

Département de la HAUTE-GARONNE

Commune de

MONTASTRUC-LA-CONSEILLERE

PLAN LOCAL D'URBANISME

Pièce : 4

REGLEMENT

Dossier d'Approbation

Maître d'oeuvre :
SARL INTERFACES+
99 Route d'Espagne - Bâtiment B
31100 TOULOUSE



Janvier 2013

SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES.....	3
ARTICLE 1- CHAMP D’APPLICATION :.....	4
ARTICLE 2- PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L’EGARD D’AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L’OCCUPATION DES SOLS :	4
ARTICLE 3- DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES :	5
ARTICLE 4- ADAPTATIONS MINEURES :	6
ARTICLE 5- EQUIPEMENTS PUBLICS :	7
ARTICLE 6- RECONSTRUCTION DES BATIMENTS APRES SINISTRE :	7
ARTICLE 7- PPR SECHERESSE.....	7
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	8
ZONE UA.....	9
ZONE UB.....	16
ZONE UC.....	25
ZONE UD.....	33
ZONE UE.....	40
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	45
ZONE AU1.....	46
ZONE AU0.....	54
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	57
ZONE A	58
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....	65
ZONE N	66
ANNEXE 1 :	73
CHOIX DE VEGETAUX POUR ARBRES ARBUSTES ET HAIES	73
LEXIQUE DES TERMES D’URBANISME	74

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1- CHAMP D'APPLICATION :

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de MONTASTRUC-LA-CONSEILLERE.

ARTICLE 2- PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS :

Toutefois, sont et demeurent applicables au territoire communal, notamment :

1) Les articles suivants du code de l'urbanisme :

Article R.111-2 : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. » ;

Article R.111-4 : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. » ;

Article R.115-15 : « Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. » ;

Article R.111-21 : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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. » ;

Article L.123-5, alinéa 5 : « L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme ou du document d'urbanisme en tenant lieu pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant. » ;

2) Les servitudes d'utilité publique mentionnées dans le porté à connaissance remis par l'Etat et disponible en Mairie. Le plan des servitudes est annexé au dossier de plan local d'urbanisme.

3) Les articles du Code de l'Urbanisme relatifs au droit de préemption urbain (DPU) dans les zones où il a été institué par délibération du conseil municipal.

4) Les prescriptions découlant de l’ensemble des législations générales en vigueur, notamment en matière **d’hygiène et de sécurité** : le règlement sanitaire départemental, les dispositions relatives aux installations classées pour la protection de l’environnement, etc.

ARTICLE 3- DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES :

Le territoire couvert par le plan local d’urbanisme comporte :

- des zones urbaines (U),
- des zones à urbaniser (AU),
- des zones agricoles (A),
- des zones naturelles (N)

Il comporte également des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics.

1 - LES ZONES URBAINES auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II sont :

- 1- **La zone UA**, correspondant aux constructions du centre ancien.

- 2- **Les zones UB comprenant :**
 - **Une zone UB1** organisée autour de l’avenue de Castelnau représente l’axe commercial de la commune. Elle est destinée à accueillir des constructions à usage d’habitat, de commerces et d’activités compatibles à la vie urbaine.
 - **Des zones UB2** correspondant au développement en périphérie du centre ancien et au lotissement de Lanclos. Elles sont destinées à accueillir de l’habitat et des activités compatibles à la vie urbaine.
 - **Une zone UB3** correspondant au lotissement de la Valade et son extension. Elle est destinée à accueillir de l’habitat et des activités compatibles à la vie urbaine.

- 3- **Les zones UC** correspondant à des secteurs d’habitat pavillonnaire en discontinuité et équipé de dispositif d’assainissement autonome, aux lieux-dits Les Birats, Bordeneuve et Cariol Tort et La Valade.

- 4- **Les zones UD comprenant :**
 - **Une zone UD1** à vocation d’activité artisanale et d’habitat
 - **Une zone UD2** correspondant à la zone d’activité l’Ormière accueillant des locaux à usage d’activité industrielle et artisanale ; de commerce, de services et bureaux ; d’entrepôts commerciaux ; d’équipements collectifs.

- 5- **La zone UE** correspondant aux équipements publics et d’intérêt collectif

2 - LES ZONES À URBANISER, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III, sont :

- 1- **Les zones AU1**, zones d’urbanisation future suffisamment équipées destinées à recevoir de l’habitat et des activités compatibles avec la vie urbaine dans le cadre d’une opération d’ensemble, dans le respect des orientations d’aménagement.

- 2- **Les zones AU0** comprenant des réserves foncières destinées à une urbanisation future dans le cadre d’une opération sur l’ensemble de chaque zone, et après modification ou révision du PLU :
- **Une zone AU0_1**, réserve foncière destinée au développement d’une zone d’activité commerciale.
 - **Une zone AU0_2**, réserve foncière destinée à l’extension de la zone d’activité de l’Ormière.
 - **Les zones AU0_3**, réserves foncières destinées à recevoir de l’habitat et des activités compatibles.

3 - LES ZONES AGRICOLES, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV sont :

- Les zones A à vocation agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
- Les secteurs Ai à vocation agricole mais inconstructibles en prévision du développement urbain futur de la commune.
- Les secteurs Ah comprenant des terrains qui n’ont plus de lien avec l’activité agricole, et portant des constructions.

4 - LES ZONES NATURELLES, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V, sont :

- Les secteurs N1 correspondant à des ensembles patrimoniaux bâti et paysager à préserver.
- Les secteurs N2 à protéger en raison de leur intérêt paysager, environnemental et jouant le rôle de corridors écologiques d’intérêt local.
- Les secteurs Nh permettant d’identifier les constructions « isolées », groupées ou non, et qui sont situées à proximité de secteurs boisés à préserver.

5 – LES ESPACES BOISES CLASSES (E.B.C.) à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s’appliquent les dispositions des articles 13 de chaque chapitre du règlement. Ces espaces sont repérés au plan de zonage.

6 – UN ESPACE PAYSAGER à vocation agricole situé entre Bimenède et La Brante à préserver et protéger pour ses qualités paysagères au titre de l’article L-123-5-7° du code de l’urbanisme.

7 - LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS aux voies, ouvrages publics et installations d’intérêt général, sont répertoriés dans une liste et repérés sur le plan de zonage.

ARTICLE 4- ADAPTATIONS MINEURES :

Les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de chaque zone ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Lorsqu'une construction existante ou une occupation du sol n'est pas conforme aux règles applicables à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour les travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard desdites règles.

ARTICLE 5- EQUIPEMENTS PUBLICS :

Dans toutes les zones, l’édification d’ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement :

- des réseaux divers (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications, ouvrages pour la sécurité publique, etc)
- des voies de circulation terrestres, ferroviaires, aériennes ou aquatiques,

peut être autorisée même si les installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée. Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d’implantation.

Dans toutes les zones, pourront également être autorisées les constructions ou installations provisoires nécessaires aux prospections du sous-sol au titre de la réglementation minière.

ARTICLE 6- RECONSTRUCTION DES BATIMENTS APRES SINISTRE :

La reconstruction des bâtiments à l’identique est autorisée après un sinistre à l’exception des sinistres liés aux inondations, dans le respect des lois d’aménagement et d’urbanisme et des servitudes d’utilité publique existantes.

ARTICLE 7- PPR SECHERESSE

Le territoire communal est entièrement couvert par le PPR « sécheresse » approuvé par arrêté préfectoral du 18 novembre 2011. Il constitue une servitude d’utilité publique dont les prescriptions sont annexées au PLU. Les occupations et utilisation du sol admises dans le présent règlement sont soumises aux conditions particulières énoncées dans le PPR.

ARTICLE 8 – L’ARRETE PREFECTORAL du 26 juillet 2000 sur le classement sonore des infrastructures terrestres

Il concerne l’autoroute A 68, la RD 888, la Voie ferrée Rodez-Toulouse (ligne 718), et rappelle à son article 3 que les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets 95-20 et 95-21 du 9 janvier 1995.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UA regroupe les constructions du centre ancien correspondant à la bastide. Cette zone est destinée à accueillir des constructions à usage d’habitat et d’activités compatibles avec la vie urbaine.

SECTION I : NATURE DE L’UTILISATION ET DE L’OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les formes d’occupation et d’utilisation du sol suivantes :

- Les constructions destinées à l’exploitation agricole et forestière.
- Les constructions à usage industriel.
- L’ouverture ou l’installation de carrières ou de gravières.
- Les affouillements et exhaussements du sol non nécessaires à l’implantation des constructions.
- Les dépôts couverts ou non, non liés à une activité existante de quelque nature qu’ils soient.
- Les terrains de camping et de caravanning, les habitations légères de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration à l’exception de celles autorisées à l’article UA2.

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

Les constructions nouvelles ou extensions à usage d’habitat ou d’activités y compris les installations classées doivent :

- ne pas entraîner pour le voisinage d’accroissement des nuisances
- ne pas présenter de dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la salubrité publique.

SECTION II : CONDITIONS DE L’OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UA 3 : ACCES ET VOIRIE

1- Accès :

- Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par une servitude de passage suffisante aménagée sur fonds voisin et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.
- Les accès doivent être adaptés à l’opération projetée, et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre en

permanence aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l’incendie, et de la protection civile.

- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l’accès sur celles de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Article 28 du règlement de voirie départementale « En agglomération : les créations d’accès concernant la desserte des projets générateurs d’un trafic pouvant nuire à la fluidité de la circulation ou modifiant l’emprise de la voie départementale sont soumises à des aménagements particuliers faisant l’objet de conventions approuvées par le Président du Conseil Général ». Pour toute opération, il n’est autorisé sur les voies départementales qu’un seul accès sécurisé pour les véhicules.

2– Voirie :

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent :

- d’une part à l’importance et à la destination de l’immeuble ou de l’ensemble d’immeubles à édifier ;
- d’autre part aux exigences de sécurité publique, de défense incendie et de protection civile ;

ARTICLE UA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Principe général

L’alimentation en eau potable et l’assainissement de toute construction doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, et aux prévisions des projets d’alimentation en eau potable et d’assainissement.

1 – Eau potable :

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d’eau potable de caractéristiques suffisantes.

2 – Assainissement :

Les réseaux d’eaux usées et d’eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est formellement interdit, à quelque niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

2.1 - Eaux usées :

Il est rappelé que l’évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d’eau et réseaux pluviaux.

Toute construction nécessitant une installation sanitaire doit être raccordée au réseau public d’assainissement collectif.

2.2 – Eaux résiduaires :

Conformément à l’article L1331-10 du code de la santé publique, le gestionnaire du réseau de collecte instruira les autorisations de déversement pour tout raccordement d’effluents non domestiques.

2.3 – Eaux pluviales :

Les constructions et aménagements doivent respecter les prescriptions du schéma communal d’assainissement des eaux pluviales.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent limiter l'imperméabilisation des sols et les eaux pluviales dans la mesure du possible conservées, puis infiltrées dans les sols.

Si la nature des sols, l'occupation, la configuration ou l'environnement du terrain ne le permettent pas, ces eaux doivent être évacuées dans le réseau collecteur s'il existe.

En l’absence de réseau ou en cas d’insuffisance de ce dernier, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l’opération et au terrain, et conformément aux dispositions du schéma communal d’assainissement des eaux pluviales.

Les versants des toitures construites à l’alignement et donnant sur une voie publique, doivent obligatoirement être équipés d’un égout de toit raccordé au collecteur s’il existe.

Lorsque la construction envisagée est de nature à générer des eaux pluviales polluées dont l'apport risque de nuire ou réduire l'efficacité des dispositifs d'assainissement, le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel ainsi que le traitement des eaux.

3 – Réseaux divers : Electricité – Téléphone - Système d’énergie renouvelable, ...

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux électriques, de télécommunication et de distributions sont obligatoirement en souterrain.

Dans le cas d’aménagement d’un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant, l’alimentation électrique et téléphonique devra être faite par des câbles posés sur les façades, obligatoirement sous corniche. Ils devront emprunter un tracé unique qui devra les insérer au mieux dans l’architecture des bâtiments supports.

Dans le cas de la mise en place de système utilisant des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique (panneaux solaires, photovoltaïque...) ils doivent être réalisés en harmonie avec la construction. L’installation doit être faite au sol ou sur la construction. Si l’installation est faite sur la construction, elle ne doit pas émerger du plan de celle-ci. Si l’installation est faite au sol, elle doit être intégrée aux aménagements du jardin.

Les ballons des chauffe-eaux solaires sont interdits en toiture.

