménagements envisagés.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de salubrité et sécurité publique, la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins d'ordures ménagères.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux destinations ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la défense contre l'incendie.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

ARTICLE UL.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- eau potable

Toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable et desservie par une conduite de caractéristiques suffisantes. En l'absence de celui-ci, le raccordement à une ressource privée est accepté exceptionnellement à condition que l'eau soit de qualité conforme à la réglementation en vigueur.

- assainissement

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

L'évacuation des eaux usées incompatibles avec le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement et le cas échéant à la mise en place d'un dispositif assurant la compatibilité avec le réseau existant.

A défaut de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé. L'assainissement autonome devra respecter des techniques d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur, aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain. Cet assainissement individuel devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et directement raccordé au réseau collectif quand celui-ci sera réalisé.

- eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe. En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement limitant le débit évacué.

- électricité et téléphone

Les raccordements au réseau public doivent être enterrés ou mis sur façade.

ARTICLE UL.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

~~Non réglementé.~~

Sans objet (Supprimé par la loi ALUR).

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

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées sont appréciées au regard de l'ensemble du projet.

Les bâtiments doivent être implantés à 3 mètres minimum de l'emprise des voies.

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

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées sont appréciées au regard de l'ensemble du projet.

Les bâtiments doivent être implantés sur les limites séparatives ou à une distance des limites au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE UL.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sur une même propriété, les bâtiments doivent être accolés ou implantés à 3 mètres minimum les uns des autres, sauf pour les constructions d'une ~~surface hors œuvre brute~~ surface de plancher inférieure à 20 m².

ARTICLE UL.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UL.10 - HAUTEUR MAXIMUM

Non réglementé.

ARTICLE UL.11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect fini compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants.

Une bonne insertion dans le site sera recherchée par l'implantation de la construction, son adaptation au terrain, son aspect extérieur et sa volumétrie.

L'aspect extérieur s'harmonisera avec les formes, les matériaux et les couleurs des constructions traditionnelles.

Les clôtures doivent être simples et en harmonie avec le bâtiment et l'environnement végétal.

ARTICLE UL.12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être adapté aux besoins et assuré en dehors des voies publiques. Le stationnement réservé aux personnes à mobilité réduite sera réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain pour des raisons techniques ou des motifs d'architecture ou d'urbanisme, le constructeur peut être autorisé, sur demande justifiée de sa part, à ce que les places manquantes soient réalisées sous l'une des formes suivantes :

- réalisation ou existences de places de stationnement sur un terrain situé dans le voisinage immédiat à moins de 300 mètres à pied de constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires,

- acquisition de places de stationnement dans un parc privé ou concession de 15 ans minimum dans un parc public de stationnement, situé dans le voisinage immédiat à moins de 300 mètres à pied de constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires,
- participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions prévues aux articles R332-17 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Ces solutions de remplacement sont admises à condition que l'insuffisance de stationnement sur le terrain supportant les constructions ne soit pas susceptible, compte tenu de sa situation, de créer une gêne pour la circulation ou de susciter un stationnement excessif sur la voie publique.

ARTICLE UL.13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

Lorsque des plantations de valeur existent sur le terrain, elles doivent être maintenues dans la mesure du possible lors de l'opération d'aménagement.

Les aires de stationnement doivent être plantées d'un arbre de haute tige pour 4 places.

10 % au moins de la surface de stationnement doivent être plantés d'arbres.

Les espaces libres de construction, de stationnement et d'installations de loisirs doivent être aménagés en espace vert.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UL.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

~~Il n'est pas fixé de COS.~~

Sans objet (Supprimé par la loi ALUR).

Dispositions applicables aux zones AU

Il est rappelé que les dispositions thématiques viennent en complément des dispositions par zones. (VOIR REGLES APPLICABLES AUX DISPOSITIONS THEMATIQUES).

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AU.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions et installations dont l'implantation est incompatible avec un aménagement cohérent de la zone,
- les nouvelles constructions à destination d'activités industrielles et d'entrepôts au-delà de 20% de la surface de plancher existante,
- les nouvelles constructions à destination de commerces, hormis dans la zone AU0, au-delà de 20% de la surface de plancher existante,
- les constructions à destination d'activités industrielles et d'entrepôts,
- les constructions à destination de commerces, hormis dans **la zone AU0**,
- les constructions et les installations à destination d'activités polluantes, nuisantes ou dangereuses pour le voisinage,
- les terrains de camping ou de caravanage,
- les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, parcs d'attraction, terrains de sports motorisés,
- les carrières,
- les parcs résidentiels de loisirs
- les caravanes isolées,
- **en AUd**, toutes occupations et utilisations du sol sauf celles liées aux équipements et services ~~pour les personnes âgées~~. publics et/ou d'intérêt général.

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

L'implantation des constructions et installations ne sont admises qu'à condition qu'elles soient compatibles avec le schéma d'organisation de la zone (voir Orientations d'aménagement).

