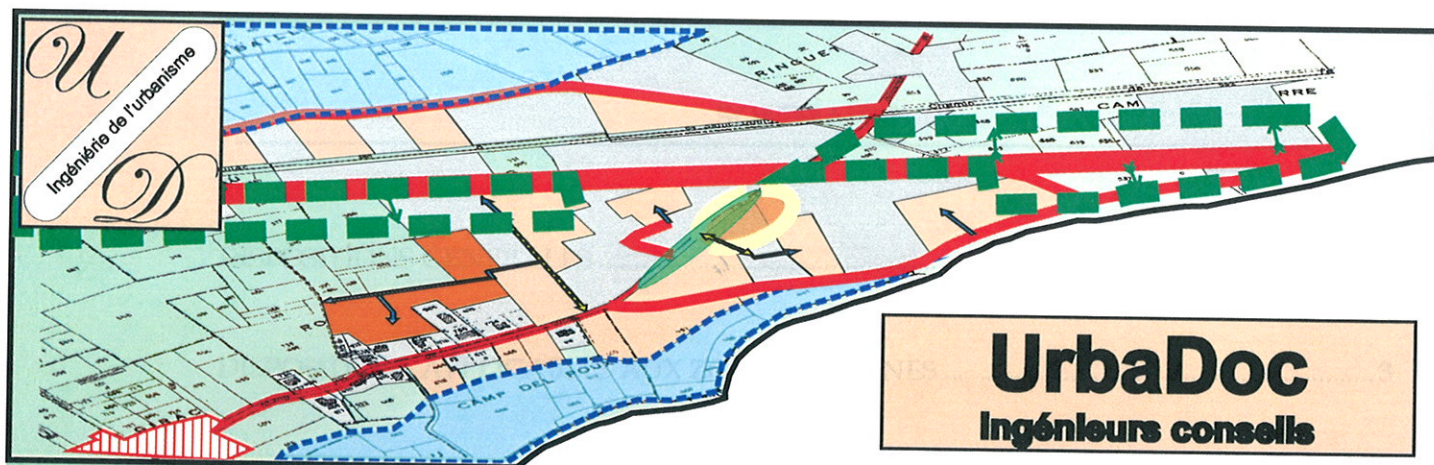




Département de Haute-Garonne

COMMUNE DE AIGNES



PENSER LA VILLE DE DEMAIN

AMENAGER ET GERER L'ESPACE RURAL



PLAN LOCAL D'URBANISME

Exécutoire depuis
le 10 JUL. 2009

REGLEMENT

4

Projet de PLU arrêté le :

Enquête publique du :

Approbation le :

VU POUR ETRE ANNEXE
A LA DELIBERATION DU CONSEIL
MUNICIPAL DU 20 MAI 2009

SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES	2
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	3
ZONE Ua	4
ZONE Ub	9
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER.....	14
ZONE AU	15
ZONE AU0	20
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	22
ZONE A	23
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	27
ZONE N	28

DISPOSITIONS GENERALES

Selon le décret du 5 janvier 2007 relatif aux autorisations de construire qui a remanié la partie réglementaire du code de l'urbanisme, demeurent applicables en présence d'un PLU les articles R111-2 relatif à la salubrité, R111-4 relatif à la préservation des vestiges archéologiques, R111-15 relatif à la préservation de l'environnement et R111-21 relatif au respect des sites et paysages naturels.

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 14 du règlement de la zone concernée.

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES
URBAINES**

ZONE Ua

CARACTERE DE LA ZONE

La zone Ua regroupe le centre ancien et la périphérie du centre ancien. Cette zone est destinée à accueillir de l'habitat et des activités compatibles avec la vie urbaine.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Ua 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits les formes d'occupation et d'utilisation du sol suivantes :

- les constructions de nouveaux bâtiments agricoles ;
- l'ouverture ou l'installation de carrières ou de gravières, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol ;
- les dépôts de véhicules ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux, non liés à une activité existante ;
- le stationnement isolé de caravanes, les terrains de camping caravaning, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs ;
- les constructions à usage forestier ou d'entrepôt

ARTICLE Ua 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisés sous conditions, les formes d'occupation et d'utilisation du sol suivantes :

- les activités à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, et qu'elles soient compatibles avec la vie urbaine ;
- les installations classées, soumises à autorisation ou à déclaration, à condition qu'elles soient liées à l'activité normale de la cité, et qu'elles soient compatibles avec la vie urbaine ;
- les parcs de stationnement à condition qu'ils n'entraînent pas la destruction même partielle d'îlots construits ;
- les aires de jeu à condition qu'elles n'entraînent pas la destruction, même partielle d'îlots construits ;
- La reconstruction ou le changement de destination des constructions à condition que leur destination ou usage ne porte pas atteinte à la salubrité, à la sécurité, au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ua 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, tout terrain doit avoir au moins un accès à une voirie publique ou privée, dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou des immeubles envisagés, et notamment afin de permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

ARTICLE Ua 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable dans les conditions conformes aux règlements en vigueur.

2 – Assainissement

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordé au réseau public d'assainissement dans les conditions conformes aux règlements en vigueur.

3 – Eaux pluviales

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales devront être réalisés selon des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, à la charge du propriétaire.

4 – Electricité – Téléphone

Les terrains doivent être raccordés au réseau de distribution d'électricité. La réalisation en souterrain pourra être rendu obligatoire pour les opérations d'aménagement d'ensemble.

ARTICLE Ua 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

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

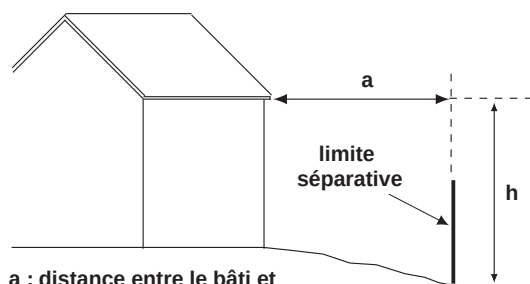
Toute construction nouvelle devra être implantée soit à l'alignement des voies, soit à l'alignement défini par le front bâti existant.

Toutefois, des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être admises :

- pour l'extension de bâtiments anciens dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus ;
- en raison de la topographie ou de la nature du sol.

Les extensions des bâtiments existants qui ne respectent pas les règles de recul définies ci-dessus devront respecter la marge de recul du bâtiment existant.

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



a : distance entre le bâti et la limite du fond de parcelle
h : différence d'altitude
la règle est : $a \geq h/2$ et $a \geq 3$ mètres

A moins que le bâtiment ne jouxte la limite parcellaire, la distance (a), comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (h), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Des implantations autres seront autorisés dans le cas d'extensions de bâtiments existants sans que la hauteur ne puisse être supérieure à la hauteur initiale.

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

Sur une même propriété, deux constructions non contiguës doivent être séparées par une distance au moins égale à 3 m. Il est rappelé que la contiguïté entre 2 constructions ne peut être procurée par un élément isolé comme un arc, une poutre, un linteau, (...) mais doit correspondre à une réelle mitoyenneté des volumes.

ARTICLE Ua 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée

ARTICLE Ua 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. La hauteur d'une construction ne peut excéder la hauteur moyenne du bâti environnant. Les ouvrages et bâtiments publics ne sont pas assujettis à cette règle.

ARTICLE Ua 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - Généralités :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions devront s'intégrer parfaitement à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leur volume ;
- l'unicité et la qualité des matériaux ;
- l'harmonie des couleurs

Sont interdits :

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que des briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment qui devront nécessairement être enduits ;
- les constructions d'architecture extérieure à la région.