4- Collecte des déchets urbains

Les aménagements doivent être examinés avec les services gestionnaires de la collecte. Il peut être exigé la réalisation d'un ou de plusieurs abris pour les divers containers. Ces abris doivent s’intégrer à l’opération et au paysage environnant.

ARTICLE UA 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

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

1- Toute construction ou installation nouvelle à l’exception des annexes de moins de 3 mètres de hauteur, doit être implantée en limite du domaine public actuel ou projeté tel que prévu aux emplacements réservés. Les balcons, avant-toits, marquises, et autres ouvrages en saillies sont interdits en limite du domaine public.

2- Les annexes de moins de 3 mètres de hauteur doivent être implantées à une distance du domaine public actuel ou projeté au moins égale à la moitié de leur hauteur.

3- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des ouvrages publics ou d’intérêt collectif doivent être implantées soit en limite du domaine public actuel ou projeté, soit respecter un recul d’un mètre minimum.

ARTICLE UA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1– Toute construction nouvelle à l’exception des annexes doit être édifée sur au moins une limite séparative latérale.

2- Les annexes dont la hauteur de faîtage ne dépasse pas 3 mètres peuvent être implantées en limite séparative sous les conditions suivantes :

- la longueur cumulée par limite séparative ne doit pas dépasser 6 mètres,
- il est autorisé une annexe de ce type par unité foncière.

Au-delà des 3 mètres de hauteur de faîtage, les annexes doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres par rapport à la limite séparative.

3- Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 1,50 mètre des limites séparatives.

4- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des ouvrages publics ou d’intérêt collectif doivent être implantées soit en limite séparative, soit respecter un recul d’un mètre minimum.

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

Non réglementé

ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé

ARTICLE UA 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du point le plus bas du sol naturel au pied de la construction.

La hauteur maximale des constructions est fixée à R+2, sans pouvoir dépasser 12 mètres au faitage.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les ouvrages publics ou d’intérêt collectif, ainsi que pour les annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes, machinerie d’ascenseur, ...

ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTERIEUR

Article R.111-21 du code de l’urbanisme : « Le projet peut être refusé ou n’être accepté 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 avoisinant, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu’à la conservation des perspectives monumentales. »

L’emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit (briques, parpaing, ...)

1 – Façades et menuiseries :

Pour les façades enduites, la teinte sera choisie en recherchant une harmonisation avec l’environnement naturel ou bâti.

La pose d’antenne, de parabole, de module extérieur de chauffage, de climatisation et de ventilation est interdite sur les pignons, et les façades donnant sur les voies et espaces de circulation.

Les annexes bâties seront traitées avec le même soin que la construction principale

2 – Clôtures - Haies :

La totalité des éléments de clôture y compris les haies sur alignement ou sur limites séparatives, ne peut dépasser 1,60 mètre.

La hauteur maximale des murs bahuts est de 0,80 mètre. Leurs enduits et couleurs doivent être en harmonie avec les façades du bâtiment principal et l’environnement.

Pour les clôtures des parcelles d’angle, au droit de deux voies, elles doivent être établies de telle sorte qu’elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

ARTICLE UA 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules et les dessertes des aires de stationnement doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone, et être réalisés en dehors des voies publiques.

Pour toute construction nouvelle, rénovation ou création de logement supplémentaire, il est exigé en dehors des voies publiques, au moins :

1- Habitations :

- une place de stationnement par logement

2- Autres constructions :

- pour les constructions à usage de commerces et services : 1 place de stationnement pour 20 m² de la surface de l’établissement ouverte au public
- pour les constructions à usage de bureaux : 1 place de stationnement par 30 m² de surface de plancher
- pour les constructions à usage artisanal : 1 place de stationnement par 40 m² de surface de plancher
- pour les constructions destinées à de l’hébergement hôtelier (y compris gîtes, chambres d’hôtes et assimilés) : 1 place de stationnement par chambre
- pour les restaurants : 1 place de stationnement pour 10 m² de salle

La règle applicable aux constructeurs ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Pour les modifications des constructions à usage d’habitat, la suppression des stationnements n’est autorisée que si les emplacements sont recréés sur la même unité foncière, à raison d’un minimum d’une place par logement.

En cas d’impossibilité de réalisation sur l’unité foncière, le constructeur doit se soumettre aux dispositions de l’article L.123-1-12 du code de l’urbanisme, permettant de répondre aux mêmes conditions de stationnement soit dans des parc privés ou publics situés à proximité, soit par le versement d’une participation à la commune en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l’article L.332-7-1 du code de l’urbanisme.

Les places de stationnement aménagées doivent respecter les législations, réglementations et prescriptions en vigueur.

ARTICLE UA 13 : ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

1- Espaces boisés classés :

Néant

2 – Espaces boisés et plantations existantes :

Toute implantation de construction doit respecter au mieux la végétation de qualité existante.

3- Espaces libres et plantations :

Sur chaque unité foncière privative 15% des espaces libres doivent être aménagés et/ou traités en jardin. (Composition des essences, se référer à la liste en annexe 1 du règlement)

4- Espaces collectifs à créer dans les opérations d’ensemble :

Toute opération d’ensemble doit réserver au moins 20% de son emprise foncière aux espaces communs, dont au moins une superficie d’espaces verts d’un seul tenant représentant 10% de l’emprise foncière.

Ces espaces devront comporter au moins un arbre de haute tige (soit plus de 7 mètres à maturité) par 50 m² d’espace non occupé par les chaussées.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D’OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 : COEFFICIENT D’OCCUPATION DES SOLS

Les possibilités maximales d’occupation des sols résultent de l’application des articles UA 3 à UA 13 du présent règlement.

ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE

Il s’agit de secteurs d’habitation individuelle ou collective en dehors du centre ancien, desservis par le réseau communal d’assainissement collectif des eaux usées.

On distingue :

- **La zone UB1** organisée autour de l’avenue de Castelnau représente l’axe commercial de la commune. Elle est destinée à accueillir des constructions à usage d’habitat, de commerces et d’activités compatibles à la vie urbaine.
- **Les zones UB2** correspond au développement en périphérie du centre ancien, et au lotissement de Lanclos. Elles sont destinées à accueillir de l’habitat et des activités compatibles à la vie urbaine.
- **La zone UB3** correspond au lotissement de la Valade. Elle est destinée à accueillir de l’habitat et des activités compatibles à la vie urbaine. Ce secteur présente des caractéristiques patrimoniales et paysagères à préserver au titre de l’article L123-1-5-7° du code de l’urbanisme.

SECTION I : NATURE DE L’UTILISATION ET DE L’OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Pour toutes les zones UB, sont interdites les formes d’occupation et d’utilisation du sol suivantes :

- Les constructions destinées à l’exploitation agricole et forestière.
- Les constructions à usage industriel.
- L’ouverture ou l’installation de carrières ou de gravières.
- Les affouillements et exhaussements du sol non nécessaires à l’implantation des constructions.
- Les dépôts couverts ou non, non liés à une activité existante de quelque nature qu’ils soient.
- Les terrains de camping et de caravaning, les habitations légères de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration à l’exception de celles autorisées à l’article UB2.

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

- Les constructions nouvelles ou extensions à usage d’habitat ou d’activité y compris les installations classées doivent :
 - ne pas entraîner pour le voisinage d’accroissement des nuisances
 - ne pas présenter de dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la salubrité publique.

- En UB3 : Toute construction nouvelle ou extension devra respecter un recul minimum de 150 mètres par rapport à la limite actuelle ou projetée de l’unité de traitement des eaux usées tel que prévu à l’emplacement réservé n°15.

SECTION II : CONDITIONS DE L’OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UB 3 : ACCES ET VOIRIE

1- Accès :

- Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par une servitude de passage suffisante, aménagée sur fonds voisin et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.
- Les accès doivent être adaptés à l’opération projetée, et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre en permanence aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l’incendie, et de la protection civile.
- Article 28 du règlement de voirie départementale « En agglomération : les créations d’accès concernant la desserte des projets générateurs d’un trafic pouvant nuire à la fluidité de la circulation ou modifiant l’emprise de la voie départementale sont soumises à des aménagements particuliers faisant l’objet de conventions approuvées par le Président du Conseil Général ». Les accès sur la RD 70C ne sont autorisés que si la connexion à cette voie départementale est sécurisée. Pour toute opération, il n’est autorisé sur les voies départementales qu’un seul accès sécurisé pour les véhicules.
- La largeur des accès ne pourra être inférieure à 4 mètres.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l’accès sur celles de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

2- Bande d’accès :

La bande d’accès doit être carrossable en tout temps.

- Si elle dessert un seul logement : largeur minimale de 4 mètres
- Si elle dessert plus d’un logement : largeur minimale 6 mètres

Au-delà d’une distance de 60 mètres sans possibilité de faire demi-tour, il conviendra de porter la largeur à 6 mètres et mettre en place un dispositif de retournement.

3- Voirie nouvelle :

- Les caractéristiques des voiries nouvelles doivent correspondre aux dispositions du règlement d’assainissement pluvial.
- Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent :
 - à l’importance et à la destination de l’immeuble ou de l’ensemble d’immeubles à édifier ;

- aux exigences de sécurité publique, de défense incendie et de protection civile ;
 - aux dispositions du règlement d’assainissement pluvial
- La création de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale ou destinées à être incorporées dans le domaine public est soumise aux conditions suivantes :
 - Largeur minimale de la chaussée 6 mètres
 - Largeur minimale de la plateforme 10 mètres
 - Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées dans le respect de la réglementation en vigueur, permettant à tout véhicule de tout gabarit de faire demi-tour.
 - Les pistes cyclables doivent être constituées d’une bande de roulement de 1,80 mètres minimum.
 - Les opérations d’aménagement d’ensemble devront réserver des possibilités de bouclage avec les opérations qui pourraient se réaliser ultérieurement sur les terrains limitrophes.

4– Voirie existante :

- L’insertion dans le domaine public de voies privées existantes ouvertes à la circulation générale est soumise aux mêmes conditions de gabarit.

ARTICLE UB 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Principe général

L’alimentation en eau potable et l’assainissement de toute construction doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, et aux prévisions des projets d’alimentation en eau potable et d’assainissement.

1 – Eau potable :

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d’eau potable de caractéristiques suffisantes.

2– Assainissement :

Les réseaux d’eaux usées et d’eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est formellement interdit, à quelque niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

2.1 - Eaux usées :

Il est rappelé que l’évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d’eau et réseaux pluviaux.

Toute construction nécessitant une installation sanitaire doit être raccordée au réseau public d’assainissement collectif.

2.2 – Eaux résiduaires :

Conformément à l'article L1331-10 du code de la santé publique, le gestionnaire du réseau de collecte instruera les autorisations de déversement pour tout raccordement d'effluents non domestiques.

2.3 – Eaux pluviales :

Les constructions et aménagements doivent respecter les prescriptions du schéma communal d'assainissement des eaux pluviales.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent limiter l'imperméabilisation des sols et les eaux pluviales dans la mesure du possible conservées, puis infiltrées dans les sols.

Si la nature des sols, l'occupation, la configuration ou l'environnement du terrain ne le permettent pas, ces eaux doivent être évacuées dans le réseau collecteur s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de ce dernier, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Lorsque la construction envisagée est de nature à générer des eaux pluviales polluées dont l'apport risque de nuire ou réduire l'efficacité des dispositifs d'assainissement, le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel ainsi que le traitement des eaux.

3– Réseaux divers : Electricité – Téléphone - Système d'énergie renouvelable, ...

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux électriques, de télécommunication et de distributions sont obligatoirement en souterrain.

Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation électrique et téléphonique devra être faite par des câbles posés sur les façades, obligatoirement sous corniche. Ils devront emprunter un tracé unique qui devra les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports.

Dans le cas de la mise en place de système utilisant des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique (panneaux solaires, photovoltaïque...) ils doivent être réalisés en harmonie avec la construction. Si l'installation est faite sur la construction, elle ne doit pas émerger du plan de celle-ci. Si l'installation est faite au sol, elle doit être intégrée aux aménagements du jardin.

Les ballons des chauffe-eaux solaires sont interdits en toiture.

4- Collecte des déchets urbains

Les aménagements doivent être examinés avec les services gestionnaires de la collecte. Il peut être exigé la réalisation d'un ou de plusieurs abris pour les divers containers. Ces abris doivent s'intégrer à l'opération et au paysage environnant.

ARTICLE UB 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En UB3 : en application de l’article R123-9 du code de l’urbanisme, le règlement fixe une superficie minimale des terrains constructible de 2000 m² afin d’assurer les intérêts paysagers et la trame urbaine existante dans le secteur de La Valade.

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

1- L’implantation des constructions doit être de 15 mètres minimum par rapport à l’axe des RD 888 et RD 30.