L'ouverture de la zone à l'urbanisation est conditionnée par la réalisation des voiries et des réseaux.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU.3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une ou plusieurs voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance du projet, à la destination des constructions ou des aménagements envisagés.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de salubrité et sécurité publique, la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins d'ordures ménagères.

Les voies de desserte internes à la zone doivent se raccorder aux emplacements réservés mentionnés sur les plans de zonage ou aux accès donnés à titre indicatif dans les orientations d'aménagement. Elles devront permettre la desserte de l'ensemble de la zone.

L'emprise des voies nouvelles sera au minimum de 10 mètres.

Les voies nouvelles doivent préserver les chemins de randonnée existants.

Des cheminements doivent permettre les déplacements lents dans la zone elle-même et en direction des zones d'attraction de proximité.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

ARTICLE AU.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les réseaux doivent avoir les caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de l'ensemble des constructions susceptibles d'être desservies.

- eau potable

Toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable et desservie par une conduite de caractéristiques suffisantes. En l'absence de celui-ci, le raccordement à une ressource privée est accepté exceptionnellement à condition que l'eau soit de qualité conforme à la réglementation en vigueur.

- assainissement

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

L'évacuation des eaux usées incompatibles avec le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement et le cas échéant à la mise en place d'un dispositif assurant la compatibilité avec le réseau existant.

A défaut de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé. L'assainissement autonome devra respecter des techniques d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur, aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain. Cet assainissement individuel devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et directement raccordé au réseau collectif quand celui-ci sera réalisé.

- eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe. En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement limitant le débit évacué.

- électricité et téléphone

Les raccordements au réseau public doivent être enterrés ou mis sur façade.

ARTICLE AU.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

~~Le cas échéant, la superficie des terrains devra être adaptée aux nécessités de l'assainissement individuel.~~
Sans objet (Supprimé par la loi ALUR).

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

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées sont appréciées au regard de l'ensemble du projet.

En l'absence de prescriptions particulières inscrites au plan, les bâtiments doivent être implantés au minimum à :

- 30 mètres de l'axe de la RD 931 (dans **la zone AUn de Bagatelle**),
- 10 mètres de l'emprise de toutes les autres voies,
- à 60 m de l'emprise de la future déviation.

Sur les voiries internes des lotissements et ensembles d'habitation qui feront l'objet d'un plan de composition approuvé par l'autorité compétente, des implantations différentes peuvent être autorisées.

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

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées sont appréciées au regard de l'ensemble du projet.

Les bâtiments doivent être implantés sur les limites séparatives ou à une distance des limites au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles dans les lotissements ou groupes d'habitation qui ont fait l'objet d'un plan de composition approuvé par l'autorité compétente.

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

Sur une même propriété, les bâtiments doivent être accolés ou implantés à 3 mètres minimum les uns des autres, sauf pour les constructions d'une ~~surface hors œuvre brute~~ surface de plancher inférieure à 20 m².

ARTICLE AU.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- Dans le secteur AUo :

L'emprise au sol maximale des constructions à destination de commerces sera de 50 % de la surface de l'unité foncière.

ARTICLE AU.10 - HAUTEUR MAXIMUM

La hauteur des constructions ne devra pas excéder 2 niveaux, soit 1 étage sur rez-de-chaussée. Les équipements publics sont exemptés de la règle de hauteur pour les seuls éléments dont les caractéristiques techniques l'imposent.

- Dans le secteur AUc :

La hauteur des constructions ne devra pas excéder 3 niveaux, soit 2 étages sur rez-de-chaussée.

ARTICLE AU.11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites naturels ou urbains.

Pour tout lotissement et groupement de constructions, le projet devra prévoir un ~~local « poubelle »~~ emplacement accessible depuis la voie publique pour le ramassage des ordures ménagères et des emballages propres et secs.

Une bonne insertion dans le site sera recherchée par l'implantation de la construction, son adaptation au terrain, son aspect extérieur et sa volumétrie.

L'aspect extérieur s'harmonisera avec les formes, les matériaux et les couleurs des constructions traditionnelles.

Toute construction susceptible de porter atteinte à l'environnement peut être interdite, en particulier tout pastiche d'architecture typique d'une autre région.

ARTICLE AU.12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être adapté aux besoins et assuré en dehors des voies publiques. Le stationnement réservé aux personnes à mobilité réduite sera réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain pour des raisons techniques ou des motifs d'architecture ou d'urbanisme, le constructeur peut être autorisé, sur demande justifiée de sa part, à ce que les places manquantes soient réalisées sous l'une des formes suivantes :

- réalisation ou existences de places de stationnement sur un terrain situé dans le voisinage immédiat à moins de 300 mètres à pied de constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires,
- acquisition de places de stationnement dans un parc privé ou concession de 15 ans minimum dans un parc public de stationnement, situé dans le voisinage immédiat à moins de 300 mètres à pied de constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires,
- participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions prévues aux articles R332-17 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Ces solutions de remplacement sont admises à condition que l'insuffisance de stationnement sur le terrain supportant les constructions ne soit pas susceptible, compte tenu de sa situation, de créer une gêne pour la circulation ou de susciter un stationnement excessif sur la voie publique.

