

P.L.U.

Plan local d'urbanisme

41a

Numéro de Pièce

Département du Cantal

Commune de :

CONDAT

PREFECTURE DU CANTAL

25. SEP. 2008

SECRETARIAT GENERAL
BUREAU DU COURRIER

Règlement

Arreté le:

Approuvé le:

16 SEP. 2008

Le Maire



DELMAS BASTIDE Jean Paul Architecte DPLG Urbaniste
18 Rue Caylus 15000 AURILLAC
Tél: 04.71.48.49.78 Fax: 04.71.48.49.91.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Ce règlement est établi conformément aux articles R123.4 et R123.9 du Code de l'Urbanisme.

Article DG 1 - Champ d'application territoriale du plan

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de CONDAT.

Article DG 2 - Portées respectives du règlement à l'égard des autres législations

a) Le Code de L'Urbanisme.

L'article R111.1 du Code de l'Urbanisme liste les articles du code qui continuent à s'appliquer nonobstant le Plan Local de L'Urbanisme: R.111-2, R.111-3-2, R.111-4, R.111-14-2, R.111-15, R.111-21

Le Code de l'Urbanisme évoluant régulièrement il appartient aux aménageurs de s'informer sur les dernières dispositions applicables.

b) Prévalent sur le PLU.

Les servitudes d'utilité publique.

Elles affectent l'utilisation ou l'occupation du sol. Créées en application de législations particulières ces servitudes sont reportées sur un document graphique particulier (Plan des servitudes d'utilité publique) et elles sont récapitulées dans une liste de servitudes. Ces deux documents (plan et liste) sont annexés au PLU.

Les installations classées et les carrières.

Sans préjudice des autorisations à recueillir, les dispositions particulières plus contraignantes susceptibles d'être imposées, au titre d'une législation particulière, existante ou à venir, et notamment de celle relative aux installations classées pour la protection de l'environnement, et aux autorisations d'exploitation de carrières.

Les découvertes de vestiges archéologiques.

L'ensemble du territoire communal est susceptible de livrer des vestiges ou objets archéologiques; à l'occasion de tous travaux, toute découverte de quelque ordre qu'elle soit (structure, objet, vestige, monnaie à) doit être signalée immédiatement à la Direction des Antiquités Historiques et Préhistoriques, soit directement, soit par intermédiaire de la Mairie ou de la Préfecture. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes. Tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 257 du Code Pénal (loi de 1941 réglementant en particulier les découvertes fortuites et la protection des vestiges archéologiques découverts fortuitement) .

Les constructions au voisinage des lignes EDF.

Les servitudes liées aux lignes électriques. La circulaire DAFU 65-56 du 27-11-65 précise dans son 2ème paragraphe: "Des mesures concernant l'implantation et le volume des constructions doivent être prises dans l'intérêt des constructeurs eux-mêmes et pour leur propre sécurité". Il y a lieu de consulter E.D.F. lors de la demande de permis de construire pour toute construction située:

- à moins de 25 m d'une ligne 63 kv
- à moins de 50 m d'une ligne 150 ou 225 kv
- à moins de 60 m d'une ligne de 400 kv

Les constructions au voisinage des cours d'eau et plan d'eau

Sur tout le territoire de la commune, des espaces libres de toute construction sont réservés de part et d'autre des lacs, plans d'eau et cours d'eau. Ces espaces ne pourront être inférieurs à 3,25m de largeur. Ils ne pourront être clos que par des clôtures légères : barbelés, grillages, etc à sauf en bordure des lacs, plans d'eau et cours d'eau domaniaux, où le passage doit être laissé entièrement libre (Loi 65-409 du 28 mai 1965)

Article DG 3 - Division du territoire en zones

1) La zone urbaine comprend les zones suivantes:

Ua - Ub - Ut - Uy -

2) La zone naturelle comprend les zones suivantes:

A – Am - AU - AUa - AUy - N - Nt - Nu -

Caractère de la zone Ua

La zone Ua recouvre le secteur central du bourg de Condat. Elle dispose de l'ensemble des équipements publics.

Le secteur Uai délimité le long du ruisseau de Condat prend en compte le risque d'inondation identifié.

REGLEMENT DE LA ZONE Ua

Article Ua 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

I Interdictions

- Les bâtiments à usage industriel, artisanal ou d'entrepôts dont le volume ou l'aspect ne sont pas compatibles avec le caractère de la zone.
- Les constructions nouvelles à usage agricole autre que celles nécessaires au logement des personnes.
- Les affouillements et exhaussements des sols.
- Les exploitations de carrières.
- Les caravanes isolées.

Dans le secteur Uai sont interdites toutes les constructions nouvelles y compris les clôtures dans une emprise de 5 m de part et d'autre du lit majeur du ruisseau.

Cette interdiction ne s'applique pas aux éventuels dispositifs de protection contre les eaux.

Article Ua 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans le secteur Uai les constructions existantes de toute nature ne peuvent être modifiées ou agrandies que si les aménagements envisagés respectent les dispositions suivantes:

- Les aménagements prévus sont sans effet sur les risques d'inondation en amont ou en aval.
- Les aménagements prévus réduisent la vulnérabilité de la construction vis-à-vis du risque d'inondation.

Article Ua 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public



I Accès

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituées par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Toute construction doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Notamment les groupes de plus de deux garages individuels ne doivent avoir qu'une sortie sur le domaine public.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation.

II Voirie

- Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- Les dimensions, formes et caractéristiques des voies privées et publiques, doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies privées se terminant en impasse, doivent être aménagées de telle sorte que tous les véhicules puissent faire demi-tour.

Article Ua 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L.2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel

I. Eau

- Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.
- Les lotissements de quelque nature que ce soit, seront raccordés au réseau public de distribution d'eau potable.

II. Assainissement

1) Eaux usées

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement, en respectant ses caractéristiques actuelles ou prévues (système séparatif ou unitaire).
- A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis sous réserve qu'il soit conforme aux prescriptions du règlement sanitaire départemental. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit pour raccorder la construction au réseau quand celui-ci sera réalisé.
- Le rejet des effluents non domestiques dans le réseau collectif de collecte des eaux usées domestiques doit être préalablement autorisé par la collectivité compétente conformément à l'article L 1331.10 du code de la santé publique.
- Les eaux usées ne doivent pas se déverser dans le réseau d'eaux pluviales, sauf après traitement.
- Les mêmes dispositions s'appliquent aux lotissements.

2) Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3) Electricité - Téléphone

A l'intérieur des lotissements et groupes d'habitation, les réseaux seront enterrés.

Article Ua 5 – Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif

- Les caractéristiques des terrains ne sont pas réglementées.