Il est rappelé que toute modification d'aspect extérieur nécessite une demande d'autorisation.

2 - Dispositions particulières

Toitures :

La pente sera comprise entre 30 et 35%.

La toiture sera en tuile canal ou romane, soit de récupération, soit de teintes vieilles non uniformes.

Les lucarnes, génoises, corniches existantes et autres décors seront conservés.

Les panneaux solaires sont autorisés.

Ouvertures:

Les fenêtres seront en bois de type « menuiseries à la Française à deux vantaux » pour les constructions nouvelles.

En rénovation, les fenêtres à un vantail restent autorisées.

Les volets seront en bois, PVC (couleur bois), ou aluminium (couleur bois). Les volets roulants sont autorisés avec des coffres intérieurs.

Les encadrements seront en brique, pierre de taille, bois, surépaisseur d'enduit, ou simplement peintes. Les encadrements existants en béton seront habillés.

Façades :

En rénovation, on utilisera des enduits traditionnels à la chaux, lissés à la truelle, talochés fins ou grattés très fins ou brut. Les finitions grossières sont interdites.

Pour les constructions nouvelles, on utilisera un enduit mono couche gratté ou taloché ou de la brique foraine.

Les colombages apparents sont autorisés.

Teintes:

Pour les façades, la teinte des enduits sera choisie en recherchant une harmonisation avec l'environnement naturel ou bâti. Elle sera choisie en recherchant une harmonisation avec l'environnement naturel ou bâti. La couleur utilisée sera extraite de la palette de couleur annexée au présent PLU.

Les menuiseries seront de préférence peintes ou lasurées en harmonie, sauf pour celles en PVC ou aluminium. Les teintes devront être en harmonie avec la couleur des façades.

Cheminées :

Les cheminées seront proches du faîtage et réalisées en matériaux traditionnels.

Les cheminées existantes seront conservées, ou refaites à l'identique.

Ouvrages en saillie:

Les ouvrages en saillie, tels que balcons, perrons, accès, canalisations extérieures... devront avant tout rechercher la simplicité et être en harmonie avec l'environnement bâti ou naturel.

Clôtures sur rue:

Les clôtures seront d'une hauteur maximale de 1,50 mètre avec un mur bahut de 60cm maximum. Elles seront réalisées en matériaux traditionnels ou à défaut devront être recouvertes d'un enduit mono couche gratté ou brute.

Annexes:

Les annexes bâties seront traitées avec le même soin que le bâtiment principal.

ARTICLE Ua 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations existantes est assuré sur les voies et les places publiques, ainsi que sur le domaine privé sur des emplacements prévus à cet effet.

2 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques, sur des emplacements prévus à cet effet. Ces besoins doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation et notamment pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes habituelles ci-après :

- Habitations : une place de stationnement par logement.

- Constructions à usage d'activités : il est imposé une place de stationnement par 25 m2 de surface de vente pour les commerces, par 40 m2 de S.H.O.B. pour les bureaux, pour 2 chambres d'hôtel, pour 10 places de restaurant.

3 - Modalités d'application :

- La superficie à prendre en compte est de 25 mètres carrés par véhicule, y compris les accès et aires de manœuvre.

- La règle applicable aux constructeurs ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.
- En cas de restauration dans leur volume d'immeubles existants avec ou sans changement de destination n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées, aucun emplacement nouveau de stationnement n'étant alors exigé.
- Si les conditions techniques, architecturales ou urbanistiques ne permettent pas 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 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.
- A défaut de l'ensemble de ce qui précède, une participation au titre de la non réalisation d'une place de stationnement pourra être demandée au constructeur selon les modalités fixées par l'article L 123-1-2 du code de l'urbanisme.

ARTICLE Ua 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Pour les constructions nouvelles, sur chaque unité foncière privative, 10% au moins de la surface doit être traitée en jardin planté et gazonné. Un arbre de haute tige doit être planté pour 200m² de terrain.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison, d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ua 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

ZONE Ub

CARACTERE DE LA ZONE

La zone Ub correspond à la périphérie du centre ancien. Cette zone est destinée à accueillir de l'habitat et des activités compatibles avec la vie urbaine.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Ub 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits les formes d'occupation et d'utilisation du sol suivantes :

- les constructions de nouveaux bâtiments agricoles ;
- l'ouverture ou l'installation de carrières ou de gravières, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol ;
- les dépôts de véhicules ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux, non liés à une activité existante ;
- le stationnement isolé de caravanes, les terrains de camping caravaning, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs ;
- les constructions à usage forestier ou d'entrepôt

ARTICLE Ub 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisés sous conditions, les formes d'occupation et d'utilisation du sol suivantes :

- les activités à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, et qu'elles soient compatibles avec la vie urbaine ;
- les installations classées, soumises à autorisation ou à déclaration, à condition qu'elles soient liées à l'activité normale de la cité, et qu'elles soient compatibles avec la vie urbaine ;
- les parcs de stationnement à condition qu'ils n'entraînent pas la destruction même partielle d'îlots construits ;
- les aires de jeu à condition qu'elles n'entraînent pas la destruction, même partielle d'îlots construits ;
- La reconstruction ou le changement de destination des constructions à condition que leur destination ou usage ne porte pas atteinte à la salubrité, à la sécurité, au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ub 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, tout terrain doit avoir au moins un accès à une voirie publique ou privée, dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou des immeubles envisagés, et notamment afin de permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

ARTICLE Ub 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable dans les conditions conformes aux règlements en vigueur.

2 – Assainissement

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordé au réseau public d'assainissement dans les conditions conformes aux règlements en vigueur.

3 – Eaux pluviales

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales devront être réalisés selon des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, à la charge du propriétaire.

4 – Electricité – Téléphone

Les terrains doivent être raccordés au réseau de distribution d'électricité. La réalisation en souterrain pourra être rendu obligatoire pour les opérations d'aménagement d'ensemble.

ARTICLE Ub 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementée

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

Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement sans pouvoir être à moins de :

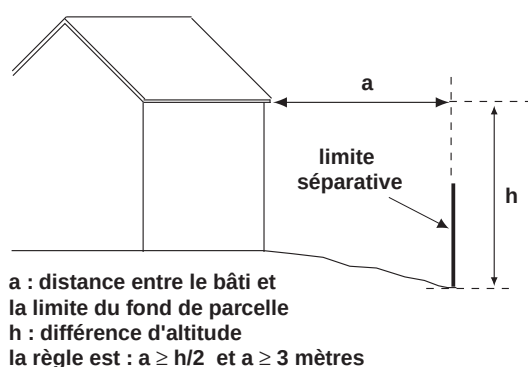
- 5 mètres minimum de l'axe des voies communales,
- 15m minimum de l'axe de la départementale 43

Toutefois, il n'y a pas lieu de respecter ce recul :

- lorsque la construction projetée doit réaliser une continuité d'implantation avec les immeubles voisins ;
- lorsque le projet concerne l'extension ou la surélévation d'un bâtiment existant.

Les extensions des bâtiments existants qui ne respectent pas les règles de recul définies ci-dessus devront respecter la marge de recul du bâtiment existant.

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



A moins que le bâtiment ne jouxte la limite parcellaire, la distance (a), comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (h), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. Des implantations autres seront autorisées dans le cas d'extensions de bâtiments existants sans que la hauteur ne puisse être supérieure à la hauteur initiale.

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

Sur une même propriété, deux constructions non contiguës doivent être séparées par une distance au moins égale à 3 m. Il est rappelé que la contiguïté entre 2 constructions ne peut être procurée par un élément isolé comme un arc, une poutre, un linteau, (...) mais doit correspondre à une réelle mitoyenneté des volumes.