De plus,

- Dans le secteur AUo :

Pour les constructions à usage commercial, il sera réalisé, 1 place minimum par tranche de 60 m² de ~~surface hors œuvre nette~~ surface de plancher affectée au commerce.

ARTICLE AU.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Lorsque des plantations de valeur existent sur le terrain, elles doivent être maintenues dans la mesure du possible lors de l'opération d'aménagement.

Les éléments paysagers à préserver (voir plan de zonage) identifient des éléments intéressants du paysage à conserver et à mettre en valeur. Une demande d'autorisation préalable est nécessaire pour tous les travaux détruisant un élément de paysage identifié. Lors de la délivrance d'une autorisation d'urbanisme, les éléments paysagers végétaux devront être préservés ou remplacés par des plantations équivalentes.

De plus,

- Dans le secteur AUo :

- 10 % au moins de la surface de stationnement devra être planté d'arbres,
- 50% au moins des espaces libres de construction ou de stationnement doivent être traités en espace vert.

-Dans le secteur AUd :

Il doit être établi un parc arboré.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

~~Il n'est pas fixé de COS.~~

Sans objet (Supprimé par la loi ALUR).

Dispositions applicables à la zone AUi

Il est rappelé que les dispositions thématiques viennent en complément des dispositions par zones. (VOIR REGLES APPLICABLES AUX DISPOSITIONS THEMATIQUES).

La zone AUi comprend une sous-section AUiy réservée aux activités de l'aérodrome d'Herret.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AUi.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à destination hôtelière,
- les lotissements à destination d'habitation,
- les terrains de camping ou de caravanage,
- les parcs d'attraction, terrains de sports motorisés,
- les carrières,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les caravanes isolées
- les constructions à destination d'habitation non mentionnées à l'article AUi2.

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

L'ouverture de la zone à l'urbanisation est conditionnée par la réalisation des voiries et des réseaux. Les constructions et installations ne sont admises qu'à condition d'être compatibles avec le schéma d'aménagement de la zone.

De plus,

- les constructions à destination d'habitation ne sont admises qu'à condition d'être nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et qu'elles soient intégrées aux bâtiments d'activité,
- les équipements, installations et constructions liées à l'activité de l'aérodrome **en zone AUiy** ne sont admis qu'à condition d'être compatibles avec les accès existants.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUi.3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une ou plusieurs voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance du projet, à la destination des constructions ou des aménagements envisagés.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de salubrité et sécurité publique, la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins d'ordures ménagères.

Les voies de desserte internes à la zone doivent se raccorder aux emplacements réservés ou aux accès donnés à titre indicatif mentionnés sur les plans de zonage. Elles devront permettre la desserte de l'ensemble de la zone.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant

ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

ARTICLE AUi.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les réseaux doivent avoir les caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de l'ensemble des constructions susceptibles d'être desservies.

- eau potable

Toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable et desservie par une conduite de caractéristiques suffisantes. En l'absence de celui-ci, le raccordement à une ressource privée est accepté exceptionnellement à condition que l'eau soit de qualité conforme à la réglementation en vigueur.

- assainissement

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

L'évacuation des eaux usées incompatibles avec le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement et le cas échéant à la mise en place d'un dispositif assurant la compatibilité avec le réseau existant.

A défaut de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé. L'assainissement autonome devra respecter des techniques d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur, aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain. Cet assainissement individuel devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et directement raccordé au réseau collectif quand celui-ci sera réalisé.

- eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe. En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement limitant le débit évacué.

- électricité et téléphone

Les raccordements au réseau public doivent être enterrés ou mis sur façade.

ARTICLE AUi.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

~~Non réglementé.~~

Sans objet (Supprimé par la loi ALUR).

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

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées sont appréciées au regard de l'ensemble du projet.

Les constructions doivent être implantées au minimum à :

- 35 mètres de l'axe de la RD931,
- 10 mètres de l'emprise des autres voies,
- 3 mètres de l'emprise du domaine ferroviaire.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées sont appréciées au regard de l'ensemble du projet.

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives.

Dans le cas contraire, ils doivent respecter un retrait au moins égal à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieur à 3 mètres.

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

Sur une même propriété, les constructions doivent être accolées ou implantées à 3 mètres minimum les uns des autres, sauf pour les constructions d'une ~~surface hors œuvre brute~~ surface de plancher inférieure à 20 m².

ARTICLE AUi.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE AUi.10 - HAUTEUR MAXIMUM

Non réglementé.

ARTICLE AUi.11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites naturels ou urbains.

Une bonne insertion dans le site sera recherchée par l'implantation de la construction, son adaptation au terrain, son aspect extérieur et sa volumétrie.

Les constructions nouvelles, les modifications et les réparations de bâtiment doivent s'intégrer au cadre bâti par leur simplicité, leur unité d'aspect, de matériaux et de teintes.