Article Ua 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Le long de la Grand Rue et le long des rues déjà construites en ordre continu à l'alignement, les constructions respecteront cet alignement.



éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites.

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Article Ua 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

1. Pour les constructions à usage d'habitation collective :
 - Une place de stationnement par logement sera aménagée sur la propriété.
2. Pour les constructions neuves et pour la transformation de constructions existantes en logement individuel
 - Une place de stationnement par logement sera aménagée sur la propriété.
3. Pour les constructions à usage de bureau : Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors œuvre nette de l'immeuble.
4. Pour les établissements industriels ou artisanaux : Une place de stationnement par 80 m² de surface hors œuvre nette de la construction. Toutefois le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit sans être inférieur à une place par 200 m² de la surface hors œuvre nette si la densité d'occupation des locaux doit être inférieure à un emploi par 25 m². A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.
5. Pour les établissements hospitaliers et les cliniques: Une place de stationnement pour deux lits.
6. Pour les établissements commerciaux :
 - commerces courants : Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher hors œuvre nette de l'établissement
 - pour les hôtels et restaurants: Une place de stationnement par chambre
7. Pour les établissements d'enseignement :
 - établissement du 1er degré : une place de stationnement par classe
 - établissement du 2ème degré : deux places de stationnement par classe
 - établissement d'enseignement supérieur : 4 places par classe

Modalités d'application :

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.



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

Article Ua 13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

1°) Espaces boisés classés : Sans objet.

2°) Obligation d'aménagement d'espace vert

Dans les lotissements réalisés sur un terrain d'une superficie supérieure à 1 hectare, 15% du terrain doit être traité en espace vert commun à tous les lots. Ce terrain sera planté.

Article Ua 14 – Coefficient d'occupation du sol défini par l'article R.123-10

L'utilisation maximum d'occupation du sol n'est pas réglementée.

Caractère de la zone Ub

La zone **Ub** recouvre les secteurs d'extensions récentes du bourg de Condat. Elle dispose de l'ensemble des équipements publics.

Le secteur **Ubi** délimité le long du ruisseau de Condat prend en compte le risque d'inondation identifié.

REGLEMENT DE LA ZONE Ub

Article Ub 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

I Interdictions

- Les bâtiments à usage industriel, artisanal ou d'entrepôts dont le volume ou l'aspect ne sont pas compatibles avec le caractère de la zone.
- Les constructions nouvelles à usage agricole autre que celles nécessaires au logement des personnes.
- Les affouillements et exhaussements des sols.
- Les exploitations de carrières.
- Les caravanes isolées.

Dans le secteur **Ubi** sont interdites toutes les constructions nouvelles y compris les clôtures dans une emprise de 5 m de part et d'autre du lit majeur du ruisseau.

Cette interdiction ne s'applique pas aux éventuels dispositifs de protection contre les eaux.

Article Ub 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans le secteur **Ubi** les constructions existantes de toute nature ne peuvent être modifiées ou agrandies que si les aménagements envisagés respectent les dispositions suivantes:

- Les aménagements prévus sont sans effet sur les risques d'inondation en amont ou en aval.
- Les aménagements prévus réduisent la vulnérabilité de la construction vis-à-vis du risque d'inondation.

Article Ub 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

I Accès

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituées par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit, notamment le long des voies départementales N° 679 et 678.

- Toute construction doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Notamment les groupes de plus de deux garages individuels ne doivent avoir qu'une sortie sur le domaine public.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation.

II Voirie

- Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- Les dimensions, formes et caractéristiques des voies privées et publiques, doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies privées se terminant en impasse, doivent être aménagées de telle sorte que tous les véhicules puissent faire demi-tour.

Article Ub 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L.2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel

I. Eau

- Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.
- Les lotissements de quelque nature que ce soit, seront raccordés au réseau public de distribution d'eau potable.

II. Assainissement

1) Eaux usées

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement, en respectant ses caractéristiques actuelles ou prévues (système séparatif ou unitaire).
- A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis sous réserve qu'il soit conforme aux prescriptions du règlement sanitaire départemental. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit pour raccorder la construction au réseau quand celui-ci sera réalisé.

- Le rejet des effluents non domestiques dans le réseau collectif de collecte des eaux usées domestiques doit être préalablement autorisé par la collectivité compétente conformément à l'article L 1331.10 du code de la santé publique.
- Les eaux usées ne doivent pas se déverser dans le réseau d'eaux pluviales, sauf après traitement.
- Les mêmes dispositions s'appliquent aux lotissements.

2) Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3) Electricité - Téléphone

A l'intérieur des lotissements et groupes d'habitation, les réseaux seront enterrés.

Article Ub 5 – Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif

- La superficie minimale des terrains n'est pas réglementée.

Article Ub 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les agrandissements modérés ou les surélévations de constructions existantes pourront être réalisées en respectant l'alignement existant.
- Les constructions nouvelles et les agrandissements importants qui dépassent en emprise au sol, les constructions existantes, respecteront une marge de recul de 5m minimum à partir de l'alignement.

Article Ub 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions devront s'implanter par rapport aux limites séparatives :

- soit à une distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative, au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans que cette distance puisse être inférieure à 3 m.
- soit en limite séparative.
- Des implantations autres que celles prévues aux paragraphes ci-dessus sont possibles, lorsque la construction s'intègre dans un projet approuvé de lotissement ou d'aménagement urbain.

Article Ub 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Les implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas réglementée.

Article Ub 9 – Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée

Article Ub 10 – Hauteur maximale des constructions

- Pour les bâtiments à usage d'habitation de service et de commerce, la hauteur des constructions sera limitée à deux étages construits sur rez-de-chaussée plus un niveau de combles (R+2+C).
- Pour les bâtiments artisanaux ou agricoles, la hauteur est limitée à 10 m.
- L'agrandissement d'un bâtiment ou sa reconstruction après sinistre pourra être réalisé avec une hauteur identique à celle de la construction existante.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques cheminées et autres superstructures exclus.

Article Ub 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites

1) Dispositions générales

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Article Ub 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

1. Pour les constructions à usage d'habitation collective :
 - Une place de stationnement par logement sera aménagée sur la propriété.
2. Pour les constructions neuves et pour la transformation de constructions existantes en logement individuel
 - Une place de stationnement par logement sera aménagée sur la propriété.
3. Pour les constructions à usage de bureau : Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors œuvre nette de l'immeuble.
4. Pour les établissements industriels ou artisanaux : Une place de stationnement par 80 m² de surface hors œuvre nette de la construction. Toutefois le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit sans être inférieur à une place par 200 m² de la surface hors œuvre nette si la densité d'occupation des locaux doit être inférieure à un emploi par 25 m². A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.
5. Pour les établissements hospitaliers et les cliniques: Une place de stationnement pour deux lits.
6. Pour les établissements commerciaux :
 - commerces courants : Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher hors œuvre nette de l'établissement
 - pour les hôtels et restaurants: Une place de stationnement par chambre
7. Pour les établissements d'enseignement :
 - établissement du 1er degré : une place de stationnement par classe
 - établissement du 2ème degré : deux places de stationnement par classe
 - établissement d'enseignement supérieur : 4 places par classe

Modalités d'application :

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

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

Article Ub 13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Dans les lotissements réalisés sur un terrain d'une superficie supérieure à 1 hectare, 15% du terrain doit être traité en espace vert commun à tous les lots. Ce terrain sera planté.