ARTICLE Ub 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée

ARTICLE Ub 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. La hauteur d'une construction ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit. Les ouvrages et bâtiments publics ne sont pas assujettis à cette règle.

ARTICLE Ub 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1 – Généralités :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions devront s'intégrer parfaitement à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leur volume ;
- l'unicité et la qualité des matériaux ;
- l'harmonie des couleurs

Sont interdits :

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que des briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment qui devront nécessairement être enduits ;
- les constructions d'architecture extérieure à la région.

Il est rappelé que toute modification d'aspect extérieur nécessite une demande d'autorisation.

2 – Dispositions particulières

Toitures :

La pente sera comprise entre 30 et 35%.

La toiture sera en tuile canal ou romane, soit de récupération, soit de teintes vieilles non uniformes

Les panneaux solaires sont autorisés.

Ouvertures:

Les volets seront en bois, PVC, ou aluminium. Les volets roulants sont autorisés avec des coffres intérieurs. L'utilisation de matériaux PVC ou aluminium pour les fenêtres est autorisée.

Les encadrements seront en brique, pierre de taille, bois, surépaisseur d'enduit, ou simplement peintes.

Façades :

En rénovation, on utilisera des enduits traditionnels à la chaux, lissés à la truelle, talochés fins ou grattés très fins ou brut. Les finitions grossières sont interdites.

Pour les constructions nouvelles, on utilisera un enduit mono couche gratté ou brut ou de la brique foraine.

Les colombages apparents sont autorisés.

Teintes:

Pour les façades, la teinte des enduits sera choisie en recherchant une harmonisation avec l'environnement naturel ou bâti. Elle sera choisie en recherchant une harmonisation avec l'environnement naturel ou bâti. La couleur utilisée sera extraite de la palette de couleur annexée au présent PLU.

Les menuiseries seront de préférence peintes ou lasurées, sauf pour celles en PVC ou aluminium. Les teintes des menuiseries devront être en harmonie avec la couleur des façades.

Cheminées :

Les cheminées seront proches du faîtage et réalisées en matériaux traditionnels.

Les cheminées existantes seront conservées, ou refaites à l'identique.

Clôtures sur rue:

Les clôtures seront d'une hauteur maximale de 1,50 mètre avec un mur bahut de 60cm maximum. Elles seront réalisées en matériaux traditionnels ou à défaut devront être recouvertes d'un enduit mono couche gratté ou brute.

Annexes:

Les annexes bâties seront traitées avec le même soin que le bâtiment principal.

ARTICLE U~~b~~ 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations existantes est assuré sur les voies et les places publiques, ainsi que sur le domaine privé sur des emplacements prévus à cet effet.

2 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques, sur des emplacements prévus à cet effet. Ces besoins doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation et notamment pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes habituelles ci-après :

- Habitations : une place de stationnement par logement.

- Constructions à usage d'activités : il est imposé une place de stationnement par 25 m² de surface de vente pour les commerces, par 40 m² de S.H.O.B. pour les bureaux, pour 2 chambres d'hôtel, pour 10 places de restaurant.

3 - Modalités d'application :

- La superficie à prendre en compte est de 25 mètres carrés par véhicule, y compris les accès et aires de manœuvre.

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

- En cas de restauration dans leur volume d'immeubles existants avec ou sans changement de destination n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées, aucun emplacement nouveau de stationnement n'étant alors exigé.
- Si les conditions techniques, architecturales ou urbanistiques ne permettent pas 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 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.
- A défaut de l'ensemble de ce qui précède, une participation au titre de la non réalisation d'une place de stationnement pourra être demandée au constructeur selon les modalités fixées par l'article L123-1-2 du code de l'urbanisme.

ARTICLE Ub 13 ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Pour les constructions nouvelles, sur chaque unité foncière privative, 20% au moins de la surface doit être traitée en jardin planté et gazonné. Un arbre de haute tige doit être planté pour 200m² de terrain.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison, d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ub 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0.15.

**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES À URBANISER**

ZONE AU

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone est constituée d'espaces naturels réservés pour l'urbanisation future à usage principal d'habitation, de services, de commerces, d'équipements et d'activités à caractère central.

Elle comporte plusieurs zones AU dont l'ouverture se fera au fur et à mesure de l'extension ou de la réalisation des réseaux.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits les formes d'occupation et d'utilisation du sol suivantes :

- les constructions de nouveaux bâtiments agricoles,
- les constructions de maisons individuelles
- l'ouverture ou l'installation de carrières ou de gravières, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol ;
- les dépôts de véhicules ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux, non liés à une activité existante ;
- le stationnement isolé de caravanes, les terrains de camping caravaning, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs ;
- les constructions à usage forestier ou d'entrepôt

ARTICLE AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les constructions devront être édifiées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble à vocation principale d'habitat et s'inscrire dans les orientations d'aménagement.

Sont autorisés sous conditions, les formes d'occupation et d'utilisation du sol suivantes :

- les constructions de maisons d'habitation dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble
- les activités à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, et qu'elles soient compatibles avec la vie urbaine ;
- les installations classées, soumises à autorisation ou à déclaration, à condition qu'elles soient liées à l'activité normale de la cité, et qu'elles soient compatibles avec la vie urbaine ;

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation :

- soit directement,
- soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

Les caractéristiques de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès devra être établi sur celle de ces voies où le risque pour la sécurité sera le moindre.

Les voies privées qui se terminent en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (respect d'un rayon de 11m minimum).

ARTICLE AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable dans les conditions conformes au règlement en vigueur.

2 - Assainissement

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement dans les conditions conformes au règlement en vigueur.

3 - Eaux pluviales

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des pluviales devront être réalisés selon des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, à la charge du propriétaire.

4 - Electricité - Téléphone

Les terrains doivent être raccordés au réseau de distribution d'électricité. La réalisation en souterrain pourra être rendu obligatoire pour les opérations d'aménagement d'ensemble.

ARTICLE AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

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

Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement sans pouvoir être à moins de :

- 5 mètres minimum de l'axe des voies communales,
- 15mètres minimum de l'axe de la départementale 43

Ces règles demeurent applicables à l'intérieur des groupes de constructions et des lotissements.

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance, comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Ces règles demeurent applicables à l'intérieur des groupes de constructions et des lotissements.

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

Sur une même propriété, deux constructions non contiguës doivent être séparées par une distance au moins égale à 3 m. Il est rappelé que la contiguïté entre 2 constructions ne peut être procurée par un élément isolé comme un arc, une poutre, un linteau, (...) mais doit correspondre à une réelle mitoyenneté des volumes.

ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée

ARTICLE AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, comptée par rapport au niveau du sol naturel, est fixée à 7 mètres à l'égout du toit.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes, machinerie d'ascenseur, etc.

Cet article ne s'applique pas aux bâtiments et ouvrages publics.

ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - Généralités :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions devront s'intégrer parfaitement à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leur volume ;
- l'unicité et la qualité des matériaux ;
- l'harmonie des couleurs.

Sont interdits :

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que des briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment ;
- les constructions d'architecture extérieure à la région.

Il est rappelé que toute modification d'aspect extérieur nécessite une demande d'autorisation.

2 - Dispositions particulières

Toitures :

La pente sera comprise entre 30 et 35%.

Le matériau de construction sera la tuile canal ou romane.

Les panneaux solaires sont autorisés.