Les clôtures doivent être simples et en harmonie avec le bâtiment.

ARTICLE AUi.12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être adapté aux besoins et assuré en dehors des voies publiques. Le stationnement réservé aux personnes à mobilité réduite sera réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Construction à usage commercial

1 place minimum par tranche de 60 m² de ~~surface hors œuvre nette~~ surface de plancher affectée au commerce.

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain pour des raisons techniques ou des motifs d'architecture ou d'urbanisme, le constructeur peut être autorisé, sur demande justifiée de sa part, à ce que les places manquantes soient réalisées sous l'une des formes suivantes :

- réalisation ou existences de places de stationnement sur un terrain situé dans le voisinage immédiat à moins de 300 mètres à pied de constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires,
- acquisition de places de stationnement dans un parc privé ou concession de 15 ans minimum dans un parc public de stationnement, situé dans le voisinage immédiat à moins de 300 mètres à pied de constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires,
- participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions prévues aux articles R332-17 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Ces solutions de remplacement sont admises à condition que l'insuffisance de stationnement sur le terrain supportant les constructions ne soit pas susceptible, compte tenu de sa situation, de créer une gêne pour la circulation ou de susciter un stationnement excessif sur la voie publique.

ARTICLE AUi.13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

Lorsque des plantations de valeur existent sur le terrain, elles doivent être maintenues dans la mesure du possible lors de l'opération d'aménagement.

5 % au moins de la surface de stationnement doivent être plantés d'arbres.

20% au moins des espaces libres de construction ou de stationnement doivent être traités en espace vert.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUi.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

~~Il n'est pas fixé de COS.~~

Sans objet (Supprimé par la loi ALUR).

Dispositions applicables à la zone AUL

Il est rappelé que les dispositions thématiques viennent en complément des dispositions par zones. (VOIR RÈGLES APPLICABLES AUX DISPOSITIONS THEMATIQUES).

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AUL.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions et installations incompatibles avec un aménagement cohérent de la zone,
- les constructions à destination industrielle,
- les constructions à destination d'entrepôts,
- les constructions à destination agricole,
- les constructions et les installations à destination d'activités polluantes, nuisantes ou dangereuses pour le voisinage,
- les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes,
- les carrières,
- les caravanes isolées.

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

Sont admises :

- l'extension des bâtiments existants et leurs annexes ne sont admises qu'à condition qu'elles ne remettent pas en cause la destination de loisirs de la zone,
- les constructions à destination d'habitation ne sont admises qu'à condition d'être nécessaires pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUL.3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une ou plusieurs voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance du projet, à la destination des constructions ou des aménagements envisagés.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de salubrité et sécurité publique, la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins d'ordures ménagères.

Les voies de desserte internes à la zone doivent se raccorder à l'accès existant. Elles devront permettre la desserte de l'ensemble de la zone.

ARTICLE AUL.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les réseaux doivent avoir les caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de l'ensemble des constructions susceptibles d'être desservies.

- eau potable

Toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable et desservie par une conduite de caractéristiques suffisantes. En l'absence de celui-ci, le raccordement à une ressource privée est accepté exceptionnellement à condition que l'eau soit de qualité conforme à la réglementation en vigueur.

- assainissement

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

L'évacuation des eaux usées incompatibles avec le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement et le cas échéant à la mise en place d'un dispositif assurant la compatibilité avec le réseau existant.

A défaut de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé. L'assainissement autonome devra respecter des techniques d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur, aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain. Cet assainissement individuel devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et directement raccordé au réseau collectif quand celui-ci sera réalisé.

- eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe. En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement limitant le débit évacué.

- électricité et téléphone

Les raccordements au réseau public doivent être enterrés ou mis sur façade.

ARTICLE AUL.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

~~Non réglementé.~~

Sans objet (Supprimé par la loi ALUR).

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

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées sont appréciées au regard de l'ensemble du projet.

Les bâtiments doivent être implantés à au moins 10 mètres de l'emprise des voies.

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

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées sont appréciées au regard de l'ensemble du projet.

Les bâtiments doivent être implantés sur les limites séparatives ou à une distance des limites au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

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

Sur une même propriété, les bâtiments doivent être accolés ou implantés à 3 mètres minimum les uns des autres, sauf pour les constructions d'une ~~surface hors œuvre brute~~ surface de plancher inférieure à 20 m².

ARTICLE AUL.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE AUL.10 - HAUTEUR MAXIMUM

La hauteur des constructions ne devra pas excéder 2 niveaux et 7 mètres au faitage, soit 1 étage sur rez-de-chaussée.

Pour les constructions à destination hôtelière, la hauteur pourra atteindre 2 étages sur rez-de-chaussée.

Les équipements publics sont exemptés de la règle de hauteur pour les seuls éléments dont les caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE AUL.11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect fini compatible avec le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants.

Une bonne insertion dans le site sera recherchée par l'implantation de la construction, son adaptation au terrain, son aspect extérieur et sa volumétrie.