2- Pour toutes les autres voies, les constructions ou installations nouvelles à l’exception des annexes de moins de 3 mètres de hauteur, doivent être implantées à 6 mètres minimum du domaine public actuel ou projeté tel que prévu aux emplacements réservés. Les balcons, avant-toits, marquises, et autres ouvrages en saillies sont tolérés en surplomb de la zone non aedificandi.

Les annexes de moins de 3 mètres de hauteur doivent être implantées à une distance du domaine public actuel ou projeté au moins égale à la moitié de leur hauteur.

3- Pour les constructions existantes implantées avec un recul différent de celui évoqué ci-dessus, les travaux de surélévation et d’extension pourront être réalisés en conservant le même recul.

4- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des ouvrages publics ou d’intérêt collectif doivent être implantées soit en limite du domaine public actuel ou projeté, soit respecter un recul d’un mètre minimum.

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

1- Toute construction nouvelle à l’exception des annexes doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres en UB1 et UB2, à 6 mètres en UB3.

2- Les annexes dont la hauteur de faîtage ne dépasse pas 3 mètres peuvent être implantées en limite séparative sous les conditions suivantes :

- la longueur cumulée par limite séparative ne doit pas dépasser 6 mètres,
- il est autorisé une annexe de ce type par unité foncière.

Au-delà des 3 mètres de hauteur de faîtage, les annexes doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres par rapport à la limite séparative.

3- Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 1,50 mètre des limites séparatives.

4- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des ouvrages publics ou d’intérêt collectif doivent être implantées soit en limite séparative, soit respecter un recul d’un mètre minimum.

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

A l’exception des annexes et piscines, la distance séparant toutes habitations non contiguës implantées sur une même unité foncière doit être au moins égale à 4 mètres.

ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé

ARTICLE UB 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du point le plus bas du sol naturel au pied de la construction.

En UB1 : la hauteur maximale des constructions est fixée à R+2, sans pouvoir dépasser 12 mètres au faîtage.

En UB2 et UB3 : la hauteur des constructions est fixée à R+1, sans pouvoir dépasser 8 mètres au faîtage.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les ouvrages publics ou d’intérêt collectif, ainsi que pour les annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes, machinerie d’ascenseur, ...

ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTERIEUR

Article R.111-21 du code de l’urbanisme : « Le projet peut être refusé ou n’être accepté 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 avoisinant, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu’à la conservation des perspectives monumentales. »

L’emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit (briques, parpaing, ...)

1 – Façades et menuiseries :

Pour les façades enduites, la teinte sera choisie en recherchant une harmonisation avec l’environnement naturel ou bâti.

La pose d’antenne, de parabole, de module extérieur de chauffage, de climatisation et de ventilation est interdite sur les pignons, et les façades donnant sur les voies et espaces de circulation.

Les annexes bâties seront traitées avec le même soin que la construction principale

2 – Clôtures - Haies :

La totalité des éléments de clôture y compris les haies sur alignement ou sur limites séparatives, ne peut dépasser 1,60 mètre.

La hauteur maximale des murs bahuts est de 0,80 mètres. Leurs enduits et couleurs doivent être en harmonie avec les façades du bâtiment principal et l’environnement.

Pour les clôtures des parcelles d’angle, au droit de deux voies. Elles doivent être établies de telle sorte qu’elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

ARTICLE UB 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules et les dessertes des aires de stationnement doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone, et être réalisés en dehors des voies publiques.

Pour toute construction nouvelle, rénovation ou création de logement supplémentaire, il est exigé en dehors des voies publiques, au moins :

1- Habitations :

- 2 places de stationnement par logement

2- Autres constructions :

- **En UB1** pour les constructions à usage de commerces et services : 1 place de stationnement pour 20 m² de la surface de l’établissement ouverte au public
- pour les constructions à usage de bureaux : 1 place de stationnement par 30 m² de surface de plancher
- pour les constructions à usage artisanal : 1 place de stationnement par 40 m² de surface de plancher
- pour les constructions destinées à de l’hébergement hôtelier (y compris gîtes, chambres d’hôtes et assimilés) : 1 place de stationnement par chambre

La règle applicable aux constructeurs ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Pour les modifications des constructions à usage d’habitat, la suppression des stationnements n’est autorisée que si les emplacements sont recréés sur la même unité foncière, à raison d’un minimum d’une place par logement.

En cas d’impossibilité de réalisation sur l’unité foncière, le constructeur doit se soumettre aux dispositions de l’article L.123-1-12 du code de l’urbanisme, permettant de répondre aux mêmes conditions de stationnement soit dans des parc privés ou publics situés à proximité, soit par le versement d’une participation à la commune en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l’article L.332-7-1 du code de l’urbanisme.

Les places de stationnement aménagées doivent respecter les législations, réglementations et prescriptions en vigueur.

ARTICLE UB 13 : ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

1- Espaces boisés classés :

Néant

2 – Espaces boisés et plantations existantes :

Toute implantation de construction doit respecter au mieux la végétation de qualité existante.

3- Espaces libres et plantations :

Sur chaque unité foncière privative des espaces libres doivent être aménagés et/ou traités en jardin : 20% en UB1 et UB2, 50% en UB3.

(Composition des essences, se référer à la liste en annexe 1 du règlement)

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d’un arbre de haute tige (soit plus de 7 mètres à maturité) pour 4 emplacements.

En UB3

Conformément à l’article L123-1-5-7° du code de l’urbanisme, la zone UB3 est à préserver pour des raisons patrimoniales et paysagères. Les coupes et abattages des arbres, ou le comblement des points d’eau, sont soumis à déclaration préalable.

Toutefois, tout arbre abattu ou détérioré pour des raisons justifiées devra être, remplacé par des plantations au moins équivalentes en qualité et en nombre, sauf pour les parcelles entièrement boisées.

4- Espaces collectifs à créer dans les opérations d’ensemble :

Toute opération d’ensemble doit réserver au moins 20% de son emprise foncière aux espaces communs, dont au moins une superficie d’espaces verts d’un seul tenant représentant 10% de l’emprise foncière.

Ces espaces devront comporter au moins un arbre de haute tige (soit plus de 7 mètres à maturité) par 50 m² d’espace non occupé par les chaussées.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D’OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 : COEFFICIENT D’OCCUPATION DES SOLS

1- Pour les constructions à usage d’habitation, le COS est de :

- 0,5 en UB1
- 0,4 en UB2
- 0,3 en UB3

2- Pour les autres constructions, le COS est de :

- 0,7 en UB1
- 0,4 en UB2
- 0,3 en UB3

ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE

Il s’agit de secteurs d’habitat pavillonnaire en discontinuité aux lieux-dits Les Birats, Bordeneuve, Cariol Tort, et La Valade.

Les zones UC sont destinées à accueillir de l’habitat pavillonnaire individuel équipé de dispositifs d’assainissement individuel.

SECTION I : NATURE DE L’UTILISATION ET DE L’OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les formes d’occupation et d’utilisation du sol suivantes :

- Les constructions destinées à l’exploitation agricole et forestière.
- Les constructions à usage industriel.
- L’ouverture ou l’installation de carrières ou de gravières.
- Les affouillements et exhaussements du sol non nécessaires à l’implantation des constructions.
- Les dépôts couverts ou non, non liés à une activité existante de quelque nature qu’ils soient.
- Les terrains de camping et de caravanning, les habitations légères de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration à l’exception de celles autorisées à l’article UC2.

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

- Les constructions nouvelles ou extensions à usage d’habitat ou d’activité y compris les installations classées doivent :
 - ne pas entraîner pour le voisinage d’accroissement des nuisances
 - ne pas présenter de dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la salubrité publique.

SECTION II : CONDITIONS DE L’OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UC 3 : ACCES ET VOIRIE

1– Accès :

- Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par une servitude de passage suffisante aménagée sur fonds voisin et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

- Les accès doivent être adaptés à l’opération projetée, et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre en permanence aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l’incendie, et de la protection civile.
- Article 28 du règlement de voirie départementale « En agglomération : les créations d’accès concernant la desserte des projets générateurs d’un trafic pouvant nuire à la fluidité de la circulation ou modifiant l’emprise de la voie départementale sont soumises à des aménagements particuliers faisant l’objet de conventions approuvées par le Président du Conseil Général ». Il est interdit de créer de nouveaux accès sur la RD 888. Les accès sur la RD 30 ne sont autorisés que si la connexion à cette voie départementale est sécurisée. Pour toute opération, il n’est autorisé sur les voies départementales, qu’un seul accès sécurisé pour les véhicules.
- La largeur des accès ne pourra être inférieure à 4 mètres.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l’accès sur celles de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

2- Bande d’accès :

La bande d’accès doit être carrossable en tout temps.

- Si elle dessert un seul logement : largeur minimale de 4 mètres
- Si elle dessert plus d’un logement : largeur minimale 6 mètres

Au-delà d’une distance de 60 mètres sans possibilité de faire demi-tour, il conviendra de porter la largeur à 6 mètres et mettre en place un dispositif de retournement.

3- Voirie nouvelle :

- Les caractéristiques des voiries nouvelles doivent correspondre aux dispositions du règlement d’assainissement pluvial.
- Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent :
 - à l’importance et à la destination de l’immeuble ou de l’ensemble d’immeubles à édifier ;
 - aux exigences de sécurité publique, de défense incendie et de protection civile ;
 - aux dispositions du règlement d’assainissement pluvial.
- La création de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale ou destinées à être incorporées dans le domaine public est soumise aux conditions suivantes :
 - Largeur minimale de la chaussée 6 mètres
 - Largeur minimale de la plateforme 10 mètres
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées dans le respect de la réglementation en vigueur, permettant à tout véhicule de tout gabarit de faire demi-tour.
- Les pistes cyclables doivent être constituées d’une bande de roulement de 1,80 mètres minimum.

4– Voirie existante :

- L’insertion dans le domaine public de voies privées existantes ouvertes à la circulation générale est soumise aux mêmes conditions de gabarit.

ARTICLE UC 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Principe général

L’alimentation en eau potable et l’assainissement de toute construction doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, et aux prévisions des projets d’alimentation en eau potable et d’assainissement.

1 – Eau potable :

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d’eau potable de caractéristiques suffisantes.

2– Assainissement :

Les réseaux d’eaux usées et d’eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est formellement interdit, à quelque niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

2.1 - Eaux usées :

Il est rappelé que l’évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d’eau et réseaux pluviaux.

Toute construction nécessitant une installation sanitaire doit être raccordée au réseau public d’assainissement collectif s’il existe.

En l’absence de réseau collectif, les installations d’assainissement autonome sont autorisées. Les dispositifs de traitement doivent être conformes à la carte d’aptitude des sols à l’assainissement autonome, à la réglementation en vigueur et à l’avis des services compétents. Le terrain de par sa forme, sa superficie et sa topographie, doit être capable d’accueillir la construction, les équipements de traitement, et de respecter les distances d’éloignement prévues.

Les terrains constructibles équipés d’un dispositif d’assainissement non collectif pouvant entraîner un rejet des eaux usées épurées vers le milieu hydrographique superficiel, devront, à la charge exclusive du propriétaire, être aménagés de manière à ce que le rejet et l’écoulement soient possibles, dans un réseau existant (tuyau, fossé, collecteur), ceci avec accord du gestionnaire de ce réseau.

2.2 – Eaux résiduaires :

Les eaux résiduaires avant tout rejet doivent être épurées.

2.3 – Eaux pluviales :

Les constructions et aménagements doivent respecter les prescriptions du schéma communal d’assainissement des eaux pluviales.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent limiter l’imperméabilisation des sols et les eaux pluviales sont dans la mesure du possible conservées, puis infiltrées dans les sols.

Si la nature des sols, l’occupation, la configuration ou l’environnement du terrain ne le permettent pas, ces eaux doivent être évacuées dans le réseau collecteur s’il existe.

En l’absence de réseau ou en cas d’insuffisance de ce dernier, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l’opération et au terrain.

Lorsque la construction envisagée est de nature à générer des eaux pluviales polluées dont l’apport risque de nuire ou réduire l’efficacité des dispositifs d’assainissement, le constructeur ou l’aménageur doit mettre en œuvre les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel ainsi que le traitement des eaux.

3– Réseaux divers : Electricité – Téléphone - Système d’énergie renouvelable, ...

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux électriques, de télécommunication et de distributions sont obligatoirement en souterrain.

Dans le cas d’aménagement d’un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant, l’alimentation électrique et téléphonique devra être faite par des câbles posés sur les façades, obligatoirement sous corniche. Ils devront emprunter un tracé unique qui devra les insérer au mieux dans l’architecture des bâtiments supports.