Ouvertures:

Les volets seront en bois, PVC, ou aluminium. Les volets roulants sont autorisés avec des coffres intérieurs. L'utilisation de matériaux PVC ou aluminium pour les ouvertures est autorisée.

Les encadrements seront en brique, pierre de taille, bois, surépaisseur d'enduit, ou simplement peintes.

Façades :

En rénovation, on utilisera des enduits traditionnels à la chaux, lissés à la truelle, talochés fins ou grattés très fins ou brut. Les finitions grossières sont interdites.

Pour les constructions nouvelles, on utilisera un enduit mono couche gratté ou brut ou de la brique foraine.

Les colombages apparents sont autorisés.

Teintes :

Pour les façades, la teinte des enduits sera choisie en recherchant une harmonisation avec l'environnement naturel ou bâti. Elle sera choisie en recherchant une harmonisation avec l'environnement naturel ou bâti. La couleur utilisée sera extraite de la palette de couleur annexée au présent PLU.

Les menuiseries seront de préférence peintes ou lasurées, sauf pour celles en PVC ou aluminium. Les teintes des menuiseries devront être en harmonie avec la couleur des façades.

Cheminées :

Les cheminées seront proches du faitage et réalisées en matériaux traditionnels.

Les cheminées existantes seront conservées, ou refaites à l'identique.

Clôtures sur rue :

Les clôtures seront d'une hauteur maximale de 1,50 mètre avec un mur bahut de 60cm maximum. Elles seront réalisées en matériaux traditionnels ou à défaut devront être recouvertes d'un enduit mono couche gratté ou brute.

Annexes :

Les annexes bâties seront traitées avec le même soin que le bâtiment principal.

ARTICLE AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations existantes est assuré sur les voies et les places publiques, ainsi que sur le domaine privé sur des emplacements prévus à cet effet.

2 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques, sur des emplacements prévus à cet effet. Ces besoins doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation et notamment pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes habituelles ci-après :

- Habitations : une place de stationnement par logement.

- Constructions à usage d'activités : il est imposé une place de stationnement par 25 m² de surface de vente pour les commerces, par 40 m² de S.H.O.B. pour les bureaux, pour 2 chambres d'hôtel, pour 10 places de restaurant.

3 - modalités d'application :

- La superficie à prendre en compte est de 25 mètres carrés par véhicule, y compris les accès et aires de manœuvre.

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

- En cas de restauration dans leur volume d'immeubles existants avec ou sans changement de destination n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées, aucun emplacement nouveau de stationnement n'étant alors exigé.

- Si les conditions techniques, architecturales ou urbanistiques ne permettent pas 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 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.
- A défaut de l'ensemble de ce qui précède, une participation au titre de la non réalisation d'une place de stationnement pourra être demandée au constructeur selon les modalités fixées par l'article L 123-1-2 du code de l'urbanisme.

ARTICLE AU 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

1 - plantations existantes

Les plantations existantes seront maintenues ou dans le cas d'abattage, remplacées par des plantations au moins équivalentes.

2 – Espaces libres, plantations et espaces verts à créer

Les végétaux utilisés doivent être plantés en tenant compte de la présence des réseaux.

Sur chaque unité foncière, 20% au moins de la surface doivent être traités en jardin gazonné et planté à raison d'un arbre de haute tige par 200 m² de terrain.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0.15 en zone AU.

ZONE AU0

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit de zones destinées à recevoir à terme des habitations. Définies à COS nul, ces zones ne pourront être ouvertes que par modification ou révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AU0 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation du sol est interdite à l'exception des installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs.

ARTICLE AU0 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Non réglementé

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU0 3 - ACCES ET VOIRIE

Non réglementé

ARTICLE AU0 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé

ARTICLE AU0 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

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

Non réglementé

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

Non réglementé

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

Non réglementé

ARTICLE AU0 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée

ARTICLE AU0 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE AU0 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE AU0 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé

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

Non réglementé

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU0 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

La zone A est une zone à vocation agricole.

La zone est traversée par l'A66 qui impose une marge de recul de 100m pour toute construction à venir.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation ou utilisation des sols est interdite à l'exception :

- des installations nécessaires à l'activité agricole,
- des installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- des installations soumises à des conditions particulières et listées à l'article A-2 ci-après.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes sous réserve qu'elles soient destinées au logement des agriculteurs travaillant sur l'exploitation, et implantées dans un rayon de 50 mètres autour des bâtiments d'exploitation.

La réfection ou l'extension des constructions existantes à l'approbation du présent règlement sous réserve qu'elles soient directement liées aux activités agricoles.

La création, l'extension et l'aménagement des installations classées à usage agricole sous réserve de ne pas augmenter les nuisances pour les secteurs environnants.

Les constructions et installations à usage agricole sous réserve qu'elles donnent lieu à des mesures d'intégration paysagère.

Les aménagements (et non les extensions) accessoires liés au tourisme (camping à la ferme, gîtes) sous réserve qu'ils s'intègrent de manière harmonieuse dans leur environnement et qu'ils soient directement liés à l'exploitation agricole.

La reconstruction à l'identique des constructions sinistrées.

Les constructions, ouvrages techniques et aménagements nécessaires à l'exploitation de l'autoroute ou à la mise en valeur de l'Aïse.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, tout terrain doit avoir au moins un accès à une voirie publique ou privée, dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou des immeubles envisagés, et notamment afin de permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, nécessitant une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 – Assainissement

Eaux usées :

Il est rappelé que l'évacuation directe des eaux et matières usées est interdite dans les fossés, cours d'eau ainsi que dans le réseau pluvial. En l'absence de réseau d'assainissement collectif, l'assainissement non collectif est autorisé. Le dispositif de traitement doit être conforme à la réglementation en vigueur et sera défini selon la Carte d'Aptitude des Sols à l'Assainissement non collectif jointe en Annexe ou à défaut suivant une expertise hydrogéologique à la charge du pétitionnaire.

Les dispositifs d'assainissement non collectif des constructions autres que les maisons individuelles devront faire l'objet d'une étude particulière conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

Toute construction ou installation nouvelle doit disposer d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales. Les aménagements doivent garantir l'écoulement dans le réseau collecteur et les fossés. En cas d'absence ou d'insuffisance du réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales ou à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire. Ces derniers devront réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE A 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

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

Toute construction ou installation nouvelle doit être implantée à :

- au moins 15 m de l'axe des routes départementales ;
- au moins 10 m de l'axe des voies publiques ou privées, existantes ou projetées.

Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées:

- pour des raisons de sécurité, en cas de construction nouvelle édifiée à l'angle de deux rues, ou en cas d'élargissement de voirie ;
- en cas d'extension d'une construction existante, il pourra être exigé un recul à l'alignement au moins égal à celui du bâtiment existant.

En toute circonstance, une marge de recul de 100m de l'axe de la voie devra être respectée de part et d'autre de l'axe de l'A66.

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance, comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

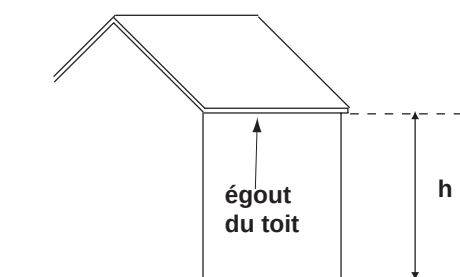
ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sur une même propriété, deux constructions non contiguës doivent être séparées par une distance au moins égale à 3 m. Il est rappelé que la contiguïté entre 2 constructions ne peut être procurée par un élément isolé comme un arc, une poutre, un linteau, (...) mais doit correspondre à une réelle mitoyenneté des volumes.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS



h : hauteur de la construction projetée

• cas général : $h \leq 7 \text{ m}$

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation, comptée par rapport au niveau du sol naturel, est fixée à 7 mètres à l'égout du toit.