L'aspect extérieur s'harmonisera avec les formes, les matériaux et les couleurs des constructions traditionnelles.

Les clôtures doivent être simples et en harmonie avec le bâtiment et l'environnement végétal.

ARTICLE AUL.12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être adapté aux besoins et assuré en dehors des voies publiques. Le stationnement réservé aux personnes à mobilité réduite sera réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain pour des raisons techniques ou des motifs d'architecture ou d'urbanisme, le constructeur peut être autorisé, sur demande justifiée de sa part, à ce que les places manquantes soient réalisées sous l'une des formes suivantes :

- réalisation ou existences de places de stationnement sur un terrain situé dans le voisinage immédiat à moins de 300 mètres à pied de constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires,
- acquisition de places de stationnement dans un parc privé ou concession de 15 ans minimum dans un parc public de stationnement, situé dans le voisinage immédiat à moins de 300 mètres à pied de constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires,
- participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions prévues aux articles R332-17 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Ces solutions de remplacement sont admises à condition que l'insuffisance de stationnement sur le terrain supportant les constructions ne soit pas susceptible, compte tenu de sa situation, de créer une gêne pour la circulation ou de susciter un stationnement excessif sur la voie publique.

Il est demandé une place de stationnement minimum par unité de logement.

ARTICLE AUL.13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

Lorsque des plantations de valeur existent sur le terrain, elles doivent être maintenues dans la mesure du possible lors de l'opération d'aménagement.

Les espaces libres de construction, de stationnement et d'installations de loisirs doivent être aménagés en espace vert.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUL.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

~~Il n'est pas fixé de COS.~~

Sans objet (Supprimé par la loi ALUR).

Dispositions applicables à la zone 2AUi

Il est rappelé que les dispositions thématiques viennent en complément des dispositions par zones. (VOIR RÈGLES APPLICABLES AUX DISPOSITIONS THEMATIQUES).

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

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

Toute construction et installation, à l'exclusion des constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et réseaux d'intérêt public.

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

Non réglementé.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AUi.3 - ACCES ET VOIRIE

Non réglementé.

ARTICLE 2AUi.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

ARTICLE 2AUi.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

~~Non réglementé.~~ Sans objet (Supprimé par la loi ALUR).

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

ARTICLE 2AUi.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AUi.10 - HAUTEUR MAXIMUM

Non réglementé.

ARTICLE 2AUi.11 - ASPECT EXTERIEUR

Non réglementé.

ARTICLE 2AUi.12 - STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE 2AUi.13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

Non réglementé.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AUi.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

~~Non réglementé.~~ Sans objet (Supprimé par la loi ALUR).

Dispositions applicables aux zones N

Il est rappelé que les dispositions thématiques viennent en complément des dispositions par zones. (VOIR REGLES APPLICABLES AUX DISPOSITIONS THEMATIQUES).

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites, les nouvelles constructions, installations et aménagements à destination :

	N	Nh	Na	Nv	NL
Habitation sauf extension	interdit	interdit		interdit	interdit
Hébergement hôtelier	interdit	interdit	interdit	interdit	
Artisanat, bureaux et commerces	interdit	interdit	interdit	interdit	
Industrie et entrepôts	interdit	interdit	interdit	interdit	interdit
Agricole ou d'exploitation forestière	interdit	interdit		interdit	interdit
Services publics et/ou d'intérêt collectif				interdit	
Annexes des constructions existantes					
Aires de jeux et de sports ouvertes au public et leurs équipements annexes, parc résidentiel de loisirs, terrains de camping et golf	interdit	interdit		interdit	
Stationnement de caravanes	interdit	interdit	interdit		interdit
Dépôts de matériaux, dépôts de déchets, dépôt véhicules – carrières - garages collectifs	interdit	interdit	interdit	interdit	interdit
Aires de stationnement ouvertes au public		interdit	interdit	interdit	
Parc d'éoliennes ou de panneaux photovoltaïques	interdit	interdit	interdit	interdit	interdit
Terrain de sports de loisirs motorisés	interdit	interdit	interdit	interdit	

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

- Dans tous les secteurs :

Les constructions et installations ne sont admises qu'à condition d'être techniques et nécessaires au fonctionnement du service public ou d'intérêt collectif.

Les affouillements et les exhaussements ne sont admis qu'à condition qu'ils répondent à un impératif technique et qu'ils n'aient pas d'impact paysager ou ne posent pas de problèmes hydrauliques.

Le cas échéant, les extensions seront mesurées (voir Définitions p4).

- Dans les secteurs Na :

Les constructions d'habitations ne sont admises qu'à condition qu'elles soient liées à l'activité agricole et qu'elles n'entraînent pas de nuisance ou perturbation pour l'activité agricole.

Le changement de destination des bâtiments existants, la reconstruction de ruines (voir Définitions) ne sont admis qu'à condition qu'ils aient pour objet la préservation du caractère architectural ou l'amélioration de l'aspect de ces bâtiments et à condition que les constructions soient déjà desservies par le réseau d'eau potable et d'électricité et n'entraînent aucune perturbation pour l'activité agricole.