Article Ub 14 – Coefficient d'occupation du sol défini par l'article R.123-10

L'utilisation maximum d'occupation du sol n'est pas réglementée.



Caractère de la zone Ut

La zone **Ut** recouvre le secteur d'extension du bourg de Condat plus particulièrement destiné à l'accueil touristique, aux équipements sportifs et ludiques. Elle dispose de l'ensemble des équipements publics.

REGLEMENT DE LA ZONE Ut

Article Ut 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

I Interdictions

- Les bâtiments à usage industriel, artisanal ou d'entrepôts dont le volume ou l'aspect ne sont pas compatibles avec le caractère de la zone.
- Les constructions nouvelles à usage agricole autre que celles nécessaires au logement des personnes.
- Les affouillements et exhaussements des sols.
- Les exploitations de carrières.
- Les caravanes isolées.

Article Ut 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

A- Les installations classées suivantes sont admises sous réserve de l'autorisation préfectorale:

- Les installations classées, nécessaires à la vie du quartier ou du bourg, si elles ne compromettent pas la sécurité des biens et des personnes et sous réserve du respect de l'environnement.
-

B- Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises

1. Les constructions liées à la réalisation d'équipements d'infrastructure.
2. Les constructions à usage d'habitation, de services et de commerces,
3. Les constructions à destination sportive, ludique et de loisirs sous réserve du respect du paragraphe
4. Les terrains de camping
5. Les parcs résidentiels de loisir
6. Les établissements d'hébergement et de restauration
7. L'édification des clôtures

Article Ut 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

I Accès

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituées par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit, notamment le long des voies départementales N° 679 et 678.
- Toute construction doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Notamment les groupes de plus de deux garages individuels ne doivent avoir qu'une sortie sur le domaine public.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation.

II Voirie

- Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- Les dimensions, formes et caractéristiques des voies privées et publiques, doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies privées se terminant en impasse, doivent être aménagées de telle sorte que tous les véhicules puissent faire demi-tour.

Article Ut 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L.2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel

I. Eau

- Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.
- Les lotissements de quelque nature que ce soit, seront raccordés au réseau public de distribution d'eau potable.

II. Assainissement

1) Eaux usées

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement, en respectant ses caractéristiques actuelles ou prévues (système séparatif ou unitaire).
- Le rejet des effluents non domestiques dans le réseau collectif de collecte des eaux usées domestiques doit être préalablement autorisé par la collectivité compétente conformément à l'article L 1331.10 du code de la santé publique.



- Les eaux usées ne doivent pas se déverser dans le réseau d'eaux pluviales, sauf après traitement.

2) Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3) Electricité - Téléphone

Les réseaux seront enterrés.

Article Ut 5 – Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif

- La superficie minimale des terrains n'est pas réglementée.

Article Ut 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les agrandissements modérés ou les surélévations de constructions existantes pourront être réalisées en respectant l'alignement existant.
- Les constructions nouvelles et les agrandissements importants qui dépassent en emprise au sol, les constructions existantes, respecteront une marge de recul de 5m minimum à partir de l'alignement.

Article Ut 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions devront s'implanter par rapport aux limites séparatives :

- soit à une distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative, au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans que cette distance puisse être inférieure à 3 m.
- soit en limite séparative.

- Des implantations autres que celles prévues aux paragraphes ci-dessus sont possibles, lorsque la construction s'intègre dans un projet approuvé de lotissement ou d'aménagement urbain.

Article Ut 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Les implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ne sont pas réglementées.

Article Ut 9 – Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée

Article Ut 10 – Hauteur maximale des constructions

- La hauteur des constructions ne devra pas être supérieure à 12 m
- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques cheminées et autres superstructures exclus.

Article Ut 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites

1) Dispositions générales

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Article Ut 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules nécessaire à la satisfaction des besoins, devra être assuré en dehors des voies publiques.

1. Pour les constructions à usage d'habitation collective :
 - Une place de stationnement par logement sera aménagée sur la propriété.
2. Pour les établissements commerciaux :
 - commerces courants : Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher hors œuvre nette de l'établissement

- pour les hôtels et restaurants: Une place de stationnement par chambre
3. Pour les établissements sportifs et de loisirs :
- Une surface affectée au stationnement au moins égale à 100% de la surface de plancher hors œuvre brute de l'établissement

Modalités d'application :

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

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

Article Ut 13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Les abords des constructions seront aménagés en espace vert.

Article Ut 14 – Coefficient d'occupation du sol défini par l'article R.123-10

L'utilisation maximum d'occupation du sol n'est pas réglementée.

Caractère de la zone Uy

La zone Uy recouvre les secteurs destinés à accueillir l'activité industrielle artisanale ou commerciale de la commune.

REGLEMENT DE LA ZONE Uy**Article Uy 1 – Occupations et utilisations du sol interdites**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- lotissements à usage d'habitation
- Les constructions à usage agricole
- Les exploitations de carrières.
- Les caravanes isolées.
- Les terrains de campings

Article Uy 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les constructions à usage :
- d'habitation sous réserves des dispositions du dernier alinéa ci-après.
- Les constructions à usage de commerce et d'artisanat.
- Les constructions à usage de bureaux et de service.
- Les constructions à usage industriel.
- Les constructions à usage d'entrepôts commerciaux.
- installations et travaux divers mentionnées à l'article R 442-2 b)
- Les installations classées.
- les lotissements à usage : d'activité

Les constructions à usage d'habitation sont autorisées sous réserve qu'elles soient affectées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements de la zone.

Article Uy 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**I Accès**

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituées par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation.
- Les lotissements ne devront pas comporter plus de deux accès à la voie départementale N° 678.

II Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques des voies privées et publiques, doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies privées se terminant en impasse, doivent être aménagées de telle sorte que tous les véhicules puissent faire demi-tour.

Article Uy 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L.2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel

I. Eau

- Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.
- Les lotissements de quelque nature que ce soit, seront raccordés au réseau public de distribution d'eau potable.