Cette hauteur est portée à 12 mètres à l'égout du toit pour les autres constructions liées à l'activité agricole.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes, etc.

Le dépassement de ces hauteurs est aussi permis dans le cas d'extension de bâtiments existant dont la hauteur initiale dépassait déjà les normes fixées par le présent article à condition qu'elle ne dépasse pas les hauteurs existantes.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'est accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111-21 du Code de l'Urbanisme).

Nouvelles constructions :

clôtures : il est vivement conseillé de réaliser les clôtures en haies vives en utilisant de préférence plusieurs essences végétales de façon à obtenir une intégration optimale au paysage environnant. La hauteur maximale de la haie vive est de 2 m pour une implantation à 0,50 m des limites séparatives. Elle pourra dépasser cette hauteur si elle est placée à une distance minimale de 2 m des limites séparatives.

A défaut, les clôtures devront être constituées de grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne pourra excéder 0,80 m. Ce mur bahut pourra être de même nature que le bâtiment principal. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Dans tous les cas, la hauteur des clôtures du type grille ou grillage ne devra pas excéder 1,80 m, sauf pour les ouvrages techniques ou équipements collectifs nécessitant des principes de sécurité différents.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation. Ces besoins sont déterminés en fonction du type de construction et de leur fréquentation, par référence aux normes en vigueur.

ARTICLE A 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Les terrains indiqués aux documents graphiques comme étant des espaces boisés classés sont régis par les dispositions des articles L. 130-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES NATURELLES**

ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

La zone N est la zone naturelle de la commune à protéger de toute urbanisation en raison de la qualité de ses paysages et de son environnement.

Elle comporte des zones Nh à vocation habitat sur lesquels les constructions nouvelles liées à l'habitat existant pourront être édifiées sans qu'il ne puisse y avoir création de nouveau logement.

Elle comporte aussi une zone Ni qui dispose des mêmes caractéristiques que la zone N mais qui est soumise au risque inondation de l'Aïse ou du Têledou.

La zone est traversée par l'A66 qui impose une marge de recul de 100m pour toute construction à venir.

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 14 du règlement de la zone concernée.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation ou utilisation des sols est interdite à l'exception des installations et constructions :

- nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- soumises à des conditions particulières et listées à l'article N-2 ci-après.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

En zone N :

L'extension mesurée ou la transformation des locaux à usage d'habitation existants à condition qu'il ne soit pas créé une habitation supplémentaire.

La reconstruction à l'identique des constructions sinistrées.

Les constructions et installations nécessaires aux activités forestières et pastorales.

L'aménagement et l'extension des activités existantes agricoles et assimilées.

Les constructions, ouvrages techniques et aménagements nécessaires à l'exploitation de l'autoroute ou à la mise en valeur de l'Aïse

Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs

En zone Nh :

L'extension mesurée ou la transformation des locaux à usage d'habitation existants à condition qu'il ne soit pas créé une habitation supplémentaire.

Les annexes de type piscine, abri ou garage liés à l'habitation existante.

Le changement de destination des bâtiments en habitation pour les bâtiments existants à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme

Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs

En zone Ni :

Les constructions, ouvrages techniques et aménagements nécessaires à l'exploitation de l'autoroute ou à la mise en valeur de l'Aïse sous réserve de la prise en compte des risques liés aux inondations.

Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, tout terrain doit avoir au moins un accès à une voirie publique ou privée, dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou des immeubles envisagés, et notamment afin de permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, nécessitant une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 - Assainissement

Eaux usées :

Il est rappelé que l'évacuation directe des eaux et matières usées est interdite dans les fossés, cours d'eau ainsi que dans le réseau pluvial. En l'absence de réseau d'assainissement collectif, l'assainissement non collectif est autorisé. Le dispositif de traitement doit être conforme à la réglementation en vigueur et sera défini selon la Carte d'Aptitude des Sols à l'Assainissement non collectif jointe en Annexe ou à défaut suivant une expertise hydrogéologique à la charge du pétitionnaire.

Les dispositifs d'assainissement non collectif des constructions autres que les maisons individuelles devront faire l'objet d'une étude particulière conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

Toute construction ou installation nouvelle doit disposer d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales. Les aménagements doivent garantir l'écoulement dans le réseau collecteur et les fossés. En cas d'absence ou d'insuffisance du réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales ou à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire. Ces derniers devront réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

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

Toute construction ou installation nouvelle doit être implantée à :
- au moins 20 m de l'alignement des routes départementales ;

- au moins 10 m de l'alignement des voies publiques ou privées, existantes ou projetées.

Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées:

- pour des raisons de sécurité, en cas de construction nouvelle édifiée à l'angle de deux rues, ou en cas d'élargissement de voirie ;
- en cas d'extension d'une construction existante, il pourra être exigé un recul à l'alignement au moins égal à celui du bâtiment existant.

En toute circonstance, une marge de recul de 100m de l'axe de la voie devra être respectée de part et d'autre de l'A66 sauf pour les constructions et installations liées à l'entretien et la gestion de l'autoroute A66

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

Les constructions doivent être édifiées de telle manière que la largeur de la marge d'isolement soit au moins égale à la hauteur du bâtiment mesuré à l'égout du toit à partir du sol naturel, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.

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

Sur une même propriété, deux constructions non contiguës doivent être séparées par une distance au moins égale à 3 m. Il est rappelé que la contiguïté entre 2 constructions ne peut être procurée par un élément isolé comme un arc, une poutre, un linteau, (...) mais doit correspondre à une réelle mitoyenneté des volumes.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, comptée par rapport au niveau du sol naturel, est fixée à 7 mètres à l'égout du toit.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes, etc.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect des pentes de toitures, une harmonie entre les couleurs et les matériaux mis en oeuvre. L'aspect extérieur sera compatible avec le caractère des lieux avoisinants, et facilitera l'insertion du bâtiment dans le paysage. En cas de travaux sur un bâtiment existant, le plus grand soin sera apporté à la qualité des matériaux mis en oeuvre afin de ne pas compromettre la valeur architecturale et patrimoniale du bâtiment. Les ouvertures et les volumes devront s'inspirer de ceux du bâtiment d'origine et de l'architecture traditionnelle locale.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé

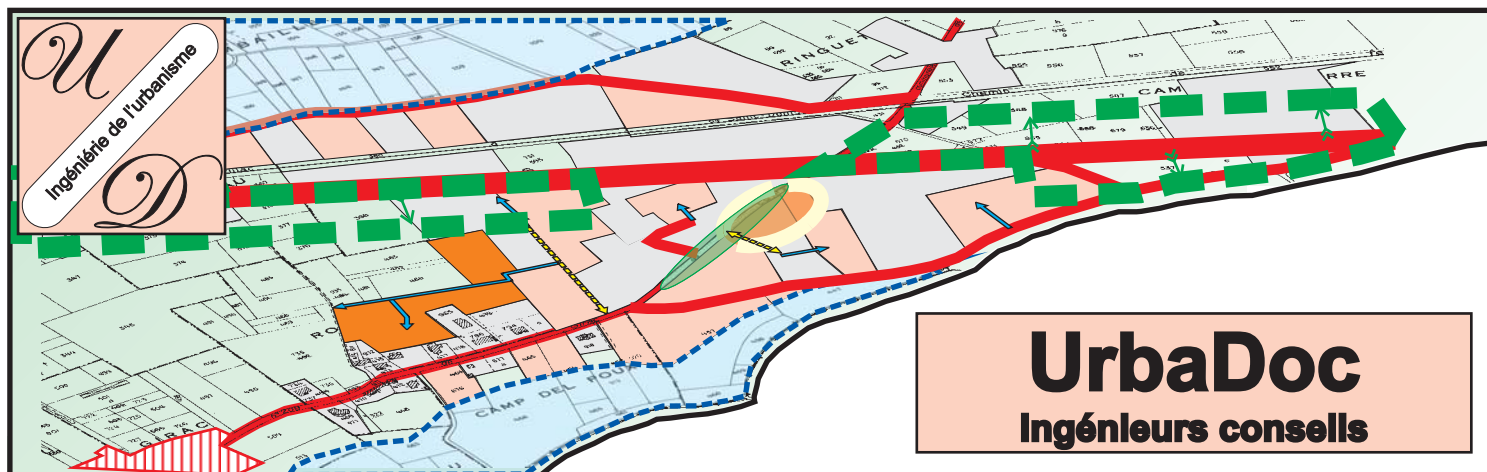
ARTICLE N 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Les terrains indiqués aux documents graphiques comme étant des espaces boisés classés sont régis par les dispositions des articles L. 130-1 et suivants du Code de l'urbanisme

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé



Département de Haute-Garonne

COMMUNE DE AIGNES

PENSER LA VILLE DE DEMAIN

AMENAGER ET GERER L'ESPACE RURAL



PLAN LOCAL D'URBANISME

Orientations d'Aménagement 2.2

Projet de PLU arrêté le :

Enquête publique du :

Approbation le :

Projet d'aménagement du lieu dit « Le Vigne » : Zone AU

1 Présentation	3
1.1 Situation géographique.....	3
1.2 Etat initial du site.....	4
1.3 Les accès	5
1.4 Superficie de la zone	5
2 Les dispositions du schéma d'aménagement	6
2.1 Les principes de création de la zone.....	6
2.2 Les accès sur les voies existantes	7
2.3 L'accès défense incendie.....	7
2.4 Le ruissellement pluvial	7
2.5 Les réseaux.....	7
3 La pertinence du projet	8
4 Opposabilité.....	8

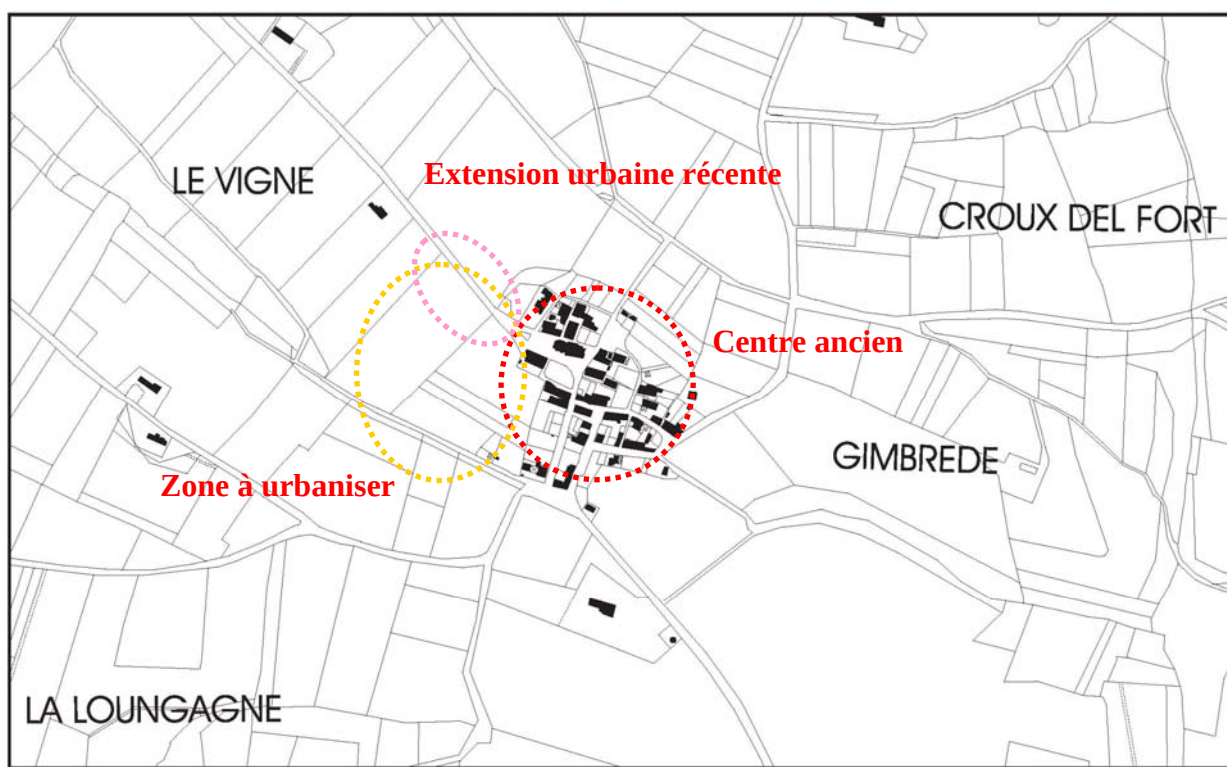
Principe d'aménagement du lieu dit « Le Bergé et Les Cazals » : Zone AUo et AU

1 La pertinence du projet	10
2 Opposabilité.....	11

Projet d'aménagement du lieu dit « Le Vigne » : Zone AU

1 Présentation

1.1 Situation géographique



La zone est située en bordure de la route départementale 43 et du ruisseau de Cornus au lieu dit « Le Vigne ».

Les parcelles concernées par le projet d'urbanisation sont, les 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 677, 678, 679, 680, 681 et 682.

Elles sont situées à l'ouest du bourg de Aignes, à l'extérieur des zones actuellement urbanisées.

Cependant, les logiques d'extension urbaines qui se sont récemment succédés au niveau du bourg emmènent à penser l'intégration progressive de ce secteur dans la zone urbaine.

En effet, les premières constructions qui ont été réalisés à l'extérieur de l'ancienne motte cadastrale se sont implantées le long de la départementale 43. Le plan cadastral met bien en évidence cette extension pavillonnaire récente avec des normes de constructions plus contemporaines (implantation au centre des parcelles...).

L'objectif de l'aménagement sectoriel à venir sera donc de prévoir l'urbanisation de la zone en pensant son intégration au village.