Les aires de jeux et de sports, parc résidentiel de loisirs, terrains de camping et golf ne sont admis qu'à condition qu'ils soient des compléments de l'activité agricole.

- Dans les secteurs N :

Dans le secteur N pour le futur cimetière, les constructions nécessaires à la gestion de l'équipement, les affouillements et exhaussements de sol, les aires de stationnement ouvertes au public seront admises.

- Dans les secteurs NL :

Les installations, les habitations, les bureaux et commerces ne sont admis qu'à condition d'être nécessaires aux activités touristiques, d'accueil, de sports ou de loisirs.

L'aménagement des terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des résidences mobiles de loisirs ou mobiles-homes, n'est admis qu'à condition qu'il ne compromette pas la vocation du secteur. Le nombre d'emplacements devra être limité afin de respecter la vocation du secteur tant en ce qui concerne l'occupation que la voirie.

- Dans les secteurs Nh :

L'extension, les annexes, le changement de destination des bâtiments existants, la reconstruction de ruines (voir Définitions) ne sont admis qu'à condition :

- de respecter le caractère architectural du hameau,
- de s'insérer dans le paysage
- que les constructions puissent être desservies par le réseau d'eau potable et d'électricité,
- et, le cas échéant, de prendre en compte le risque inondation et de respecter le règlement du PPRI.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N.3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une ou plusieurs voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance du projet, à la destination des constructions ou des aménagements envisagés.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de salubrité et sécurité publique, la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins d'ordures ménagères.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux destinations ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la défense contre l'incendie.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

ARTICLE N.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- eau potable

Toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable et desservie par une conduite de caractéristiques suffisantes. En l'absence de celui-ci, le raccordement à une ressource privée est accepté exceptionnellement à condition que l'eau soit de qualité conforme à la réglementation en vigueur.

- assainissement

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

L'évacuation des eaux usées incompatibles avec le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement et le cas échéant à la mise en place d'un dispositif assurant la compatibilité avec le réseau existant.

A défaut de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé. L'assainissement autonome devra respecter des techniques d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur, aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain. Cet assainissement individuel devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et directement raccordé au réseau collectif quand celui-ci sera réalisé.

- eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe. En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement limitant le débit évacué.

- électricité et téléphone

Dans les secteurs N et NL :

Les raccordements au réseau public doivent être enterrés ou mis sur façade.

ARTICLE N.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

~~Les caractéristiques des terrains doivent être compatibles avec le type d'assainissement individuel envisagé.~~

Sans objet (Supprimé par la loi ALUR).

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

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées sont appréciées au regard de l'ensemble du projet.

Les bâtiments doivent être implantés au minimum à :

- 35 mètres de l'axe des routes départementales 930, 931 et 7 pour les constructions à destination d'habitation et 25 mètres pour les autres constructions,
- 15 mètres de l'axe des autres voies départementales pour toutes les constructions,
- 30 mètres de l'axe de l'emprise des emplacements réservés des déviations des RD930 et 931,
- 3 mètres de l'emprise du domaine ferroviaire.

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

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées sont appréciées au regard de l'ensemble du projet.

Les bâtiments doivent être implantés :

- soit sur les limites séparatives,
- soit à une distance des limites au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

Les annexes devront s'implanter de façon à ne pas ~~être visibles depuis la voie ou à l'arrière du bâtiment existant~~. présenter de gêne pour la circulation publique. Elles pourront être implantées :

- Soit sur au moins une limite séparative ;
- Soit en retrait des limites séparatives en respectant un recul minimum de 2 mètres.

Les constructions et installations polluantes, nuisantes ou dangereuses ne pourront s'implanter à moins de 200 mètres de toute zone Nh, U ou AU à destination d'habitat.

Au droit des ruisseaux et des cours d'eau, les constructions seront implantées à au moins 15 mètres de l'axe.

Les installations ou constructions de pompage des eaux ou de traitement des eaux pourront s'implanter en limite de berge.

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

Sur une même propriété, les bâtiments doivent être accolés ou implantés à 3 mètres minimum les uns des autres, sauf pour les annexes.

ARTICLE N.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE N.10 - HAUTEUR MAXIMUM

La hauteur des constructions à destination d'habitation doit être compatible avec la hauteur moyenne des habitations existantes dans le secteur considéré ; à défaut, la hauteur maximale autorisée ne devra pas excéder 2 niveaux, soit 1 étage sur rez-de-chaussée.

En zone Ny : La hauteur des constructions est limitée à un seul niveau.

Les équipements publics sont exemptés de la règle de hauteur pour les seuls éléments dont les caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE N.11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions nouvelles, les modifications, les extensions et les réparations de bâtiment doivent s'intégrer dans le paysage par le choix de leur implantation et leur adaptation au terrain, leur simplicité, leur unité d'aspect, de matériaux et de teintes.