II. Assainissement

1) Eaux usées

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement, en respectant ses caractéristiques actuelles ou prévues (système séparatif ou unitaire).
- Le rejet des effluents non domestiques dans le réseau collectif de collecte des eaux usées domestiques doit être préalablement autorisé par la collectivité compétente conformément à l'article L 1331.10 du code de la santé publique.
- Les eaux usées ne doivent pas se déverser dans le réseau d'eaux pluviales, sauf après traitement.
- Les mêmes dispositions s'appliquent aux lotissements.

2) Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

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

3) Electricité - Téléphone

A l'intérieur des lotissements, les réseaux seront enterrés.

Article Uy 5 – Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif

- Les caractéristiques des terrains ne sont pas réglementées.

Article Uy 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions devront être édifiées en respectant un retrait minimum de 6m par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées. Cette marge d'isolement devra être aménagée en espace vert ou en aire de stationnement et ne devra en aucun cas servir de dépôt de marchandises.

Article Uy 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

a) La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans que cette distance puisse être inférieure à 5 m.

b) Des implantations autres que celles prévues au paragraphe ci-dessus sont possibles, lorsque la construction s'intègre dans un projet approuvé de lotissement à usage industriel.

Article Uy 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- L'implantation des constructions non-contiguës les unes par rapport sur une même propriété devra respecter une distance minimale de 4m compté horizontalement entre chaque bâtiment.

Article Uy 9 – Emprise au sol des constructions

- L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 50% de la superficie totale de la parcelle.
- Pour les lotissements la règle ci-dessus s'applique à la parcelle initiale avant division.

Article Uy 10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale autorisée d'une construction à quelque usage que ce soit ne doit pas excéder 10m.

Article Uy 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites**1) Dispositions générales**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie des paysages urbains et naturels avoisinants.

La forme des bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les matériaux apparents utilisés.

Les matériaux restant apparents devront présenter un état de surface qui le destine à cet usage. Les murs aggloméré de ciment ordinaire ne pourront rester brut et seront obligatoirement revêtus d'un enduit de finition.

Les clôtures ne doivent pas avoir une hauteur supérieure à 1,80m et doivent être constituées par des grillages éventuellement posés sur une mur bahut dont la hauteur n'excédera pas 0,80m. Cette clôture pourra être doublée par une haies végétale.

Article Uy 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

1) Pour les constructions à usage de bureau :

Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors œuvre nette de l'immeuble.

2) Pour les établissements industriels ou artisanaux :

Une place de stationnement par 50 m² de surface hors œuvre nette de la construction. Toutefois le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit sans être inférieur à une place par 200 m² de la surface hors œuvre nette si la densité d'occupation des locaux doit être inférieure à un emploi par 25 m².

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

3) Pour les établissements commerciaux :

a) commerces courants

Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher hors œuvre nette de l'établissement

b) pour les hôtels et restaurants:

Une place de stationnement par chambre

4) Modalités d'application :

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

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

Article Uy 13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Obligation d'aménagement d'espace vert : Sans objet

Article Uy 14 – Coefficient d'occupation du sol défini par l'article R.123-10

Le coefficient d'occupation du sol affecté à la zone est de 0,6.

Caractère de la zone A

Ces zones constituent les espaces réservés à l'agriculture qu'il convient de maintenir et de protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Le secteur **Am** est plus particulièrement destiné aux activités de maraîchage et polyculture.

REGLEMENT DE LA ZONE A

Article A 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

I Rappel

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan.

II Interdictions

Sont interdites toutes les constructions ou aménagements divers :
Exception faite de celles désignées par l'article R.123.7 du code de l'urbanisme dont le texte est repris à l'article A 2 ci-dessous

Article A 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières (Article facultatif)

I Rappel

- 1) L'édification des clôtures est soumise à déclaration hormis les clôtures à usage agricole.
- 2) Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- 3) Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans les périmètres de protection des Monuments Historiques.
- 4) Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.
- 5) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan.
- 6) Sur les chemins de randonnée, tout obstacle à la circulation des promeneurs est interdit.
- 7) Les prélèvements de matériaux dans les cours d'eau, aux fins d'entretien et de curage de leur lit, leur endiguement et d'une façon générale les dispositifs de protection contre les risques naturels peuvent être autorisés nonobstant les règles applicables à la zone.

II Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. Est également autorisé, en application du 2° de l'article R.123.12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement. (Voir annexe au présent règlement).

Dans le secteur Am, la construction de bâtiments destinés à l'élevage d'une emprise au sol supérieure à 100 m² est interdite.

Article A 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

I Accès

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituées par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit, notamment le long des voies départementales N° 679 et 678.

- Toute construction doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Notamment les groupes de plus de deux garages individuels ne doivent avoir qu'une sortie sur le domaine public.

- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation.

II Voirie

- Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

- Les dimensions, formes et caractéristiques des voies privées et publiques, doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Article A 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L.2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel

I. Eau

- Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être alimentée en eau potable, soit par le réseau public de distribution, soit par captage, forage ou puits particulier, conformément à la réglementation en vigueur.

II. Assainissement

1) Eaux usées

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement, en respectant ses caractéristiques actuelles ou prévues (système séparatif ou unitaire).

- A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis sous réserve qu'il soit conforme aux prescriptions du règlement sanitaire départemental. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit pour raccorder la construction au réseau quand celui-ci sera réalisé.
- Le rejet des effluents non domestiques dans le réseau collectif de collecte des eaux usées domestiques doit être préalablement autorisé par la collectivité compétente conformément à l'article L 1331.10 du code de la santé publique.
- Les eaux usées ne doivent pas se déverser dans le réseau d'eaux pluviales, sauf après traitement.

2) Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3) Electricité - Téléphone

Non réglementé

Article A 5 – Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif

- Non réglementé

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

- Les agrandissements modérés ou les surélévations de constructions existantes pourront être réalisées en respectant l'alignement existant.
- Pour les implantations nouvelles les constructions devront respecter une marge de recul de :
15m comptée à partir de l'axe de la voie le long des voies départementales D 678 et D 679
5m comptée à partir de l'alignement pour les autres voies départementales ou communales
- Des implantations autres que celles prévues ci-dessus seront possibles si la topographie du terrain l'exige.

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

Les constructions devront s'implanter par rapport aux limites séparatives :

- soit à une distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative, au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans que cette distance puisse être inférieure à 3 m.
- soit en limite séparative.

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

- Les implantations des constructions les une par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas réglementée. Elles devront toutefois satisfaire à la réglementation de lutte contre l'incendie.