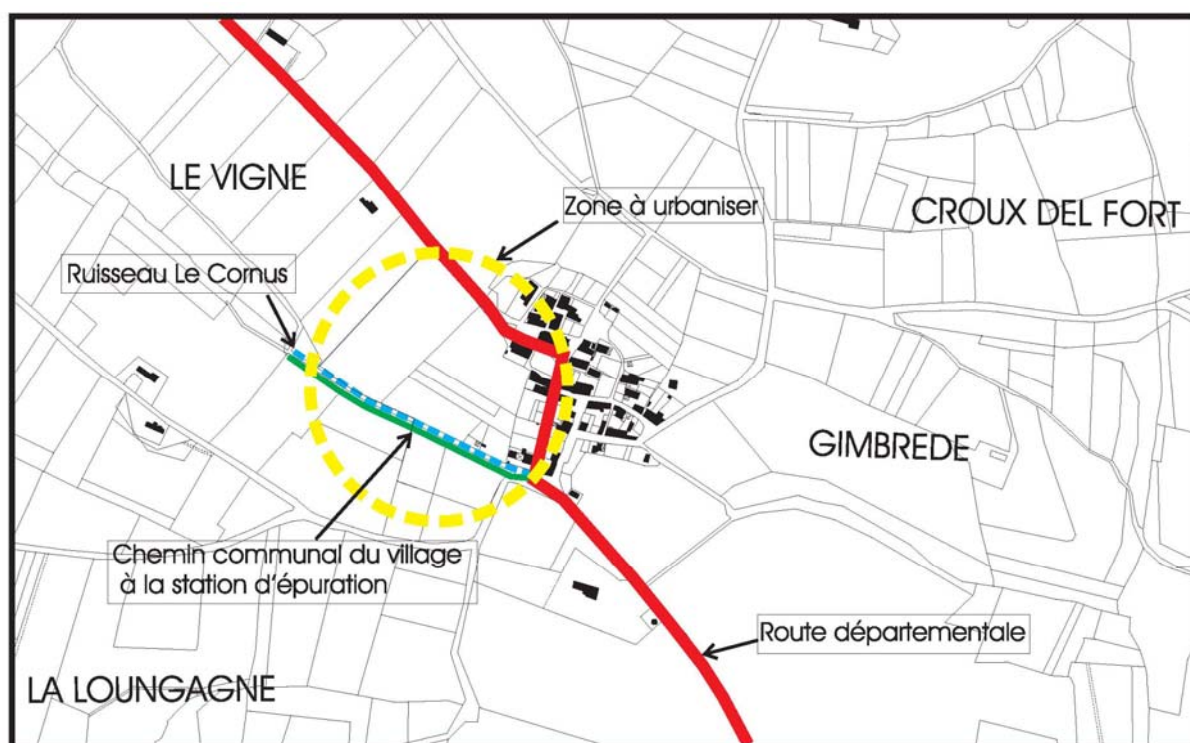
1.2 Etat initial du site



Le secteur est limité de part et d'autre par une voirie départementale et par un chemin communal. Le ruisseau de Cornus longe la voie communale, dans la partie basse du secteur. Aucune construction n'est encore présente sur le secteur. Une végétation plutôt sauvage s'alterne avec des parcelles cultivées. La zone pour l'instant, ne participe pas à la valorisation du village, en terme de perception générale.

Un talus segmente la zone à urbaniser en son milieu et représente un léger handicap. D'un point de vu topographique les parcelles présentent une pente faible orientée Nord/Sud. La partie haute se situe en ligne de crête et offre une vision privilégiée sur les pyrénées. La partie basse offre quant à elle une vision sur l'arrière du village.

1.3 Les accès



La zone est desservie dans sa partie haute par la départementale 43. Dans la partie basse, une voie communale étroite dessert le secteur jusqu'à la station d'épuration. Celle-ci peut bénéficier sans problème technique d'un aménagement visant à agrandir le gabarit initial. En effet, si le ruisseau de Cornus peut représenté une contrainte, l'autre bord de route est dégagé et sans contrainte physique ou topographique. Il n'existe pas actuellement de voirie qui permet d'urbaniser la zone en profondeur, plutôt que linéairement.

1.4 Superficie de la zone

Parcelles	Superficie (ha,a,ca)			Parcelles	Superficie (ha,a,ca)		
207	1	67	43	213		15	80
208		42	90	214		20	99
209		2	20	677		6	56
210		3	37	678		72	47
211		11	03	679		28	22
212		20	81	680		3	69

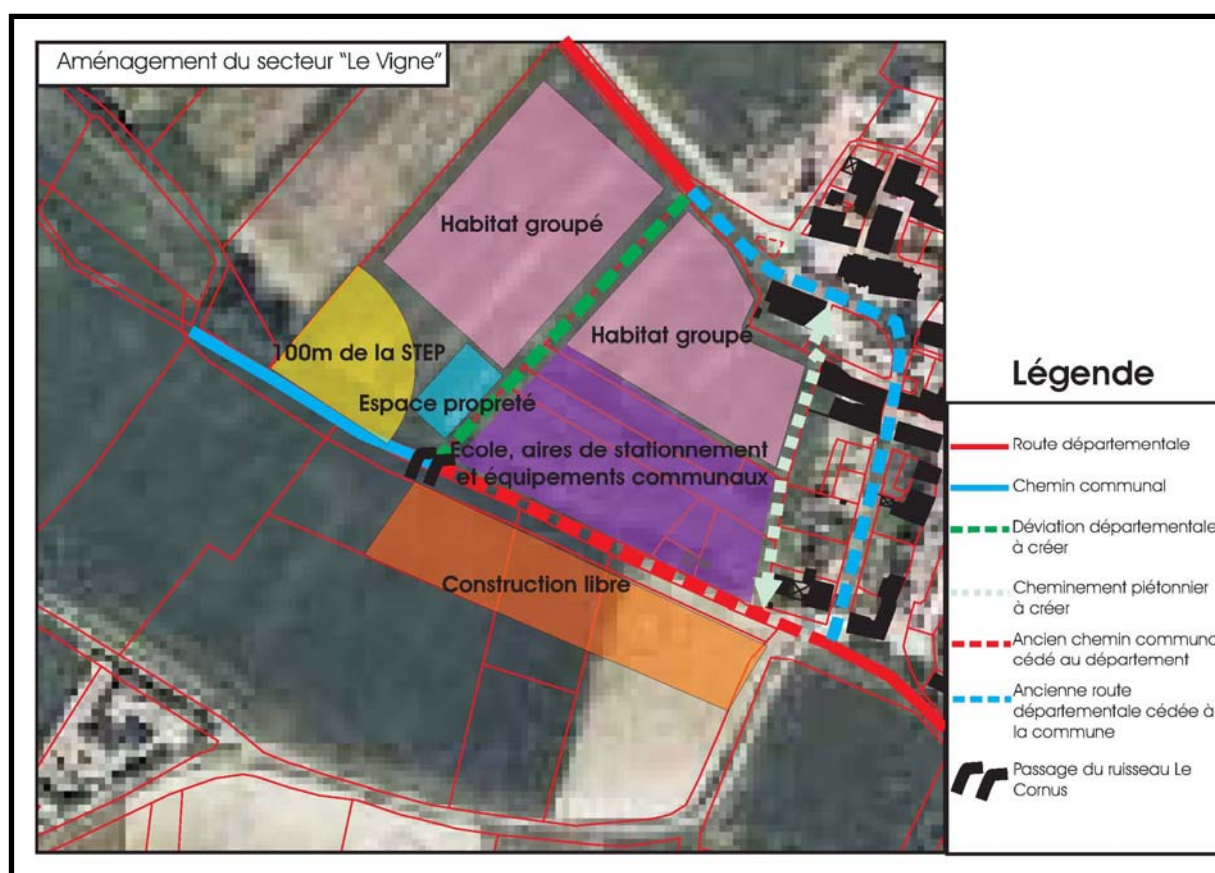
TOTAL : 3 hectares 95 a 47 ca

2 Les dispositions du schéma d'aménagement

2.1 Les principes de création de la zone

L'aménagement du secteur « Le Vigne » devra permettre de répondre à un double objectif. En effet, outre le fait d'urbaniser la zone, les équipements réalisés devront être pensés de manière à :

- relier le nouveau secteur d'urbanisation au noyau initial
- sécuriser le secteur ancien
- permettre le passage des engins agricoles



Dans ce sens, une déviation de la départementale 43 semble fort recommandée. Le schéma ci-dessus explique les créations de voirie nécessaires et les transferts à effectuer entre la commune et le département. En effet, la voirie nouvelle pourra dévier le trafic à l'extérieur du centre ancien existant qui n'a plus un gabarit suffisant pour permettre aux voitures et aux engins agricoles de circuler et de se croiser.