Dans le cas de la mise en place de système utilisant des énergies renouvelables pour l’approvisionnement énergétique (panneaux solaires, photovoltaïque...) ils doivent être réalisés en harmonie avec la construction. Si l’installation est faite sur la construction, elle ne doit pas émerger du plan de celle-ci. Si l’installation est faite au sol, elle devra être intégrée aux aménagements du jardin.

Les ballons des chauffe-eaux solaires sont interdits en toiture.

ARTICLE UC 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En l’absence de réseau public d’assainissement collectif, le terrain de par sa surface doit être capable d’accueillir la construction, les équipements de traitement et de respecter les distances d’éloignement prévues en UC6 et UC7.

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

1- L’implantation des constructions doit être de 15 mètres minimum par rapport à l’axe des RD 888 et RD 30.

2- Pour tous les autres axes, les constructions ou installations nouvelles à l’exception des annexes de moins de 3 mètres de hauteur, doivent être implantées à 6 mètres minimum du domaine public actuel ou projeté tel que prévu aux emplacements réservés. Les balcons, avant-toits, marquises, et autres ouvrages en saillies sont tolérés en surplomb de la zone non aedificandi.

Les annexes de moins de 3 mètres de hauteur doivent être implantées à une distance du domaine public actuel ou projeté au moins égale à la moitié de leur hauteur.

3- Pour les constructions existantes implantées avec un recul différent de celui évoqué ci-dessus, les travaux de surélévation et d’extension pourront être réalisés en conservant le même recul.

4- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des ouvrages publics ou d’intérêt collectif doivent être implantées soit en limite du domaine public actuel ou projeté, soit respecter un recul d’un mètre minimum.

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

1- Toute construction nouvelle à l’exception des annexes doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.

2- Les annexes dont la hauteur de faîtage ne dépasse pas 3 mètres peuvent être implantées en limite séparative sous les conditions suivantes :

- la longueur cumulée par limite séparative ne doit pas dépasser 6 mètres,
- il est autorisé une annexe de ce type par unité foncière.

Au-delà des 3 mètres de hauteur de faîtage, les annexes doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres par rapport à la limite séparative.

3- Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 1,50 mètre des limites séparatives.

4- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des ouvrages publics ou d’intérêt collectif doivent être implantées soit en limite séparative, soit respecter un recul d’un mètre minimum.

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

A l’exception des annexes et piscines, la distance séparant toutes habitations non contiguës implantées sur une même unité foncière doit être au moins égale à 4 mètres.

ARTICLE UC 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE UC 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du point le plus bas du sol naturel au pied de la construction.

La hauteur maximale des constructions est fixée à R+1, sans pouvoir dépasser 8 mètres au faîtage.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les ouvrages publics ou d’intérêt collectif, ainsi que pour les annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes, machinerie d’ascenseur, ...

ARTICLE UC 11 : ASPECT EXTERIEUR

Article R.111-21 du code de l’urbanisme : « Le projet peut être refusé ou n’être accepté 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 avoisinant, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu’à la conservation des perspectives monumentales. »

L’emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit (briques, parpaing, ...)

1 – Façades et menuiseries :

Pour les façades enduites, la teinte sera choisie en recherchant une harmonisation avec l’environnement naturel ou bâti.

La pose d’antenne, de parabole, de module extérieur de chauffage, de climatisation et de ventilation est interdite sur les pignons, et les façades donnant sur les voies et espaces de circulation.

Les annexes bâties seront traitées avec le même soin que la construction principale

2 - Clôtures – Haies :

La totalité des éléments de clôture y compris les haies sur alignement ou sur limites séparatives, ne peut dépasser 1,60 mètre.

La hauteur maximale des murs bahuts est de 0,80 mètre. Leurs enduits et couleurs doivent être en harmonie avec les façades du bâtiment principal et l’environnement.

Pour les clôtures des parcelles d’angle, au droit de deux voies. Elles doivent être établies de telle sorte qu’elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

ARTICLE UC 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules et les dessertes des aires de stationnement doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone, et être réalisés en dehors des voies publiques.

Pour toute construction nouvelle, rénovation ou création de logement supplémentaire, il est exigé en dehors des voies publiques, au moins :

1- Habitations :

- 2 places de stationnement par logement

2- Autres constructions :

- pour les constructions à usage de services : 1 place de stationnement pour 20 m² de la surface de l’établissement ouverte au public
- pour les constructions à usage de bureaux : 1 place de stationnement par 30 m² de surface de plancher
- pour les constructions à usage artisanal : 1 place de stationnement par 40 m² de surface de plancher
- pour les constructions destinées à de l’hébergement hôtelier (y compris gîtes, chambres d’hôtes et assimilés) : 1 place de stationnement par chambre

La règle applicable aux constructeurs ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Pour les modifications des constructions à usage d’habitat, la suppression des stationnements n’est autorisée que si les emplacements sont recréés sur la même unité foncière, à raison d’un minimum d’une place par logement.

En cas d’impossibilité de réalisation sur l’unité foncière, le constructeur doit se soumettre aux dispositions de l’article L.123-1-12 du code de l’urbanisme, permettant de répondre aux mêmes conditions de stationnement soit dans des parc privés ou publics situés à proximité, soit par le versement d’une participation à la commune en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l’article L.332-7-1 du code de l’urbanisme.

Les places de stationnement aménagées doivent respecter les législations, réglementations et prescriptions en vigueur.

ARTICLE UC 13 : ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

1- Espaces boisés classés :

Néant

2 – Espaces boisés et plantations existantes :

Toute implantation de construction doit respecter au mieux la végétation de qualité existante.

3- Espaces libres et plantations :

Sur chaque unité foncière privative 20 % des espaces libres doivent être aménagés et/ou traités en jardin. (Composition des essences, se référer à la liste en annexe 1 du règlement)

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d’un arbre de haute tige (soit plus de 7 mètres à maturité) pour 4 emplacements.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D’OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 14 : COEFFICIENT D’OCCUPATION DES SOLS

Pour l’ensemble des constructions le COS est de : 0,2.

ZONE UD

CARACTERE DE LA ZONE

Il s’agit de secteurs à vocation d’activité.

On distingue :

- **Une zone UD1** à vocation mixte d’activité et d’habitat équipé de dispositifs d’assainissement individuel. Les habitations autorisées doivent être liées aux besoins des activités existantes ou à accueillir. Les activités regroupent des entreprises artisanales et commerciales.
- **Une zone UD2** correspondant à la zone de l’Ormière accueillant des activités : industrielle et artisanal ; de commerce, service et bureaux ; d’entrepôts commerciaux ; d’équipements collectifs. Elle dispose d’un réseau d’assainissement collectif propre à la zone.

SECTION I : NATURE DE L’UTILISATION ET DE L’OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1- Pour l’ensemble des zones UD, sont interdites les formes d’occupation et d’utilisation du sol suivantes :

- Les constructions destinées à l’exploitation agricole et forestière.
- L’ouverture ou l’installation de carrières ou de gravières.
- Les affouillements et exhaussements du sol non nécessaires à l’implantation des constructions.
- Les dépôts couverts ou non, non liés à une activité existante de quelque nature qu’ils soient.
- Les terrains de camping et de caravaning, les habitations légères de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration à l’exception de celles autorisées à l’article UD2.
- Les constructions à usage d’habitation à l’exception de celles autorisées à l’article UD2

ARTICLE UD 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- **Pour l’ensemble des zones UD :** Les constructions nouvelles ou extensions à usage d’habitat ou d’activité y compris les installations classées doivent ne pas présenter de dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la salubrité publique.

- **En UD1 :** Les constructions destinées à l’habitat sous forme d’aménagement d’un logement de fonction obligatoirement situé sur la même unité foncière accueillant le bâtiment d’activité.
- **En UD2 :** les constructions à usage d’habitation et leurs annexes destinées au logement de personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone, et uniquement si elles sont réalisées simultanément ou postérieurement et accolées aux établissements auxquels elles sont liées.

SECTION II : CONDITIONS DE L’OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UD 3 : ACCES ET VOIRIE

1– Accès :

- Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par une servitude de passage suffisante aménagée sur fonds voisin et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.
- Les accès doivent être adaptés à l’opération projetée, et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre en permanence aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l’incendie, et de la protection civile. Les accès aux parcelles devant recevoir des véhicules lourds et longs, doivent être aménagés en retrait de la voie et être suffisamment larges.
- Article 28 du règlement de voirie départementale « En agglomération : les créations d’accès concernant la desserte des projets générateurs d’un trafic pouvant nuire à la fluidité de la circulation ou modifiant l’emprise de la voie départementale sont soumises à des aménagements particuliers faisant l’objet de conventions approuvées par le Président du Conseil Général ».
- La largeur des accès ne pourra être inférieure à 4 mètres.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l’accès sur celles de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- En UD2, il est interdit de créer de nouveaux accès sur la RD 888.

ARTICLE UD 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Principe général

L’alimentation en eau potable et l’assainissement de toute construction doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, et aux prévisions des projets d’alimentation en eau potable et d’assainissement.

1 – Eau potable :

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d’eau potable de caractéristiques suffisantes.

2– Assainissement :

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est formellement interdit, à quelque niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

En UD1 :

Eaux usées :

Il est rappelé que l’évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d’eau et réseaux pluviaux.

Toute construction nécessitant une installation sanitaire doit être raccordée au réseau public d’assainissement collectif s’il existe.

En l’absence de réseau collectif, les installations d’assainissement autonome sont autorisées. Les dispositifs de traitement doivent être conformes à la carte d’aptitude des sols à l’assainissement autonome, à la réglementation en vigueur et à l’avis des services compétents. Le terrain de par sa forme, sa superficie et sa topographie, doit être capable d’accueillir la construction, les équipements de traitement, et de respecter les distances d’éloignement prévues.

Les terrains constructibles équipés d’un dispositif d’assainissement non collectif pouvant entraîner un rejet des eaux usées épurées vers le milieu hydrographique superficiel, devront, à la charge exclusive du propriétaire, être aménagés de manière à ce que le rejet et l’écoulement soient possibles dans un réseau existant (tuyau, fossé, collecteur), ceci avec accord du gestionnaire de ce réseau.

Les eaux résiduaires avant tout rejet doivent être épurées.

Eaux pluviales :

Les constructions et aménagements doivent respecter les prescriptions du schéma communal d’assainissement des eaux pluviales.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent limiter l'imperméabilisation des sols et les eaux pluviales sont dans la mesure du possible conservées, puis infiltrées dans les sols.

Si la nature des sols, l'occupation, la configuration ou l'environnement du terrain ne le permettent pas, ces eaux doivent être évacuées dans le réseau collecteur s'il existe.

En l’absence de réseau ou en cas d’insuffisance de ce dernier, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l’opération et au terrain.

Lorsque la construction envisagée est de nature à générer des eaux pluviales polluées dont l'apport risque de nuire ou réduire l'efficacité des dispositifs d'assainissement, le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel ainsi que le traitement des eaux.

En UD2 :

Toute construction nécessitant une installation sanitaire doit être raccordée aux réseaux d’assainissement collectif des eaux usées et pluviales internes à la zone.

3– Réseaux divers : Electricité – Téléphone - Système d’énergie renouvelable, ...

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux électriques de télécommunication et de distributions sont obligatoirement en souterrain.

Dans le cas d’aménagement d’un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant, l’alimentation électrique et téléphonique devra être faite par des câbles posés sur les façades, obligatoirement sous corniche. Ils devront emprunter un tracé unique qui devra les insérer au mieux dans l’architecture des bâtiments supports.

Dans le cas de la mise en place de système utilisant des énergies renouvelables pour l’approvisionnement énergétique (panneaux solaires, photovoltaïque...) ils doivent être réalisés en harmonie avec la construction.

Les ballons des chauffeurs eaux solaires sont interdits en toiture.

4- Collecte des déchets urbains

Les aménagements doivent être examinés avec les services gestionnaires de la collecte. Il peut être exigé la réalisation d’un ou de plusieurs abris pour les divers containers. Ces abris doivent s’intégrer à l’opération et au paysage environnant.

ARTICLE UD 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En UD1 :

En l’absence de réseau public d’assainissement collectif, le terrain de par sa surface doit être capable d’accueillir la construction, les équipements de traitement et de respecter les distances d’éloignement prévues en UD6 et UD7.

En UD2 :

Non réglementé

ARTICLE UD 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PRIVEES

1- Pour toutes les constructions ou installations nouvelles, doivent s’implanter à 15 mètres de l’axe actuel ou projeté de la voie, tel que prévu aux emplacements réservés. Les balcons, avant-toits, marquises, et autres ouvrages en saillies sont tolérés en surplomb de la zone non aedificandi.