Article A 9 – Emprise au sol des constructions

- L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée

Article A 10 – Hauteur maximale des constructions

- Pour les bâtiments à usage d'habitation, la hauteur des constructions sera limité à un étage construits sur rez-de-chaussée plus un niveau de combles (R+1+C).
- Pour les bâtiments artisanaux ou agricoles, la hauteur est limitée à 10 m.
- La hauteur des silos agricoles n'est pas réglementée.
- L'agrandissement d'un bâtiment ou sa reconstruction après sinistre pourra être réalisé avec une hauteur identique à celle de la construction existante.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques cheminées et autres superstructures exclus.

Article A 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Article A 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies et des emprises publiques.

Article A 13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Sans objet

Article A 14 – Coefficient d'occupation du sol défini par l'article R.123-10

L'utilisation maximum d'occupation du sol n'est pas réglementée.

Caractère de la zone AU

Cette zone constitue une réserve long-terme pour le développement futur de l'agglomération. Dans cette attente elle reste inconstructible. Une modification du PLU permettra ultérieurement d'ouvrir cette zone à l'urbanisation.

REGLEMENT DE LA ZONE AU

Article AU 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article AU 2 ci-dessous sont interdites.

Sont également interdits : Les lotissements de toute nature, les campings, les carrières etc...

Article AU 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- 1) L'aménagement ou l'extension mesurée des bâtiments existants.
- 2) Les équipements d'infrastructures d'intérêt public suivants : relais hertzien, réémetteur TV ou radio, lignes de transport électrique, châteaux d'eau, sous réserves du respect des dispositions du §3 ci-après.
- 3) Les constructions directement liées et nécessaires à l'activité agricole de la zone sous réserves du respect des dispositions du §3 ci-après.
- 4) La réalisation des équipements d'infrastructures d'intérêt public est autorisée, sous réserves du respect de l'environnement et de l'intégration au site.
- 5) Les constructions liées à l'activité agricole sont admises sous réserves qu'ils s'agissent de bâtiments facilement démontables.

Article AU 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

I Accès

Sans objet

II Voirie



Sans objet

Article AU 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L.2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel

I. Eau

Sans objet

II. Assainissement

Sans objet

III. Electricité - Téléphone

Sans objet

Article AU 5 – Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif

Sans objet

Article AU 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions nouvelles et les agrandissements, respecteront une marge de recul de 25 m minimum à partir de l'alignement des voies existantes

Article AU 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions devront s'implanter par rapport aux limites séparatives :

- à une distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative, au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans que cette distance puisse être inférieure à 3 m (H/2 minimum 3).

Article AU 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété



La distance comptée horizontalement entre deux constructions non contiguës doit être au moins égale à 4m.

Article AU 9 – Emprise au sol des constructions

- L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée

Article AU 10 – Hauteur maximale des constructions

- Pour les bâtiments à usage agricole la hauteur est limitée à 10 m.

Article AU 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au i de l'article R. 123-11

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Article AU 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Sans objet

Article AU 13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Sans objet

Article AU 14 – Coefficient d'occupation du sol défini par l'article R.123-10

L'utilisation maximum d'occupation du sol n'est pas réglementée.

Caractère de la zone AUa

Ces zones constituent des secteurs de développement pour l'agglomération. Il s'agit de zone à vocation résidentielle dont l'aménagement peut, sous certaines conditions définies ci-dessous, être réalisé dans le cadre du PLU

N'étant actuellement pas équipés les constructions ne seront autorisés que dans le cadre d'opérations d'une certaine importance. L'aménageur assumera les coûts liés à la viabilisation de son opération.

REGLEMENT DE LA ZONE AUa

Article AUa 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

- Les installations classées telles que définies aux articles 1 et 2 de la loi N°76663 du 14 Juillet 1976 exceptées celles désignées à l'article précédent qui peuvent être autorisées.
- Les bâtiments à usage industriel, artisanal ou d'entrepôts dont le volume ou l'aspect n'est pas compatibles avec le caractère de la zone.
- Les constructions nouvelles à usage agricole autre que celles nécessaires au logement des personnes.
- Les affouillements et exhaussements des sols.
- Les exploitations de carrières.
- Les caravanes isolées.

Article AUa 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

A- Les installations classées suivantes sont admises sous réserve de l'autorisation préfectorale:

- Les garages d'entretien des véhicules automobiles
- Les dépôts d'hydrocarbures liquides lorsqu'ils constituent l'annexe fonctionnelle d'un garage pour automobiles ou d'une station service. Des dispositions particulières doivent alors être prises pour limiter les risques d'incendie et en éviter la propagation.
- La transformation sans modification de volume des installations classées ou dépôts existants, si les aménagements n'en augmentent pas les nuisances.
- L'implantation de réservoirs d'hydrocarbures liquéfiés desservants tout locaux.
- Les installations classées, nécessaires à la vie du quartier ou du bourg, si elles ne compromettent pas la sécurité des biens et des personnes et sous réserve du respect de l'environnement.

B- Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises

1. Les constructions liées à la réalisation d'équipements d'infrastructure.

2. Les constructions à usage d'habitation, de services et de commerces, les lotissements à usage d'habitation et les groupes d'habitation sous réserve du respect des dispositions du paragraphe C ci-après
3. Les constructions à destination sportive, commerciale, ludique et de loisirs sous réserve du respect du paragraphe C ci-après.
4. La démolition des bâtiments
5. L'édification des clôtures

C- Toutefois les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après.

1. Les occupations et utilisations du sol mentionnées au paragraphe ci-dessus ne sont admises que si la surface faisant l'objet de l'aménagement est supérieure ou égale à 10 000m².
2. Les lotissements à usage d'habitation ne sont admis que sur un terrain dont la superficie est au moins de 5 000m² et si le nombre de lots est supérieur à 6

Article AUa 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

I Accès

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituées par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit, notamment le long des voies départementales N° 679 et 678.

- Toute construction doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Notamment les groupes de plus de deux garages individuels ne doivent avoir qu'une sortie sur la voirie.

- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation.

II Voirie

- Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

- Les dimensions, formes et caractéristiques des voies privées et publiques, doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

- Les voies privées se terminant en impasse, doivent être aménagées de telle sorte que tous les véhicules puissent faire demi-tour.

Article AUa 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L.2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel

I. Eau

- Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.
- Les lotissements de quelque nature que ce soit, seront raccordés au réseau public de distribution d'eau potable.

II. Assainissement

1) Eaux usées

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement, en respectant ses caractéristiques actuelles ou prévues (système séparatif ou unitaire).
- Le rejet des effluents non domestiques dans le réseau collectif de collecte des eaux usées domestiques doit être préalablement autorisé par la collectivité compétente conformément à l'article L 1331.10 du code de la santé publique.
- Les eaux usées ne doivent pas se déverser dans le réseau d'eaux pluviales, sauf après traitement.
- Les mêmes dispositions s'appliquent aux lotissements.

2) Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

III. Electricité - Téléphone

A l'intérieur des lotissements et groupes d'habitation, les réseaux seront enterrés.



Article AUa 5 – Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif

- Non réglementée

Article AUa 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions nouvelles et les agrandissements, respecteront une marge de recul de 5m minimum à partir de l'alignement des voies existantes ou à créer

Article AUa 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions devront s'implanter par rapport aux limites séparatives :

- soit à une distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative, au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans que cette distance puisse être inférieure à 3 m.
- soit en limite séparative.
- Des implantations autres que celles prévues aux paragraphes ci-dessus sont possibles, lorsque la construction s'intègre dans un projet approuvé de lotissement ou d'aménagement urbain.

Article AUa 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Les implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ne sont pas réglementées. Elles devront toutefois satisfaire à la réglementation de lutte contre l'incendie.

Article AUa 9 – Emprise au sol des constructions

- L'emprise au sol des constructions ne dépassera pas 50 % de la superficie de la parcelle.

Article AUa 10 – Hauteur maximale des constructions

- Pour les bâtiments à usage d'habitation de service et de commerce, la hauteur des constructions sera limitée à deux étages construits sur rez-de-chaussée plus un niveau de combles (R+2+C). Cette hauteur est à considérer pour la façade orientée face à la pente du terrain naturel.
- Pour les bâtiments à usage autre que d'habitation, la hauteur est limitée à 12m.

- L'agrandissement d'un bâtiment ou sa reconstruction après sinistre pourra être réalisé avec une hauteur identique à celle de la construction existante.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques cheminées et autres superstructures exclus. Sur les terrains en pente et si le terrain est de dimensions importantes, il est partagé en sections nivelées de 20 m.

Article AUa 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites

1) Dispositions générales

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Article AUa 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

1. Pour les constructions à usage d'habitation collective :
 - Une place de stationnement par logement sera aménagée sur la propriété.
2. Pour les constructions neuves et pour la transformation de constructions existantes en logement individuel
 - Une place de stationnement par logement sera aménagée sur la propriété.
3. Pour les constructions à usage de bureau : Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors œuvre nette de l'immeuble.
4. Pour les établissements industriels ou artisanaux : Une place de stationnement par 80 m² de surface hors œuvre nette de la construction. Toutefois le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit sans être inférieur à une place par 200 m² de la surface hors œuvre nette si la densité d'occupation des locaux doit être inférieure à un emploi par 25 m². A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.
5. Pour les établissements hospitaliers et les cliniques: Une place de stationnement pour deux lits.
6. Pour les établissements commerciaux :
 - commerces courants : Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher hors œuvre nette de l'établissement

- pour les hôtels et restaurants: Une place de stationnement par chambre
7. Pour les établissements d'enseignement :
- établissement du 1er degré : une place de stationnement par classe
 - établissement du 2ème degré : deux places de stationnement par classe
 - établissement d'enseignement supérieur : 4 places par classe

Modalités d'application :

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

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

Article AUa 13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Obligation d'aménagement d'espace vert

Dans les lotissements réalisés sur un terrain d'une superficie égale ou supérieure à 1 hectare, 15% du terrain doit être traité en espace vert commun à tous les lots. Ce terrain sera planté.

Article AUa 14 – Coefficient d'occupation du sol défini par l'article R.123-10

L'utilisation maximum d'occupation du sol n'est pas réglementée.

Caractère de la zone AUy

Cette zone constitue un secteur de développement pour les activités industrielles artisanales ou commerciales.

N'étant actuellement pas équipés les constructions ne seront autorisées que dans le cadre d'opérations d'une certaine importance. L'aménageur assumera les coûts liés à la viabilisation de l'aménagement de la zone.

REGLEMENT DE LA ZONE AUy

Article AUy 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Lotissements à usage d'habitation
- Les constructions à usage agricole
- Les exploitations de carrières.
- Les caravanes isolées.
- Les terrains de campings

Article AUy 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- a) Les constructions à usage :
 - d'habitation sous réserves des dispositions du dernier alinéa ci-après.
 - Les constructions à usage de commerce et d'artisanat.
 - Les constructions à usage de bureaux et de service.
 - Les constructions à usage industriel.
 - Les constructions à usage d'entrepôts commerciaux.
 - installations et travaux divers mentionnées à l'article R 442-2 b)
- Les installations classées.
- b) les lotissements à usage :
 - d'activité

Les constructions à usage d'habitation sont autorisées sous réserve qu'elles soient destinées aux logements des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements de la zone.

Article AUy 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

I Accès

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituées par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.



- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation.
- Les lotissements ne devront pas comporter plus de deux accès à la voie départementale N° 678.

II Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques des voies privées et publiques, doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies privées se terminant en impasse, doivent être aménagées de telle sorte que tous les véhicules puissent faire demi-tour.

Article AUy 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L.2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel

I. Eau

- Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.
- Les lotissements de quelque nature que ce soit, seront raccordés au réseau public de distribution d'eau potable.

II. Assainissement

1) Eaux usées

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement, en respectant ses caractéristiques actuelles ou prévues (système séparatif ou unitaire).
- A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur.
- L'évacuation des eaux industrielles dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un pré traitement.
- Les eaux usées ne pourront se déverser dans le réseau d'eaux pluviales, qu'après traitement.
- Les mêmes dispositions s'appliquent aux lotissements.

2) Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

III. Electricité - Téléphone

A l'intérieur des lotissements, les réseaux seront enterrés.

Article AUy 5 – Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif

- Les caractéristiques des terrains ne sont pas réglementées.

Article AUy 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions devront être édifiées en respectant un retrait minimum de 6m par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées. Cette marge d'isolement devra être aménagée en espace vert ou en aire de stationnement et ne devra en aucun cas servir de dépôt de marchandises.

Article AUy 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans que cette distance puisse être inférieure à 5 m.
- Des implantations autres que celles prévues au paragraphe a) sont possibles :
Lorsque la construction s'intègre dans un projet approuvé de lotissement à usage industriel.

Article AUy 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- L'implantation des constructions non contiguës sur une même propriété devra respecter une distance minimale de 4m comptée horizontalement entre chaque bâtiment.



Article AUy 9 – Emprise au sol des constructions

- L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 50% de la superficie totale de la parcelle.
- Pour les lotissements la règle ci-dessus s'applique à la parcelle initiale avant division.

Article AUy 10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 10 m.

Article AUy 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites

1) Dispositions générales

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie des paysages urbains et naturels avoisinants.

La forme des bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les matériaux apparents utilisés.