De plus,

- Dans les secteurs N et Nh :

Les extensions de bâtiments existants à usage d'habitation devront être en harmonie avec l'architecture et les matériaux traditionnels.

L'aspect extérieur des extensions de constructions d'habitation s'harmonisera avec les formes, les matériaux et les couleurs des constructions traditionnelles dont les traits dominants sont :

- des toitures généralement à plusieurs pentes en tuile canal ou en tuile romane,
- des façades en maçonnerie enduite de couleur pierre locale dont les ouvertures sont en général plus hautes que larges.

Les vérandas (ouvertes ou fermées) et verrières sont autorisées. Une attention particulière sera portée à l'intégration de ces éléments.

Les clôtures doivent être simples et en harmonie avec le bâtiment.

- Dans les secteurs Na :

Les constructions à destination d'habitation localisées au siège de l'exploitation agricole devront former avec les bâtiments de ladite exploitation un ensemble cohérent et ne devront porter aucune entrave aux activités agricoles avoisinantes. La multiplicité des matériaux, l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts et les matériaux brillants sont interdits.

Les constructions à destination agricole ou liées à des activités agricoles devront s'intégrer dans le paysage environnant.

- Dans les secteurs NL :

Les parcs résidentiels de loisirs devront s'intégrer dans le paysage environnant.

ARTICLE N.12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être adapté aux besoins et assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE N.13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

Lorsque des plantations de valeur existent sur le terrain, elles doivent être maintenues dans la mesure du possible lors de l'opération d'aménagement.

De plus,

- Dans les secteurs N et Nh :

Les haies vives doivent être composées d'essences locales.

Liste non exhaustive d'essences locales

Nom scientifique	Nom commun
<i>Prunus avium L.</i>	Merisier
<i>Carpinus betulus L.</i>	Charme
<i>Acer campestre L.</i>	Erable champêtre
<i>Sorbus domestica L.</i>	Cormier
<i>Quercus pubescens Willd.</i>	Chêne pubescent
<i>Sorbus aria Crantz</i>	Alisier blanc
<i>Sorbus aucuparia L.</i>	Sorbier des oiseleurs
<i>Corylus avellana L.</i>	Noisetier
<i>Crataegus monogyna Jacq.</i>	Aubépine monostyle
<i>Sambucus nigra L.</i>	Sureau noir
<i>Viburnum tinus L.</i>	Laurier tin
<i>Prunus spinosa L.</i>	Prunellier
<i>Cornus mas L.</i>	Cornouiller mâle
<i>Cornus sanguinea L.</i>	Cornouiller sanguin
<i>Viburnum lantana L.</i>	Mancienne

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

~~Il n'est pas fixé de COS.~~

Sans objet (Supprimé par la loi ALUR).

Dispositions applicables à la zone A

Il est rappelé que les dispositions thématiques viennent en complément des dispositions par zones. (VOIR REGLES APPLICABLES AUX DISPOSITIONS THEMATIQUES).

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les constructions, extensions et installations sauf celles nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif ou nécessaires à l'exploitation agricole.

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

Aucune règle.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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, un terrain doit être desservi par une ou plusieurs voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance du projet, à la destination des constructions ou des aménagements envisagés.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de salubrité et sécurité publique, la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins d'ordures ménagères.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux destinations ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la défense contre l'incendie.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

ARTICLE A 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS OU DE L'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

- eau potable

Toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable et desservie par une conduite de caractéristiques suffisantes. En l'absence de celui-ci, le raccordement à une ressource privée est accepté exceptionnellement à condition que l'eau soit de qualité conforme à la réglementation en vigueur.

- assainissement

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

L'évacuation des eaux usées incompatibles avec le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement et le cas échéant à la mise en place d'un dispositif assurant la compatibilité avec le réseau existant.

A défaut de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé. L'assainissement autonome devra respecter des techniques d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur, aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain. Cet assainissement individuel devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et directement raccordé au réseau collectif quand celui-ci sera réalisé.

- eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe. En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement limitant le débit évacué.

ARTICLE A 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

~~Les caractéristiques des terrains doivent être compatibles avec le type d'assainissement individuel envisagé.~~

Sans objet (Supprimé par la loi ALUR).

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

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.

Les annexes peuvent s'implanter librement.

Les bâtiments doivent être implantés au minimum à :

- 35 mètres de l'axe des routes départementales 930, 931 et 7 pour les constructions à destination d'habitation et 25 mètres pour les autres constructions,
- 15 mètres de l'axe des autres voies départementales pour toutes les constructions,
- 30 mètres de l'axe de l'emprise des emplacements réservés des déviations des RD930 et 931,
- 10 mètres de l'axe des autres voies,
- 3 mètres de l'emprise du domaine ferroviaire.

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

Les bâtiments doivent être implantés :

- soit sur les limites séparatives,
- soit à une distance des limites au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

Les constructions et installations polluantes, nuisantes ou dangereuses ne pourront s'implanter à moins de 200 mètres de toute zone Nh, U ou AU à destination d'habitat.