2- Pour les constructions existantes implantées avec un recul différent de celui évoqué ci-dessus, les travaux de surélévation et d’extension pourront être réalisés en conservant le même recul à condition qu’ils ne créent pas de gêne pour la visibilité des usagers.

3- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des ouvrages publics ou d’intérêt collectif doivent être implantées soit en limite du domaine public actuel ou projeté, soit respecter un recul d’un mètre minimum.

ARTICLE UD 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1- Toute construction nouvelle à l’exception des annexes doit être implantée à une distance minimale de 5 mètres des limites séparatives.

Des implantations différentes pourront être autorisées pour les aménagements et extensions de constructions existantes, à condition qu’ils ne diminuent pas le retrait existant ou ne nuisent pas à la sécurité.

2- Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 1,50 mètre des limites séparatives.

3- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des ouvrages publics ou d’intérêt collectif doivent être implantées soit en limite séparative, soit respecter un recul d’un mètre minimum.

ARTICLE UD 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

A l’exception des annexes et piscines, la distance séparant les bâtiments d’activités aux habitations non contiguës implantées sur une même unité foncière doit être au moins égale à 5 mètres.

ARTICLE UD 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE UD 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du point le plus bas du sol naturel au pied de la construction.

La hauteur maximale des habitations est fixée à R+1, sans pouvoir dépasser 8 mètres au faitage. Cette hauteur est portée à 12 mètres au faitage pour les autres constructions liées aux activités.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les ouvrages publics ou d’intérêt collectif, ainsi que pour les annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes, machinerie d’ascenseur, ...

ARTICLE UD 11 : ASPECT EXTERIEUR

Article R.111-21 du code de l’urbanisme : « Le projet peut être refusé ou n’être accepté 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 avoisinant, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu’à la conservation des perspectives monumentales. »

L’emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit (briques, parpaing, ...)

1 – Façades et menuiseries :

Pour les façades enduites, la teinte sera choisie en recherchant une harmonisation avec l’environnement naturel ou bâti.

La pose d’antenne, de parabole, de module extérieur de chauffage, de climatisation et de ventilation est interdite sur les pignons, et les façades donnant sur les voies et espaces de circulation.

Les annexes bâties seront traitées avec le même soin que la construction principale

2 - Clôtures – Haies :

La totalité des éléments de clôture y compris les haies sur alignement ou sur limites séparatives, ne peut dépasser 1,60 mètre.

La hauteur maximale des murs bahuts est de 0,80 mètre. Leurs enduits et couleurs doivent être en harmonie avec les façades du bâtiment principal et l’environnement.

Pour les clôtures des parcelles d’angle, au droit de deux voies. Elles doivent être établies de telle sorte qu’elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

ARTICLE UD 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules et les dessertes des aires de stationnement doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone, et être réalisés en dehors des voies publiques.

Il est exigé :

- Pour les habitations admises dans la zone : 2 places par logement
- Pour les établissements artisanaux et d’entrepôt : 1 place pour 100 m² de surface de plancher
- Pour les constructions à usage de commerce et de service :
Moins de 100 m² de surface de vente : 1 place par 20 m² de surface de vente
Au-delà de 100 m² : 1 place par tranche de 40 m² de surface de vente
- Pour les bureaux, bâtiments publics et équipements collectifs : 1 place pour 25 m² de surface de plancher.

La règle applicable aux constructeurs ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UD 13 : ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

1- Espaces boisés classés :

Néant

2 – Espaces boisés et plantations existantes :

Toute implantation de construction doit respecter au mieux la végétation de qualité existante.

3- Espaces libres et plantations :

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d’un arbre de haute tige (soit plus de 7 mètres à maturité) pour 4 emplacements.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D’OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 14 : COEFFICIENT D’OCCUPATION DES SOLS

Non règlementé.

ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE

Il s’agit de secteurs à vocation d’équipements publics d’intérêt collectif. Les zones UE sont desservies par le réseau communal d’assainissement collectif des eaux usées.

SECTION I : NATURE DE L’UTILISATION ET DE L’OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les formes d’occupation et d’utilisation du sol suivantes :

- Les constructions à usage d’habitation sauf celles autorisées à l’article UE2
- Les constructions destinées à l’exploitation agricole et forestière.
- Les constructions à usage industriel.
- L’ouverture ou l’installation de carrières ou de gravières.
- Les affouillements et exhaussements du sol non nécessaires à l’implantation des constructions.
- Les dépôts couverts ou non, non liés à une activité existante de quelque nature qu’ils soient.
- Les terrains de camping et de caravaning, les habitations légères de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration à l’exception de celles autorisées à l’article UE2.

ARTICLE UE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions à usage d’habitation liées au fonctionnement des équipements publics admises dans la zone.

Les constructions nouvelles ou les installations classées doivent :

- ne pas entraîner pour le voisinage d’accroissement des nuisances
- ne pas présenter de dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la salubrité publique.

SECTION II : CONDITIONS DE L’OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UE 3 : ACCES ET VOIRIE

1- Accès :

- Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par une servitude de passage suffisante aménagée sur fonds voisin et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.
- Les accès doivent être adaptés à l’opération projetée, et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre en

permanence aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l’incendie, et de la protection civile.

- Article 28 du règlement de voirie départementale « En agglomération : les créations d’accès concernant la desserte des projets générateurs d’un trafic pouvant nuire à la fluidité de la circulation ou modifiant l’emprise de la voie départementale sont soumises à des aménagements particuliers faisant l’objet de conventions approuvées par le Président du Conseil Général ». Il est interdit de créer de nouveaux accès sur la RD 888 et sur la bretelle de l’A68. Les accès sur la RD 30 ne sont autorisés que si la connexion avec cette voie départementale est sécurisée.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l’accès sur celles de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

2- Voirie :

- Les caractéristiques des voiries nouvelles doivent correspondre aux dispositions du règlement d’assainissement pluvial.

ARTICLE UE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Principe général

L’alimentation en eau potable et l’assainissement de toute construction doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, et aux prévisions des projets d’alimentation en eau potable et d’assainissement.

1 – Eau potable :

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d’eau potable de caractéristiques suffisantes.

2– Assainissement :

Les réseaux d’eaux usées et d’eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est formellement interdit, à quelque niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

2.1 - Eaux usées :

Il est rappelé que l’évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d’eau et réseaux pluviaux.

Toute construction nécessitant une installation sanitaire doit être raccordée au réseau public d’assainissement collectif.

Les eaux résiduaires avant tout rejet doivent être épurées.

2.2 – Eaux pluviales :

Les constructions et aménagements doivent respecter les prescriptions du schéma communal d’assainissement des eaux pluviales.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent limiter l’imperméabilisation des sols et les eaux pluviales dans la mesure du possible conservées, puis infiltrées dans les sols.

Si la nature des sols, l'occupation, la configuration ou l'environnement du terrain ne le permettent pas, ces eaux doivent être évacuées dans le réseau collecteur s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de ce dernier, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Lorsque la construction envisagée est de nature à générer des eaux pluviales polluées dont l'apport risque de nuire ou réduire l'efficacité des dispositifs d'assainissement, le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel ainsi que le traitement des eaux.

3– Réseaux divers : Electricité – Téléphone - Système d'énergie renouvelable, ...

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux électriques de télécommunication et de distributions sont obligatoirement en souterrain.

Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation électrique et téléphonique devra être faite par des câbles posés sur les façades, obligatoirement sous corniche. Ils devront emprunter un tracé unique qui devra les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports.

Dans le cas de la mise en place de système utilisant des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique (panneaux solaires, photovoltaïque...) ils doivent être réalisés en harmonie avec la construction.

Les ballons des chauffe-eaux solaires sont interdits en toiture.

4- Collecte des déchets urbains

Les aménagements doivent être examinés avec les services gestionnaires de la collecte. Il peut être exigé la réalisation d'un ou de plusieurs abris pour les divers containers. Ces abris doivent s'intégrer à l'opération et au paysage environnant.

ARTICLE UE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

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

1 - Les constructions ou installations nouvelles doivent observer un recul minimal de l'axe de la RD 30

- 15 mètres pour les habitations
- 10 mètres pour les autres constructions

2 - Pour toutes les autres voies, les constructions ou installations nouvelles doivent respecter un recul minimal des 6 mètres par rapport à leur emprise actuelle ou projetée, tel que prévu aux emplacements réservés..

- 3- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des ouvrages publics ou d’intérêt collectif doivent respecter :
- un recul minimum de 5 mètres de l’emprise de la RD 888 et de l’A 68,
 - être implantées soit en limite du domaine public actuel ou projeté, soit, respecter un recul d’un mètre minimum de l’emprise des autres voies actuelles ou projetées tel que prévu aux emplacements réservés.

ARTICLE UE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1- Toute construction ou installation nouvelle doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2- Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 1,50 mètre des limites séparatives.

4- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des ouvrages publics ou d’intérêt collectif doivent être implantées soit en limite séparative, soit respecter un recul d’un mètre minimum.

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

A l’exception des annexes et piscines, la distance séparant les bâtiments accueillant des équipements aux habitations non contiguës implantées sur une même unité foncière doit être au moins égale à 5 mètres.

ARTICLE UE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé

ARTICLE UE 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé

ARTICLE UE 11 : ASPECT EXTERIEUR

Article R.111-21 du code de l’urbanisme : « Le projet peut être refusé ou n’être accepté 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 avoisinant,

aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu’à la conservation des perspectives monumentales. »

ARTICLE UE 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules et les dessertes des aires de stationnement doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone, et être réalisés en dehors des voies publiques.

Les places de stationnement aménagées doivent respecter les législations, réglementations et prescriptions en vigueur.

ARTICLE UE 13 : ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

1- Espaces boisés classés :

Néant

2 – Espaces boisés et plantations existantes :

Toute implantation de construction doit respecter au mieux la végétation de qualité existante.

3- Espaces libres et plantations :

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d’un arbre de haute tige (soit plus de 7 mètres à maturité) pour 4 emplacements.

4- Espaces collectifs à créer dans les opérations d’ensemble :

Néant

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D’OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 14 : COEFFICIENT D’OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

**TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A
URBANISER**

ZONE AU1

CARACTERE DE LA ZONE

Les zones AU1 sont à caractère naturel, suffisamment équipées par les réseaux publics, et dont l’ouverture à l’urbanisation se fera dans le cadre d’une opération d’aménagement d’ensemble sur chaque zone, dans le respect des orientations d’aménagement.

Ces zones sont destinées à accueillir de l’habitat et des activités compatibles avec la vie urbaine.

SECTION I : NATURE DE L’UTILISATION ET DE L’OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU1- 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les formes d’occupation et d’utilisation du sol suivantes :

- Les constructions destinées à l’exploitation agricole et forestière.
- Les constructions à usage industriel.
- L’ouverture ou l’installation de carrières ou de gravières.
- Les affouillements et exhaussements du sol non nécessaires à l’implantation des constructions.
- Les dépôts couverts ou non, non liés à une activité existante de quelque nature qu’ils soient.
- Les terrains de camping et de caravanning, les habitations légères de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration à l’exception de celles autorisées à l’article AU1-2.

ARTICLE AU1- 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions nouvelles ou extensions à usage d’habitat ou d’activité y compris les installations classées doivent :

- être réalisées dans le cadre d’opérations d’aménagement d’ensemble, prévoyant un raccordement au réseau communal d’assainissement collectif des eaux usées,
- être conformes aux orientations d’aménagement d’ensemble,
- ne pas entraîner pour le voisinage d’accroissement des nuisances
- ne pas présenter de dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la salubrité publique.

Au titre de l’article L123-1-5-16° du code de l’urbanisme, les opérations d’ensemble doivent respecter un pourcentage de 20% de logements locatifs sociaux.

SECTION II : CONDITIONS DE L’OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE AU1- 3 : ACCES ET VOIRIE

1- Accès :

- Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par une servitude de passage suffisante aménagée sur fonds voisin et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.
- Les accès doivent être adaptés à l’opération projetée, et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre en permanence aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l’incendie, et de la protection civile.
- Article 28 du règlement de voirie départemental « En agglomération : les créations d’accès concernant la desserte des projets générateurs d’un trafic pouvant nuire à la fluidité de la circulation ou modifiant l’emprise de la voie départementale sont soumises à des aménagements particuliers faisant l’objet de conventions approuvées par le Président du Conseil Général ». Les accès sur la RD 70C ne sont autorisés que si la connexion à cette voie départementale est sécurisée. Pour toute opération, il n’est autorisé sur les voies départementales, qu’un seul accès sécurisé pour les véhicules.
- La largeur des accès ne pourra être inférieure à 8 mètres.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l’accès sur celles de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

2- Bande d’accès :

La bande d’accès doit être carrossable en tout temps.