Les matériaux restant apparents devront présenter un état de surface qui le destine à cet usage. Les murs aggloméré de ciment ordinaire ne pourront rester brut et seront obligatoirement revêtus d'un enduit de finition.

Les clôtures ne doivent pas avoir une hauteur supérieure à 1,80m et doivent être constituées par des grillages éventuellement posés sur une mur bahut dont la hauteur n'excédera pas 0,80m. Cette clôture pourra être doublée par une haies végétale.

Article AUy 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

1. Pour les constructions neuves et pour la transformation de constructions existantes en logement individuel
 - Une place de stationnement par logement sera aménagée sur la propriété.



2. Pour les constructions à usage de bureau : Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors œuvre nette de l'immeuble.
3. Pour les établissements industriels ou artisanaux : Une place de stationnement par 80 m² de surface hors œuvre nette de la construction. Toutefois le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit sans être inférieur à une place par 200 m² de la surface hors œuvre nette si la densité d'occupation des locaux doit être inférieure à un emploi par 25 m². A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.
4. Pour les établissements commerciaux :
 - commerces courants : Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher hors œuvre nette de l'établissement
 - pour les hôtels et restaurants: Une place de stationnement par chambre
 -

Modalités d'application :

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

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

Article AUy 13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Les boisements existant seront dans toute la mesure du possible conservés

Les abords du bâtiment et des aménagements de voirie devront impérativement être végétalisés. Notamment les talus de déblais devront pour une meilleure intégration paysagère faire l'objet d'un traitement visant à réduire l'impact visuel et à les préserver de l'érosion.

Article AUy 14 – Coefficient d'occupation du sol défini par l'article R.123-10

Le coefficient d'occupation du sol affecté à la zone est de 0,6.



Caractère de la zone N

La zone N recouvre les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique ou écologique; soit de l'existence d'une exploitation forestière; soit de leur caractère d'espace naturel.

REGLEMENT DE LA ZONE N

Article N 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

I Rappel

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan.

II Interdictions

- Les lotissements de toute nature
- Les installations classées telles que définies aux articles 1 et 2 de la loi N°76663 du 14 juillet 1976 exceptées celles désignées à l'article N2 qui peuvent être autorisées.
- Les bâtiments à usage industriel, artisanal ou d'entrepôts dont le volume ou l'aspect n'est pas compatibles avec le caractère de la zone.
- Les constructions nouvelles à usage agricole.
- Les affouillements et exhaussements des sols.
- Les exploitations de carrières.
- Les caravanes isolées.

Article N 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan.

Les installations classées suivantes sont admises sous réserve de l'autorisation préfectorale :

- La transformation sans modification de volume des installations classées ou dépôts existants, si les aménagements n'en augmentent pas les nuisances.
- L'implantation de réservoirs d'hydrocarbures liquéfiés desservants tout locaux.

- La reconstruction des bâtiments sinistrés ne pourra être autorisée que si le bâtiment n'est pas implanté dans une zone soumise à un risque naturel.

Article N 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

I Accès

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituées par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit, notamment le long des voies départementales N° 679 et 678.
- Toute construction doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Notamment les groupes de plus de deux garages individuels ne doivent avoir qu'une sortie sur le domaine public.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation.

II Voirie

Non réglementé

Article N 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L.2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel

I. Eau

- Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être alimentée en eau potable, soit par le réseau public de distribution, soit par captage, forage ou puits particulier, conformément à la réglementation en vigueur.

II. Assainissement



1) Eaux usées

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement, en respectant ses caractéristiques actuelles ou prévues (système séparatif ou unitaire).
- A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis sous réserve qu'il soit conforme aux prescriptions du règlement sanitaire départemental. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit pour raccorder la construction au réseau quand celui-ci sera réalisé.
- Les eaux usées ne doivent pas se déverser dans le réseau d'eaux pluviales, sauf après traitement.

2) Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

III. Electricité - Téléphone

Non réglementé

Article N 5 – Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif

Non réglementé

Article N 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les agrandissements modérés ou les surélévations de constructions existantes pourront être réalisées en respectant l'alignement existant.
- Pour les implantations nouvelles les constructions devront respecter une marge de recul de :
 - 15m comptée à partir de l'axe de la voie le long des Départementales D 678 et D 679
 - 5m comptée à partir de l'alignement pour les autres voies départementales ou communales

Des implantations autres que celles prévues ci-dessus seront possibles si la topographie du terrain l'exige.

Article N 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non réglementé

Article N 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article N 9 – Emprise au sol des constructions

Non réglementé

Article N 10 – Hauteur maximale des constructions

- Pour les bâtiments à usage d'habitation, la hauteur des constructions sera limitée à 9m.
- Pour les bâtiments artisanaux ou agricoles, la hauteur est limitée à 10 m.
- L'agrandissement d'un bâtiment ou sa reconstruction après sinistre pourra être réalisé avec une hauteur identique à celle de la construction existante.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques cheminées et autres superstructures exclus.

Article N 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Article N 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies et des emprises publiques.

Article N 13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Sans objet

Article N 14 – Coefficient d'occupation du sol défini par l'article R.123-10

L'utilisation maximum d'occupation du sol n'est pas réglementée.



Caractère de la zone Nu

Les secteurs **Nu** correspondent aux hameaux et constructions isolés non-conformes à la vocation agricole de la zone environnante, qui ont dû être identifiés pour permettre l'aménagement intérieur des bâtiments, voire leur changement de destination et une extension limitée.

REGLEMENT DE LA ZONE Nu

Article Nu 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

I Rappel

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan.

II Interdictions

- Les lotissements de toute nature
- Les installations classées telles que définies aux articles 1 et 2 de la loi N°76663 du 14 juillet 1976 exceptées celles désignées à l'article N2 qui peuvent être autorisées.
- Les bâtiments à usage industriel, artisanal ou d'entrepôts dont le volume ou l'aspect n'est pas compatibles avec le caractère de la zone.
- Les constructions nouvelles à usage agricole autre que celles nécessaires au logement des personnes.
- Les affouillements et exhaussements des sols.
- Les exploitations de carrières.
- Les caravanes isolées.

Article Nu 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan.

Les installations classées suivantes sont admises sous réserve de l'autorisation préfectorale :

- La transformation sans modification de volume des installations classées ou dépôts existants, si les aménagements n'en augmentent pas les nuisances.

- L'implantation de réservoirs d'hydrocarbures liquéfiés desservants tout locaux.

- La reconstruction des bâtiments sinistrés ne pourra être autorisée que si le bâtiment n'est pas implanté dans une zone soumise à un risque naturel.

Article Nu 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

I Accès

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituées par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit, notamment le long des voies départementales N° 679 et 678.