La zone verra aussi la création d'un cheminement piétonnier permettant de relier la nouvelle zone à l'habitat existant. Un soin particulier devra être accordé au cheminement reliant école et salle des fêtes et à la Mairie.

Aussi, le secteur devra respecter le périmètre d'inconstructibilité de 100m autour de la station d'épuration, sur lequel pourra être aménager un espace public doublé d'un espace propreté..

2.2 Les accès sur les voies existantes

La voirie transversale à créer ne pose aucun problème sécuritaire quand aux axes qu'elle va croiser.

2.3 L'accès défense incendie

Les accès à venir devront être d'un gabarit permettant aux véhicules de défense incendie de circuler et de se retourner. Un soin particulier sera accordé aux constructions de type groupé qui pourrait se faire sous forme de raquette et donc nécessiter une aire de retournement, notamment aux abords de la Mairie. La défense incendie étant déficiente sur le secteur, l'aménagement des réseaux nécessaire à l'urbanisation du secteur devra permettre la réalisation d'un système de lutte incendie efficace.

2.4 Le ruissellement pluvial

La topographie du site (pente douce vers le ruisseau Le Cornus) et la présence du ruisseau en bordure faciliteront les aménagements à réaliser et l'évacuation des eaux pluviales.

2.5 Les réseaux

Le secteur est desservi en bordure par les réseau EDF et AEP. La création de la nouvelle voie transversale devra permettre un alignement le long de cette dernière des réseaux mis aux normes. Le secteur présente l'avantage de pouvoir être relié dans son intégralité à la station d'épuration, laquelle a une capacité suffisante pour traiter les effluents à venir.

3 La pertinence du projet

Le projet d'urbanisation semble s'intégrer dans une démarche d'aménagement d'ensemble respectueuse de l'existant et des principes émis par la loi SRU. Il anticipe les besoins en réseaux, en services publics et participe à la sécurisation du village dans son ensemble.

Il propose en outre la réalisation de cheminements piétonniers destinés à favoriser les relations entre les populations d'une part, et à limiter l'urbanisation d'autre part. La baisse du trafic induit par la déviation de la départementale permettra à la commune de réaménager son cœur de village, lequel sera alors relié à l'école et aux constructions nouvelles par un réseau piétonnier performant.

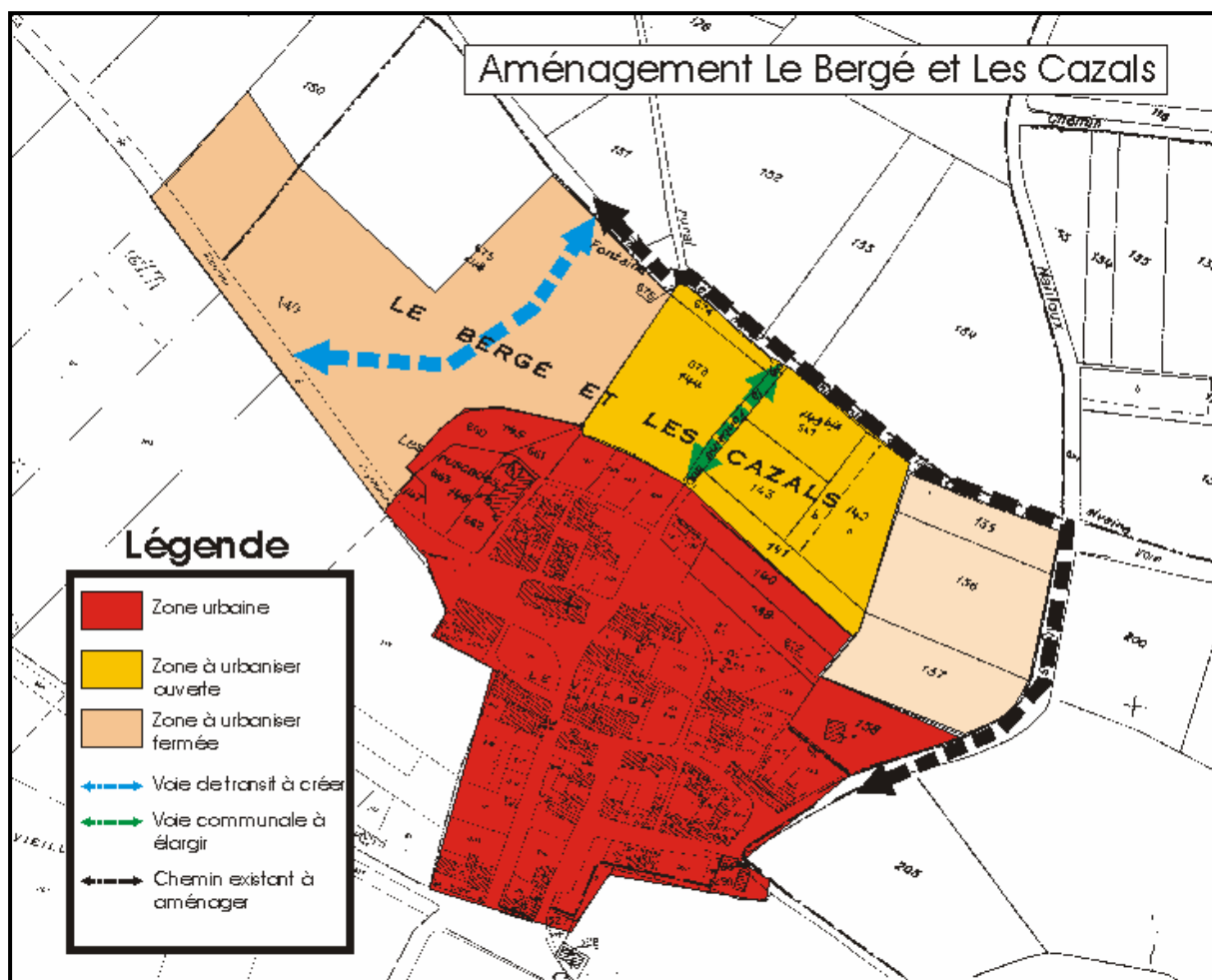
Le fait que le projet se situe dans une démarche globale d'aménagement et que son intégration au village est pensée et non compromise par l'existant renforce l'intérêt de celui-ci.

4 Opposabilité

Les accès ainsi que les tracés ne seront pas rendus opposables. Seul le principe d'aménagement l'est.

**Principe d'aménagement du lieu dit « Le Bergé et Les Cazals » :
Zone AUo et AU**

Cette zone est une zone composée de secteurs AU ouvert à l'urbanisation et de secteurs AUo fermé à l'urbanisation. Les aménagements réalisés dans les secteurs ouverts devront prendre en compte les principes qui suivent afin d'avoir un développement cohérent de toute la zone et de ne pas compromettre l'ouverture future des zones AUo.



1 La pertinence du projet

Le projet s'inscrit dans un développement cohérent du village de Aignes à très long terme (15 à 20ans). Cependant, il convient de penser au préalable à l'aménagement de ces secteurs car ces derniers représenteront alors le potentiel premier du développement communal. Des lors, la planification des liaisons permettant une réduction des nuisances devient un préparatoire nécessaire.

2 Opposabilité

Les accès ainsi que le tracé de la voie de pénétration matérialisé en bleu ne seront pas rendus opposables au contraire du principe.

L'aménagement du chemin communal (tracé noir) est rendu obligatoire de même que l'élargissement de la voie communale matérialisé sur le document graphique par un emplacement réservé.