- Si elle dessert un seul logement : largeur minimale de 4 mètres
- Si elle dessert plus d’un logement : largeur minimale 6 mètres

Au-delà d’une distance de 60 mètres sans possibilité de faire demi-tour, il conviendra de porter la largeur à 6 mètres et mettre en place un dispositif de retournement.

3- Voirie nouvelle :

- Les caractéristiques des voiries nouvelles doivent correspondre aux dispositions du règlement d’assainissement pluvial.
- Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent :
 - à l’importance et à la destination de l’immeuble ou de l’ensemble d’immeubles à édifier ;
 - aux exigences de sécurité publique, de défense incendie et de protection civile ;
 - aux dispositions du règlement d’assainissement pluvial.
- La création de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale ou destinées à être incorporées dans le domaine public est soumise aux conditions suivantes :
 - Largeur minimale de la chaussée 6 mètres

- Largeur minimale de la plateforme 10 mètres
 - Les pistes cyclables doivent être constituées d’une bande de roulement de 1,80 mètres minimum.
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées dans le respect de la réglementation en vigueur, permettant à tout véhicule de tout gabarit de faire demi-tour.

ARTICLE AU1- 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Principe général

L’alimentation en eau potable et l’assainissement de toute construction doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, et aux prévisions des projets d’alimentation en eau potable et d’assainissement.

1 – Eau potable :

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d’eau potable de caractéristiques suffisantes.

2– Assainissement :

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est formellement interdit, à quelque niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

2.1 - Eaux usées :

Il est rappelé que l’évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d’eau et réseaux pluviaux.

Toute construction nécessitant une installation sanitaire doit être raccordée au réseau public d’assainissement collectif.

2.2 – Eaux résiduaires :

Conformément à l’article L1331-10 du code de la santé publique, le gestionnaire du réseau de collecte instruira les autorisations de déversement pour tout raccordement d’effluents non domestiques.

2.3 – Eaux pluviales :

Les constructions et aménagements doivent respecter les prescriptions du schéma communal d’assainissement des eaux pluviales.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent limiter l'imperméabilisation des sols et les eaux pluviales dans la mesure du possible conservées, puis infiltrées dans les sols.

Si la nature des sols, l'occupation, la configuration ou l'environnement du terrain ne le permettent pas, ces eaux doivent être évacuées dans le réseau collecteur s'il existe.

En l’absence de réseau ou en cas d’insuffisance de ce dernier, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l’opération et au terrain.

Lorsque la construction envisagée est de nature à générer des eaux pluviales polluées dont l'apport risque de nuire ou réduire l'efficacité des dispositifs d'assainissement, le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel ainsi que le traitement des eaux.

3– Réseaux divers : Electricité – Téléphone - Système d'énergie renouvelable, ...

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux électriques de télécommunication et de distributions sont obligatoirement en souterrain.

Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation électrique et téléphonique devra être faite par des câbles posés sur les façades, obligatoirement sous corniche. Ils devront emprunter un tracé unique qui devra les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports.

Dans le cas de la mise en place de système utilisant des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique (panneaux solaires, photovoltaïque...) ils doivent être réalisés en harmonie avec la construction. Si l'installation est faite sur la construction, elle ne doit pas émerger du plan de celle-ci. Si l'installation est faite au sol, elle doit être intégrée aux aménagements du jardin.

Les ballons des chauffe-eaux solaires sont interdits en toiture.

4- Collecte des déchets urbains

Les aménagements devront être examinés avec les services gestionnaires de la collecte. Il peut être exigé la réalisation d'un ou de plusieurs abris pour les divers containers. Ces abris doivent s'intégrer à l'opération et au paysage environnant.

ARTICLE AU1- 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

ARTICLE AU1- 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1- Toute construction ou installation nouvelle à l'exception des annexes de moins de 3 mètres de hauteur, doit être implantée à 6 mètres minimum du domaine public actuel ou projeté tel que prévu aux emplacements réservés. Les balcons, avant-toits, marquises, et autres ouvrages en saillies sont tolérés en surplomb de la zone non aedificandi.

2- Les annexes de moins de 3 mètres de hauteur doivent être implantées à une distance du domaine public actuel ou projeté au moins égale à la moitié de leur hauteur.

3- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des ouvrages publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit en limite du domaine public actuel ou projeté, soit respecter un recul d'un mètre minimum.

ARTICLE AU1- 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1- Toute construction nouvelle à l’exception des annexes doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2- Les annexes dont la hauteur de faîtage ne dépasse pas 3 mètres peuvent être implantées en limite séparative sous les conditions suivantes :

- la longueur cumulée par limite séparative ne doit pas dépasser 6 mètres,
- il est autorisé une annexe de ce type par unité foncière.

Au-delà des 3 mètres de hauteur de faîtage, les annexes doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres par rapport à la limite séparative.

3- Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 1,50 mètre des limites séparatives.

4- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des ouvrages publics ou d’intérêt collectif doivent être implantées soit en limite séparative, soit respecter un recul d’un mètre minimum.

ARTICLE AU1- 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE AU1- 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE AU1- 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du point le plus bas du sol naturel au pied de la construction.

La hauteur maximale des constructions est fixée à R+1, sans pouvoir dépasser 8 mètres au faîtage.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les ouvrages publics ou d’intérêt collectif, ainsi que pour les annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes, machinerie d’ascenseur, ...

ARTICLE AU1- 11 : ASPECT EXTERIEUR

Article R.111-21 du code de l’urbanisme : « Le projet peut être refusé ou n’être accepté 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 avoisinant, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu’à la conservation des perspectives monumentales. »

L’emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit (briques, parpaing, ...)

1 – Façades et menuiseries :

Pour les façades enduites, la teinte sera choisie en recherchant une harmonisation avec l’environnement naturel ou bâti.

La pose d’antenne, de parabole, de module extérieur de chauffage, de climatisation et de ventilation est interdite sur les pignons, et les façades donnant sur les voies et espaces de circulation.

Les annexes bâties seront traitées avec le même soin que la construction principale

2 - Clôtures – Haies :

La totalité des éléments de clôture y compris les haies sur alignement ou sur limites séparatives, ne peut dépasser 1,60 mètre.

La hauteur maximale des murs bahuts est de 0,80 mètre. Leurs enduits et couleurs doivent être en harmonie avec les façades du bâtiment principal et l’environnement.

Pour les clôtures des parcelles d’angle, au droit de deux voies. Elles doivent être établies de telle sorte qu’elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

ARTICLE AU1- 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules et les dessertes des aires de stationnement doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone, et être réalisés en dehors des voies publiques.

Pour toute construction nouvelle, rénovation ou création de logement supplémentaire, il est exigé en dehors des voies publiques, au moins :

1- Habitations :

- 1 place de stationnement par logement social au titre de l’article L.123-1-13 du code de l’urbanisme
- 2 places de stationnement pour les autres types de logement.

2- Autres constructions :

- pour les constructions à usage de services : 1 place de stationnement pour 20 m² de la surface de l’établissement ouverte au public
- pour les constructions à usage de bureaux : 1 place de stationnement par 30 m² de surface de plancher
- pour les constructions à usage artisanal : 1 place de stationnement par 40 m² de surface de plancher

- pour les constructions destinées à de l’hébergement hôtelier (y compris gîtes, chambres d’hôtes et assimilés) : 1 place de stationnement par chambre

La règle applicable aux constructeurs ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Pour les modifications des constructions à usage d’habitat, la suppression des stationnements n’est autorisée que si les emplacements sont recréés sur la même unité foncière, à raison d’un minimum d’une place par logement.

En cas d’impossibilité de réalisation sur l’unité foncière, le constructeur doit se soumettre aux dispositions de l’article L.123-1-12 du code de l’urbanisme, permettant de répondre aux mêmes conditions de stationnement soit dans des parc privés ou publics situés à proximité, soit par le versement d’une participation à la commune en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l’article L.332-7-1 du code de l’urbanisme.

Les places de stationnement aménagées doivent respecter les législations, réglementations et prescriptions en vigueur.

ARTICLE AU1- 13 : ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

1- Espaces boisés classés :

Néant

2 – Espaces boisés et plantations existantes :

Toute implantation de construction doit respecter au mieux la végétation de qualité existante.

3- Espaces libres et plantations :

Sur chaque unité foncière privative 20 % des espaces libres doivent être aménagés et/ou traités en jardin. (Composition des essences, se référer à la liste en annexe 1 du règlement)

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d’un arbre de haute tige (soit plus de 7 mètres à maturité) pour 4 emplacements.

4- Espaces collectifs à créer dans les opérations d’ensemble :

Toute opération d’ensemble doit réserver au moins 20% de son emprise foncière aux espaces communs, dont au moins une superficie d’espaces verts d’un seul tenant représentant 10% de l’emprise foncière.

Ces espaces devront comporter au moins un arbre de haute tige (soit plus de 7 mètres à maturité) par 50 m² d’espace non occupé par les chaussées.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D’OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU1- 14 : COEFFICIENT D’OCCUPATION DES SOLS

Pour l’ensemble des constructions, le COS est de 0,4.

ZONE AU0

CARACTERE DE LA ZONE

Les zones AU0 sont à caractère naturel, insuffisamment ou non équipé par les réseaux publics. Ce sont des réserves foncières destinées à une urbanisation future après modification ou révision du PLU, à condition d’être raccordées à l’ensemble des réseaux publics de desserte, y compris le réseau d’assainissement collectif des eaux usées, et de la réalisation d’opérations d’aménagement d’ensemble.

On distingue :

- **Une zone AU0_1**, réserve foncière destinée au développement d’une zone d’activité commerciale.
- **Une zone AU0_2**, réserve foncière destinée à l’extension de la zone d’activité de l’Ormière.
- **Les zones AU0_3**, réserves foncières destinées à recevoir de l’habitat et des activités compatibles.

SECTION I : NATURE DE L’UTILISATION ET DE L’OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU0-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits, toute nouvelle construction, tout aménagement et toute utilisation du sol à l’exception de ceux visés à l’article AU0-2.

ARTICLE AU0-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Pour l’ensemble des zones les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des ouvrages publics ou d’intérêt collectif.

SECTION II : CONDITIONS DE L’OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE AU0-3 : ACCES ET VOIRIE

Article 28 du règlement de voirie départemental « En agglomération : les créations d’accès concernant la desserte des projets générateurs d’un trafic pouvant nuire à la fluidité de la circulation ou modifiant l’emprise de la voie départementale sont soumises à des aménagements particuliers faisant l’objet de conventions approuvées par le Président du Conseil Général ».

ARTICLE AU0-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé

ARTICLE AU0-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

ARTICLE AU0-6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des ouvrages publics ou d’intérêt collectif doivent être implantées soit en limite du domaine public actuel ou projeté, soit respecter un recul d’un mètre minimum.

ARTICLE AU0-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des ouvrages publics ou d’intérêt collectif doivent être implantées soit en limite séparative, soit respecter un recul d’un mètre minimum.

ARTICLE AU0-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE AU0-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé

ARTICLE AU0-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE AU0-11 : ASPECT EXTERIEUR

Non réglementé

ARTICLE AU0-12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé

ARTICLE AU0-13 : ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

Non réglementé

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D’OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU0-14 : COEFFICIENT D’OCCUPATION DES SOLS

Le COS est nul.

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

La zone A est à vocation agricole. Ce sont des secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle comprend aussi :

- Des secteurs agricoles inconstructibles (Ai), où aucune construction n’est autorisée.
- Des secteurs Ah de taille et de capacité d’accueil limitées dans lesquels l’extension des constructions existantes peut être autorisées à condition de ne porter atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Ces secteurs regroupent des terrains accueillant déjà des constructions qui n’ont plus de lien avec l’agriculture.

SECTION I : NATURE DE L’UTILISATION ET DE L’OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits, toute construction, tout aménagement et extension dans les secteurs Ah situés en zone de bruit critique.

Sont interdits, toute nouvelle construction, tout aménagement et toute utilisation du sol à l’exception de ceux visés à l’article A2.