Au droit des ruisseaux et des cours d'eau, les constructions seront implantées à au moins 15 mètres de l'axe.

Les installations ou constructions de pompage des eaux ou de traitement des eaux pourront s'implanter en limite de berge.

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

Sur une même propriété, les bâtiments doivent être accolés ou implantés à 3 mètres minimum les uns des autres, sauf pour les constructions d'une ~~surface hors œuvre brute~~ surface de plancher inférieure à 20 m².

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des bâtiments agricoles ne doit pas dépasser 9 m au faitage, sauf hors gabarit et équipements.

Les constructions d'habitation nécessaires à l'activité agricole ne devront pas dépasser R + 1 + combles, sauf rénovation de l'existant ou extension dans la limite de la hauteur d'une construction existante.

ARTICLE A11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Pour les nouvelles constructions d'habitation :

Les constructions peuvent s'exonérer des règles ci-dessous pour affirmer une architecture de style contemporain.

Les ouvertures :

Les coffrets des volets roulants ne devront pas être extérieurs.

Les façades :

Les enduits de façades seront de ton clair.

Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus.

~~Les matériaux susceptibles d'être recouverts doivent être enduits avec les mêmes matériaux que ceux de la construction.~~

Les façades des constructions d'habitation, doivent comprendre face à la voie, un encadrement des baies de 15 cm minimum, réalisé par au moins l'une des méthodes suivantes :

- différence de relief avec l'enduit de façade,
- différence de nuance colorée,
- différence de granulométrie de l'enduit.

L'usage des pans de bois est autorisé. Les revêtements en bois naturels pourront être laissés bruts s'ils répondent aux exigences de classe IV.

Toitures :

Les matériaux couvrants des constructions seront de grands moules.

Les tuiles seront de tons vieillis ou mélangés.

Les toitures terrasse sont interdites.

Les toitures doivent contenir au moins deux pentes.

Clôture :

Les clôtures en façade sur voie seront composées au choix :

- d'un mur en moellon,
- d'un mur enduit sur les deux faces,
- d'un soubassement enduit de 60 cm surmonté d'une grille ou d'un grillage doublé d'une haie (dont le principe de composition figure à l'article 13).

L'ensemble ne devant pas dépasser 1,60 m de hauteur.

Sur les autres limites séparatives, la clôture est constituée ;

- d'un grillage éventuellement posé sur un soubassement doublé d'une haie (dont le principe de composition figure à l'article 13),
- d'un mur de 2 m maximum enduit sur les deux faces.

Pour les nouvelles constructions liées à l'agriculture :

Les ouvertures :

Les coffrets des volets roulants ne devront pas être extérieurs.

Les façades :

Les façades et les murs, sauf les serres, quel que soit les matériaux de structure ou de revêtement, doivent être de couleur :

- Gris soutenu,
- Marron,
- Vert foncé,
- Ton pierre clair s'ils sont en regroupement avec le siège d'exploitation.

L'usage des pans de bois est autorisé. Les revêtements en bois naturels pourront être laissés bruts s'ils répondent aux exigences de classe IV.

Toitures :

Les toitures doivent être de couleur nuancée, lorsque les constructions sont en regroupement avec le siège d'exploitation.

Les toitures pour les bâtiments isolés seront :

- Gris soutenu,
- Marron,
- Vert foncé,

ARTICLE A 12 - AIRES DE STATIONNEMENT

Sans objet.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Lorsque des plantations de valeur existent sur le terrain, elles doivent être maintenues dans la mesure du possible lors de l'opération d'aménagement.

Pour les constructions d'habitation :

Au-dessus des installations autonomes d'assainissement ou d'infiltration les aménagements paysagers doivent être succincts et facilement retirés.

Les haies en clôtures doivent comprendre des espèces champêtres diversifiées (fleuries, persistantes,...) composées d'essences locales.

Liste non exhaustive d'essences locales

Nom scientifique	Nom commun
<i>Prunus avium L.</i>	Merisier
<i>Carpinus betulus L.</i>	Charme
<i>Acer campestre L.</i>	Erable champêtre
<i>Sorbus domestica L.</i>	Cormier
<i>Quercus pubescens Willd.</i>	Chêne pubescent
<i>Sorbus aria Crantz</i>	Alisier blanc
<i>Sorbus aucuparia L.</i>	Sorbier des oiseleurs
<i>Corylus avellana L.</i>	Noisetier
<i>Crataegus monogyna Jacq.</i>	Aubépine monostyle
<i>Sambucus nigra L.</i>	Sureau noir
<i>Viburnum tinus L.</i>	Laurier tin
<i>Prunus spinosa L.</i>	Prunellier
<i>Cornus mas L.</i>	Cornouiller mâle
<i>Cornus sanguinea L.</i>	Cornouiller sanguin
<i>Viburnum lantana L.</i>	Mancienne

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE A.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

~~Il n'est pas fixé de COS.~~

Sans objet (Supprimé par la loi ALUR).