- Toute construction doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Notamment les groupes de plus de deux garages individuels ne doivent avoir qu'une sortie sur le domaine public.

- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation.

II Voirie

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

Article Nu 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L.2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel

I. Eau

- Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être alimentée en eau potable, soit par le réseau public de distribution, soit par captage, forage ou puits particulier, conformément à la réglementation en vigueur.

II. Assainissement

1) Eaux usées

- A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis sous réserve qu'il soit conforme aux prescriptions du règlement sanitaire départemental. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit pour raccorder la construction au réseau quand celui-ci sera réalisé.
- Le rejet des effluents non domestiques dans le réseau collectif de collecte des eaux usées domestiques doit être préalablement autorisé par la collectivité compétente conformément à l'article L 1331.10 du code de la santé publique.
- Les eaux usées ne doivent pas se déverser dans le réseau d'eaux pluviales, sauf après traitement.

2) Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

III. Electricité - Téléphone

Non réglementé

Article Nu 5 – Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif

- Afin de pouvoir satisfaire aux contraintes techniques de l'installation d'un dispositif d'assainissement individuel, la parcelle constructible aura une superficie minimum de 1000 m²

Article Nu 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les agrandissements modérés ou les surélévations de constructions existantes pourront être réalisées en respectant l'alignement existant.
- Les agrandissements modérés ou les surélévations de constructions existantes pourront être réalisées en respectant l'alignement existant.
- Pour les implantations nouvelles les constructions devront respecter une marge de recul de :
 - 15m comptée à partir de l'axe de la voie le long des Départementales D 678 et D 679
 - 5m comptée à partir de l'alignement pour les autres voies départementales ou communales

Des implantations autres que celles prévues ci-dessus seront possibles si la topographie du terrain l'exige.

Article Nu 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions devront s'implanter par rapport aux limites séparatives :

- soit à une distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative, au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans que cette distance puisse être inférieure à 3 m.
- soit en limite séparative.

Article Nu 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Les implantations des constructions les une par rapport aux autres sur une même propriété ne sont pas réglementées.

Article Nu 9 – Emprise au sol des constructions

- L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée

Article Nu 10 – Hauteur maximale des constructions

- Pour les bâtiments à usage d'habitation, la hauteur des constructions sera limitée à 9m.
- Pour les bâtiments artisanaux ou agricoles, la hauteur est limitée à 10 m.

- L'agrandissement d'un bâtiment ou sa reconstruction après sinistre pourra être réalisé avec une hauteur identique à celle de la construction existante.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques cheminées et autres superstructures exclus.

Article Nu 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Article Nu 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies et des emprises publiques.

Article Nu 13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Sans objet

Article Nu 14 – Coefficient d'occupation du sol défini par l'article R.123-10

L'utilisation maximum d'occupation du sol n'est pas réglementée.

REGLEMENT DE LA ZONE Nt

Caractère de la zone Nt

Cette zones correspond au lit majeur de la rivière rue dans la traversée du bourg de Condat. Cette zone est soumise à un risque d'inondation. Cette zone doit rester naturelle. Toutefois des équipements sportifs ou techniques peuvent être admis s'ils n'entravent pas la libre circulation des eaux et s'ils ne génèrent aucun risque en aval ou en amont.

Article Nt 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations de toute nature à l'exception de celles faisant l'objet de l'article Nt2 ci dessous

Article Nt 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, l'autorisation d'occupation du sol peut être accordée pour des travaux ayant pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.
- Les constructions qui ne répondent pas à la vocation de la zone, détruites par un incendie ou par un sinistre lié à un phénomène non renouvelable, (ou on susceptible de se renouveler) ne peuvent faire l'objet de reconstruction avec éventuellement extension mesurée que si le permis de construire est demandé dans les trois ans suivant le sinistre.
- Les clôtures des parcelles ou des équipements devront être conçues de manière à ne pas provoquer la formation d'embâcle en cas de crue.

Les occupations et utilisations du sol ci-dessous ne sont admises que si elles respectent les conditions particulières figurant au § suivant

- a) Les constructions liées à des équipements d'infrastructure ou de service public.
- b) Les aménagement et équipements de sports et loisirs
- c) l'agrandissement modéré des constructions existantes

L'implantation des constructions ou aménagements à réaliser, ne devront pas s'opposer à l'expansion des crues des rivières ou ruisseaux et à la libre circulation des eaux. Les constructions devront être étudiées afin de diminuer leur vulnérabilité aux inondations. En cas de reconstruction de bâtiments sinistrés le nouvel aménagement devra tendre à les rendre moins vulnérables aux inondations.

Ces restrictions ne s'appliquent pas aux éventuels dispositifs de protection contre les eaux.



Article Nt 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

I Accès

- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation.

II Voirie

- Néant.

Article Nt 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L.2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel

I. Eau

- Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être alimentée en eau potable, soit par le réseau public de distribution, soit par captage, forage ou puits particulier, conformément à la réglementation en vigueur.

II. Assainissement

1) Eaux usées

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement, en respectant ses caractéristiques actuelles ou prévues (système séparatif ou unitaire).

- Le rejet des effluents non domestiques dans le réseau collectif de collecte des eaux usées domestiques doit être préalablement autorisé par la collectivité compétente conformément à l'article L 1331.10 du code de la santé publique.

2) Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

3) Electricité - Téléphone

Non réglementé



Article Nt 5 – Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif

- Non réglementé

Article Nt 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les agrandissements modérés ou les surélévations de constructions existantes pourront être réalisées en respectant l'alignement existant.

Article Nt 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions devront s'implanter par rapport aux limites séparatives :

- soit à une distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative, au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans que cette distance puisse être inférieure à 3 m.
- soit en limite séparative.

Article Nt 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Non réglementé

Article Nt 9 – Emprise au sol des constructions

- Non réglementé

Article Nt 10 – Hauteur maximale des constructions

- Pour les bâtiments à usage d'habitation, la hauteur des constructions sera limité à un étage construits sur rez-de-chaussée plus un niveau de combles (R+1+C).
- Pour les autres constructions, la hauteur est limitée à 12 m.
- L'agrandissement d'un bâtiment ou sa reconstruction après sinistre pourra être réalisé avec une hauteur identique à celle de la construction existante.



La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques cheminées et autres superstructures exclus.

Article Nt 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Article Nt 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies et emprises publiques.

Article Nt 13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Les espaces libres seront aménagés en espace vert
Les parcs de stationnement devront être plantés à raison d'un arbre pour six emplacements.

Article Nt 13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

L'utilisation maximum d'occupation du sol n'est pas réglementée.

Article Nt 14 – Coefficient d'occupation du sol défini par l'article R.123-10

L'utilisation maximum d'occupation du sol n'est pas réglementée.