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

Sont autorisées sous conditions particulières :

Pour toutes les zones A, et Ah :

- Toute construction devra respecter un recul minimal de 6 mètres par rapport au sommet des berges des cours d’eau.
- Conformément à l’article R123-7 du code de l’urbanisme, « les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, dès lors qu’elles ne sont pas incompatibles avec l’exercice d’une activité agricole, pastorale ou forestières du terrain sur lequel elles sont implantées et qu’elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. »

En zone A

- L’extension et l’aménagement des bâtiments agricoles existants sous réserve qu’ils soient distants de plus de 100 mètres d’une zone urbanisée (U) ou à urbaniser (AU), 50 mètres pour toute autre zone

- L'extension mesurée des locaux d'habitation existants liés à une activité agricole, dans la limite de 150 m² supplémentaires de surface de plancher.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment gardant la même vocation, régulièrement édifié, détruit par un sinistre.
- Les constructions liées et nécessaires au fonctionnement de l'exploitation agricole :
 1. les bâtiments techniques (serres, silos, locaux de transformation, bâtiment de stockage, bâtiment d'élevage, ...), sous réserve du respect de leurs réglementations spécifiques,
 2. les constructions à usage d'habitation et leurs annexes strictement nécessaires à l'activité agricole peuvent être admises sous réserve d'être implantées : à moins des 100 mètres des bâtiments principaux d'exploitation existants ou projetés.
 3. La construction, sans fondations, d'abris simples et de serres démontables à condition qu'ils ne portent pas atteinte à l'activité agricole.
- Les affouillements ou exhaussements de sols liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

En zone Ah :

Sous réserve de la capacité suffisante des réseaux publics existants :

- L'adaptation, la réfection et l'aménagement des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement.
- Les annexes et l'extension des habitations, à condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.
- L'extension des habitations dans la limite de 80 m² supplémentaires par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent règlement.
- La construction d'une annexe d'une superficie maximale de 40 m² située à moins de 20 mètres de l'habitation principale existante sur le même terrain.
- L'extension d'une annexe existante, sans pouvoir dépasser une superficie totale de 40 m² par annexe.

Toute construction devra respecter un recul minimum de 100 mètres par rapport aux bâtiments d'exploitation agricole liés à une activité d'élevage.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE A 3 : ACCES ET VOIRIE

1- Accès

Le projet peut être refusé sur des terrains non desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également 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 des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Il est interdit de créer de nouveaux accès sur la RD 888 où seuls les accès agricoles existants pourront être améliorés pour un même usage.

La largeur des accès ne pourra être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Le projet peut être refusé si, par sa situation ou son importance, il impose, soit l'extension ou la réalisation par la commune d'équipements publics, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics.

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, et aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement.

1 – Eau potable :

Toute construction qui nécessite une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public, ou, en l'absence de réseau public, exceptionnellement alimentée par une ressource privée conforme au règlement sanitaire départemental, et aux conditions de potabilité et de protection en application des lois en vigueur.

Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives de distribution d'eau potable peuvent être accordées à titre exceptionnel, lorsque la grande superficie des parcelles ou la faible densité de construction ainsi que la facilité d'alimentation individuelle, font apparaître celle-ci comme nettement plus économique.

Dans le cas où cette adduction autonome ne serait pas réservée à l'usage personnel d'une famille, une autorisation préfectorale pour l'utilisation d'eau destinée à la consommation humaine doit être préalablement obtenue.

2– Assainissement :

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est formellement interdit, à quelque niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

2.1 - Eaux usées :

Il est rappelé que l'évacuation directe des eaux usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

Toute construction nécessitant une installation sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif s'il existe.

En l'absence de réseau collectif, les installations d'assainissement autonome sont autorisées. Les dispositifs de traitement doivent être conformes à la carte d'aptitude des sols à

l'assainissement autonome, à la réglementation en vigueur et à l'avis des services compétents. Le terrain de par sa forme, sa superficie et sa topographie, doit être capable d'accueillir la construction, les équipements de traitement, et de respecter les distances d'éloignement prévues.

Les terrains constructibles équipés d'un dispositif d'assainissement non collectif pouvant entraîner un rejet des eaux usées épurées vers le milieu hydrographique superficiel, devront, à la charge exclusive du propriétaire, être aménagés de manière à ce que le rejet et l'écoulement soient possibles, dans un réseau existant (tuyau, fossé, collecteur), ceci avec accord du gestionnaire de ce réseau.

2.2 – Eaux résiduaires :

Conformément à l'article L1331-10 du code de la santé publique, le gestionnaire du réseau de collecte instruira les autorisations de déversement pour tout raccordement d'effluents non domestiques

2.3 – Eaux pluviales :

Les constructions et aménagements doivent respecter les prescriptions du schéma communal d'assainissement des eaux pluviales.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent limiter l'imperméabilisation des sols et les eaux pluviales sont dans la mesure du possible conservées, puis infiltrées dans les sols.

Si la nature des sols, l'occupation, la configuration ou l'environnement du terrain ne le permettent pas, ces eaux doivent être évacuées dans le réseau collecteur s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de ce dernier, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Lorsque la construction envisagée est de nature à générer des eaux pluviales polluées dont l'apport risque de nuire ou réduire l'efficacité des dispositifs d'assainissement, le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel ainsi que le traitement des eaux.

3– Réseaux divers : Electricité – Téléphone - Système d'énergie renouvelable, ...

Les réseaux électriques, de télécommunication et de distributions sont obligatoirement réalisés en souterrain.

Dans le cas de la mise en place de système utilisant des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique (panneaux solaires, photovoltaïque...) ils doivent être réalisés en harmonie avec la construction. Si l'installation est faite sur la construction, elle ne devra pas émerger du plan de celle-ci. Si l'installation est faite au sol, elle devra être intégrée aux aménagements du jardin.

Les ballons des chauffe-eaux solaires sont interdits en toiture.

ARTICLE A 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En l’absence de réseau public d’assainissement collectif, le terrain de par sa surface doit être capable d’accueillir la construction, les équipements de traitement et de respecter les distances d’éloignement prévues en A6 et A7.

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

1 - Les constructions ou installations nouvelles doivent observer un recul minimal

- de 75 mètres par rapport à l’axe de la RD 888
- 100 mètres par rapport à l’axe de l’A 68

Ces dispositions ne s’appliquent pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,

2 - Pour toutes les autres voies, les constructions à usage d’habitation ou d’activité doivent respecter un recul minimal des 15 mètres par rapport à l’axe des voies.

3- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des ouvrages publics ou d’intérêt collectif doivent être implantées soit en limite du domaine public actuel ou projeté, soit respecter un recul d’un mètre minimum.

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

1- Toute construction nouvelle à l’exception des annexes de moins de 3,50 de hauteur, doit être implantée à une distance des limites séparatives de l’unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur totale sans pouvoir être inférieur à 4 mètres.

2- Les annexes sont interdites sur les limites séparatives jouxtant une unité foncière déjà construite.

Toutefois, les annexes autorisées en limite séparative doivent respecter une hauteur de faîtage de 3,50 mètres maximum, dans la limite d’une annexe de ce type par unité foncière

3- Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 1,50 mètre des limites séparatives.

4- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des ouvrages publics ou d’intérêt collectif doivent être implantées soit en limite séparative, soit respecter un recul d’un mètre minimum.

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

Non réglementé

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé

ARTICLE A 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du point le plus bas du sol naturel au pied de la construction.

A l’exception du secteur paysager de qualité, la hauteur maximale des constructions à usage d’habitation est fixée à 8 mètres au faitage.

Cette hauteur est portée à 12 mètres au faitage pour les autres constructions liées à l’activité agricole.

Cette règle ne s’applique pas :

- pour certains éléments fonctionnels des installations agricoles, lorsque les caractéristiques techniques et fonctionnelles particulières l’imposent,
- pour les ouvrages publics ou d’intérêt collectif.

Dans le secteur paysager de qualité, la hauteur maximale de toutes constructions ou installations est fixée à 8 mètres.

ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR

Article R.111-21 du code de l’urbanisme : « Le projet peut être refusé ou n’être accepté 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. »

L’emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit (briques, parpaing, ...)

1 – Façades :

Pour les façades enduites, la teinte sera choisie en recherchant une harmonisation avec l’environnement naturel ou bâti.

Les annexes bâties seront traitées avec le même soin que la construction principale.

Dans le secteur paysager de qualité les façades en bardage sont interdites. Les matériaux de couverture des toitures doivent obligatoirement être en tuile de surface courbe, et d’aspect similaire aux tuiles canal traditionnelles.

2– Clôtures – Haies :

La totalité des éléments de clôture sur alignement ou sur limites séparatives, ne peut dépasser 2 mètres.

Les clôtures seront constituées de haies vives doublées ou non de grille ou grillage, ou de murs. La hauteur des murs ne pourra excéder 0,80 mètre.

Les enduits et couleurs des clôtures de type mur doivent être en harmonie avec les façades du bâtiment principal et l’environnement.

Pour les clôtures des parcelles d’angle, au droit de deux voies, des dispositions différentes peuvent être exigées. Elles doivent être établies de telle sorte qu’elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules et les dessertes des aires de stationnement doivent correspondre aux besoins des constructions et installations admises dans la zone, et être assurés en dehors des voies publiques sur des emplacements prévus à cet effet.

ARTICLE A 13 : ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

1- Espaces boisés classés :

Néant

2 – Espaces boisés et plantations existantes :

Tout arbre abattu ou détérioré pour des raisons justifiées devra être, remplacé par des plantations au moins équivalentes en qualité et en nombre, sauf pour les parcelles entièrement boisées.

3- Espaces libres et plantations :

L’autorisation de construire ou la déclaration préalable peut imposer le maintien ou la création d’une plantation ou d’un espace libre en confortement de la trame verte existante ou en compensation de sa destruction suite à la construction de l’ouvrage ou à la réalisation de l’aménagement.

4- Espaces collectifs à créer dans les opérations d’ensemble :

Néant

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D’OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D’OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

Il s’agit de secteurs naturels et forestiers à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages.

La zone N comprend :

- Des zones N1 correspondant à des ensembles patrimoniaux bâti ou paysager à préserver.
- Des zones N2 correspondant aux bois et aux espaces naturels remarquables et de qualité.
- Des zones Nh de taille et de capacité d’accueil limitées dans lesquels l’extension des constructions existantes peut être autorisées à condition de ne porter atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

SECTION I / NATURE DE L’OCCUPATION OU DE L’UTILISATION DU SOL

ARTICLE N1 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites les formes d’occupation et d’utilisation du sol non mentionnées à l’article N2

ARTICLE N 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES :

Sont autorisés sous réserve de préserver le caractère naturel de la zone et de limiter la taille et la capacité d’accueil :

Pour toutes les zones :

- Toute construction devra respecter un recul minimal de 6 mètres par rapport au sommet des berges des cours d’eau.
- Conformément à l’article R.123-7 du code de l’urbanisme, « les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, dès lors qu’elles ne sont pas incompatibles avec l’exercice d’une activité agricole, pastorale ou forestières du terrain sur lequel elles sont implantées et qu’elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. »
- Toute construction devra respecter un recul minimum de 100 mètres par rapport aux bâtiments d’exploitation agricole liés à une activité d’élevage, et 150 mètres par rapport à la limite actuelle ou projetée de l’unité de traitement des eaux usées tel que prévu à l’emplacement réservé n°15.

En zone N1 :

- La réhabilitation des constructions existantes en logements ou activités compatibles avec de l’habitat, sous réserve de la capacité suffisante des réseaux de desserte publics existants.
- L’extension des constructions existantes, à hauteur de 80 m² supplémentaires pour les habitations et 40 m² supplémentaires pour les annexes.

En zone N2 :

- Les aménagements et la construction de bâtiments destinés à l’accueil d’une unité de traitement pour l’assainissement collectif des eaux usées.
- La reconstruction à l’identique d’un bâtiment gardant la même vocation, régulièrement édifié, détruit par un sinistre.
- Les affouillements ou exhaussements de sols liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.
- Les extensions, annexes et aménagement des constructions à usage d’activités forestières existantes.
- L’aménagement de retenue collinaire, sous réserve que son emprise ne prenne pas la totalité de la largeur d’un corridor écologique.

En zone Nh :

Sous réserve de la capacité suffisante des réseaux publics existants :

- L’adaptation, la réfection et l’aménagement des constructions existantes à la date d’approbation du présent règlement
- Les annexes et l’extension des habitations, à condition qu’elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.
- L’extension des habitations dans la limite de 80 m² supplémentaires par rapport à la surface de plancher existante à la date d’approbation du présent règlement.
- La construction d’une annexe d’une superficie maximale de 40 m² située à moins de 20 mètres de l’habitation principale existante sur le même terrain.
- L’extension d’une annexe existante, sans pouvoir dépasser une superficie totale de 40 m² par annexe.

Toute construction devra respecter un recul minimum de 100 mètres par rapport aux bâtiments d’exploitation agricole liés à une activité d’élevage.

SECTION II : CONDITIONS D’OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 : ACCES ET VOIRIE

1- Accès :

Le projet peut être refusé sur des terrains non desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des

aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également 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 des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Il est interdit de créer de nouveaux accès sur la RD 888 où seuls les accès agricoles existants pourront être améliorés pour un même usage.

La largeur des accès ne pourra être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Le projet peut être refusé si, par sa situation ou son importance, il impose, soit l'extension ou la réalisation par la commune d'équipements publics, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics.

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, et aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement.

1 – Eau potable :

Toute construction qui nécessite une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public, ou, en l'absence de réseau public, exceptionnellement alimentée par une ressource privée conforme au règlement sanitaire départemental, et aux conditions de potabilité et de protection en application des lois en vigueur.

Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives de distribution d'eau potable peuvent être accordées à titre exceptionnel, lorsque la grande superficie des parcelles ou la faible densité de construction ainsi que la facilité d'alimentation individuelle, font apparaître celle-ci comme nettement plus économique.

Dans le cas où cette adduction autonome ne serait pas réservée à l'usage personnel d'une famille, une autorisation préfectorale pour l'utilisation d'eau destinée à la consommation humaine doit être préalablement obtenue.

2- Assainissement :

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est formellement interdit, à quelque niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

2.1 - Eaux usées :

Il est rappelé que l'évacuation directe des eaux usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

Toute construction nécessitant une installation sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif s'il existe.

En l’absence de réseau collectif, les installations d’assainissement individuel sont autorisées. Les dispositifs de traitement doivent être conformes à la carte d’aptitude des sols à l’assainissement autonome, à la réglementation en vigueur et à l’avis des services compétents. Le terrain de par sa surface et sa forme géographique doit être capable d’accueillir la construction, les équipements de traitement et de respecter les distances d’éloignement prévues.

Conformément à l’article L.1331-10 du code de la santé publique, le gestionnaire du réseau de collecte instruira les autorisations de déversement pour tout raccordement d’effluents non domestiques

Les terrains constructibles équipés d’un dispositif d’assainissement non collectif pouvant entraîner un rejet des eaux usées épurées vers le milieu hydrographique superficiel, devront, à la charge exclusive du propriétaire, être aménagés de manière à ce que le rejet et l’écoulement soient possibles, dans un réseau existant (tuyau, fossé, collecteur), ceci avec accord du gestionnaire de ce réseau.

2.2 – Eaux résiduaires :

Les eaux résiduaires avant tout rejet en zone naturelle doivent être épurées.

2.3 – Eaux pluviales :

Les constructions et aménagements doivent respecter les prescriptions du schéma communal d’assainissement des eaux pluviales.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent limiter l’imperméabilisation des sols, et les eaux pluviales dans la mesure du possible conservées, puis infiltrées dans les sols.

Si la nature des sols, l’occupation, la configuration ou l’environnement du terrain ne le permettent pas, ces eaux doivent être évacuées dans le réseau collecteur s’il existe.

En l’absence de réseau ou en cas d’insuffisance de ce dernier, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l’opération et au terrain.

Lorsque la construction envisagée est de nature à générer des eaux pluviales polluées dont l’apport risque de nuire ou réduire l’efficacité des dispositifs d’assainissement, le constructeur ou l’aménageur doit mettre en œuvre les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel ainsi que le traitement des eaux.

4- – Réseaux divers : Electricité – Téléphone - Système d’énergie renouvelable, ...

Les réseaux électriques, de télécommunication et de distributions sont obligatoirement réalisés en souterrain.

Dans le cas de la mise en place de système utilisant des énergies renouvelables pour l’approvisionnement énergétique (panneaux solaires, photovoltaïque...) ils doivent être réalisés en harmonie avec la construction. Si l’installation est faite sur la construction, elle ne devra pas émerger du plan de celle-ci. Si l’installation est faite au sol, elle devra être intégrée aux aménagements du jardin.

Les ballons des chauffe-eaux solaires sont interdits en toiture.

ARTICLE N 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En l’absence de réseau public d’assainissement collectif, le terrain de par sa surface doit être capable d’accueillir la construction, les équipements de traitement et de respecter les distances d’éloignement prévues.

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

Pour toutes les zones

1- Les constructions ou installations nouvelles doivent observer un recul minimal

- de 75 mètres par rapport à l’axe de la RD 888
- 100 mètres par rapport à l’axe de l’A 68

Ces dispositions ne s’appliquent pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,

2 - Pour toutes les autres voies, les constructions à usage d’habitation ou d’activité doivent respecter un recul minimal des 15 mètres par rapport à l’axe des voies.

3- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des ouvrages publics ou d’intérêt collectif doivent être implantées soit en limite du domaine public actuel ou projeté, soit respecter un recul d’un mètre minimum.

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

Pour toutes les zones

1- Toute construction nouvelle à l’exception des annexes de moins de 3,50 de hauteur, doit être implantée à une distance des limites séparatives de l’unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur totale sans pouvoir être inférieur à 4 mètres.

2- Les annexes sont interdites sur les limites séparatives jouxtant une unité foncière déjà construite.

Toutefois, les annexes autorisées en limite séparative doivent respecter une hauteur de faîtage de 3,50 mètres maximum, dans la limite d’une annexe de ce type par unité foncière.

3- Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres des limites séparatives.

4- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des ouvrages publics ou d’intérêt collectif doivent être implantées soit en limite séparative, soit respecter un recul d’un mètre minimum.

ARTICLE N 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE N 10 : HAUTEUR

La hauteur maximale des constructions est fixée à 8 mètres au faitage.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les ouvrages publics ou d’intérêt collectif.

ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR

Article R.111-21 du code de l’urbanisme : « Le projet peut être refusé ou n’être accepté 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. »

L’emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit (briques, parpaing, ...)

En zone N2 et Nh

Pour les façades enduites, la teinte sera choisie en recherchant une harmonisation avec l’environnement naturel ou bâti.

Les annexes bâties seront traitées avec le même soin que la construction principale.

En secteur N1

Dans le cadre d’une extension, les façades, les toitures, les teintes, les volets, doivent être réalisés avec des matériaux identiques à ceux du bâtiment principal.

Les annexes bâties seront traitées avec le même soin que la construction principale

Pour toutes les zones

La totalité des éléments de clôture sur alignement ou sur limites séparatives, ne peut dépasser 2 mètres.

Les clôtures seront constituées de haies vives doublées ou non de grille ou grillage, ou de murs. La hauteur des murs ne pourra excéder 0,80 mètre.

Les enduits et couleurs des clôtures de type mur doivent être en harmonie avec les façades du bâtiment principal et l’environnement.

Pour les clôtures des parcelles d’angle, au droit de deux voies, des dispositions différentes peuvent être exigées. Elles doivent être établies de telle sorte qu’elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules et les dessertes des aires de stationnement doivent correspondre aux besoins des constructions et installations admises dans la zone, et être assurés en dehors des voies publiques sur des emplacements prévus à cet effet.

ARTICLE N 13 : ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

1- Espaces boisés classés :

Les défrichements sont soumis à autorisation administrative.

Les coupes et abattages sont soumis à déclaration préalable. Les changements d’affectation et les modes d’occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements sont interdits.

2 – Espaces boisés et plantations existantes :

Conformément à l’article L123-1-5-7° du code de l’urbanisme, les zones N2 sont conservées et protégées pour des raisons paysagères et écologiques. Les coupes et abattages des arbres, ou le comblement des points d’eau, sont soumis à déclaration préalable.

Toutefois, tout arbre abattu ou détérioré pour des raisons justifiées devra être, remplacé par des plantations au moins équivalentes en qualité et en nombre, sauf pour les parcelles entièrement boisées.

3- Espaces libres et plantations :

L’autorisation de construire ou la déclaration préalable peut imposer le maintien ou la création d’une plantation ou d’un espace libre en confortement de la trame verte existante ou en compensation de sa destruction suite à la construction de l’ouvrage ou à la réalisation de l’aménagement.

4- Espaces collectifs à créer dans les opérations d’ensemble :

Néant

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D’OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D’OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

ANNEXE 1 : CHOIX DE VEGETAUX POUR ARBRES ARBUSTES ET HAIES

Les essences seront de préférence choisies dans la sélection suivante, adaptée au climat et au paysage du Lauragais :

- Feuillus à grand développement : Châtaignier européen, Chêne chevelu, Chêne écarlate, Chêne pédonculé, Chêne rouge d’Amérique, Erable plane, Erable sycomore, Févier d’Amérique, Frêne commun, Marronnier d’Inde, Marronnier rouge, Merisier, Micocoulier, Mûrier blanc ou noir, Noyer commun, Peuplier noir, Peuplier blanc, Platane, Robinier faux acacia, Sophora, Tilleul argenté, Tilleul de Hollande, Tilleul à petites feuilles, Tulipier de Virginie.
- Conifères à grand développement : Cèdre de l’Atlas et du Liban, Gingko biloba, Pin laricio, Pin maritime, Pin noir d’Autriche, Pin parasol.
- Pour les haies, il sera privilégié une composition d’essence champêtres en mélange associant des feuillus caducs et persistants tels que : Aubépine, Cornouiller, Frêne, Lilas, Noisetier, Sureau, ... et Buis, Cistes, Cotoneaster, Eleagnus, Escallonia, Fusain, Houx vert, Laurier-tin, ...

LEXIQUE DES TERMES D’URBANISME

Accès

Passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l’emprise de la propriété ou aménagé sur fons voisin reliant la construction à la voie de desserte.

Adaptations mineures

Par adaptation mineure, il faut comprendre des assouplissements qui peuvent être apportés à l’application stricte de certaines règles d’urbanisme, sans aboutir à un changement de type d’urbanisation.

Alignement

Limite entre une propriété privée et une voie ouverte à la circulation publique ou privée. Elle correspond généralement à la ligne d’implantation des clôtures sur rue.

Bande d’accès

Impasse privée ou publique vers un ou plusieurs lots.

Chaussée

La chaussée est la partie de la voie destinée à la circulation des véhicules, ainsi que, généralement, à l’écoulement des eaux pluviales de surface (caniveaux).

Chéneau

Conduit collectant les eaux de pluie à la base du pan de toiture.

Construction annexe

C’est le bâtiment situé sur le même terrain que la construction principale, implanté isolément ou accolé sans être intégré à cette dernière. Il n’est affecté ni à l’habitation, ni à l’activité : garage, abri de jardin, abri pour mettre le bois, ...

Continuité / Discontinuité

C’est la caractéristique d’implantation des façades des constructions le long d’une voie, les unes par rapport aux autres.

Coefficient d’Occupation du Sol (C.O.S)

Le COS fixe la densité maximale de construction admise sur un même terrain. Multiplié à la surface du terrain, il donne la surface du plancher hors œuvre nette susceptible d’être bâtie sur ce terrain.

Exemple :

Pour un terrain de 1000 m² avec un COS de 0,2

On peut construire $1000 \times 0,2 = 200$ m² de plancher hors œuvre nette

Emplacement réservé

Ce sont les emprises destinées à la réalisation future d’équipements publics dont les bénéficiaires, destinations et emprises sont précisés sur le plan de zonage.

Emprise au sol

C'est la surface projetée au sol des bâtiments.

Elle est exprimée en pourcentage déterminant la surface bâtie au sol, par rapport à la surface du terrain.

Espace Boisé Classé (E.B.C.)

Dans les espaces boisés classés, indiqués au plan de zonage, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements est interdits.

Les coupes et abatages d'arbres sont soumis à autorisation.

Ilot

Groupe d'immeubles bâtis ou non, délimité soit par des rues visibles, soit par des obstacles naturels ou artificiels bien déterminés tels que : cours d'eau, voies ferrées, canaux de navigation, ...

Limite séparative

Les limites séparatives correspondent aux limites entre propriétés privées, elles sont de deux types :

- les limites latérales qui séparent deux propriétés et qui donnent sur les voies ou emprises publiques,
- les limites de fond de parcelles qui séparent deux propriétés sans avoir de contact avec les voies ou emprises publiques.

Plateforme

La plateforme se compose de la chaussée et des trottoirs ou accotements.

Surface de plancher

Article R.112-2 du code de l'urbanisme :

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L.231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Unité foncière

Parcelle ou ensemble de parcelles contigües appartenant à un même propriétaire.

Voie privée

Chemin constituant la propriété privée du propriétaire et, en vertu de son droit de propriété, celui-ci peut interdire à quiconque tout droit de passage ou d'accès à ces chemins. L'usage lui est réservé, ainsi qu'à ses ayants droits.

La circulation sur un chemin privé peut être ouverte aux bénéficiaires de servitudes de passage.