

## CHAPITRE III

### ***DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU L***



**SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL****ARTICLE AU L.1 - Occupations et utilisations du sol interdites****1. Rappels**

Dans les «espaces boisés classés», les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables et tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation au sol qui compromet la conservation, la protection ou la création de boisements est interdit.

**2. Interdictions**

Les occupations et les utilisations du sol de toute nature à l'exception de celles autorisées à l'article AU L.2.

**ARTICLE AU L.2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières****1. Rappels**

- a) L'édification des clôtures est soumise à déclaration.  
Articles R.441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- b) Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation.  
Articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- c) Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.  
Articles L.311-1 et suivants du Code Forestier.

**2. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

Les équipements publics, de sports, de loisirs et les installations liées à l'aménagement des espaces verts et paysagers ouverts au public sont autorisés sous les conditions particulières suivantes :

- a) L'opération porte sur l'ensemble de la zone selon un plan d'ensemble.
- b) L'emplacement et la forme du terrain sur lequel portent ces opérations ne constituent pas un obstacle à une urbanisation ultérieure
- c) Les charges d'équipements des opérations et celles nécessitées pour les raccorder aux divers réseaux publics existants ou prévus soient pris en charge par le pétitionnaire et dans les conditions techniques définies par les services de la commune
- d) Les constructions à usage d'habitat nécessaires à leur exploitation et au logement du personnel de direction, de surveillance ou de gardiennage.
- e) Les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol prévues dans la zone.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE AU L.3 – Accès et voirie**

#### **1. Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'une servitude de passage suffisante instituée 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 celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

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

#### **2. Voirie**

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

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées 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 les véhicules puissent faire demi-tour.

### **ARTICLE AU L.4 – Desserte par les réseaux**

#### **1. Eau**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Lorsqu'elle ne peut s'effectuer par branchement sur une conduite de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau de ces constructions peut être réalisée par des captages, forages ou puits particuliers, conformément à la réglementation en vigueur et à condition que l'eau soit potable et que la protection contre tous risques de pollution soit assurée.

#### **2. Assainissement**

##### **A - EAUX USEES**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. L'assainissement individuel est admis avec épuration par le sol.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

### **B - 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 sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain.

### **3. Electricité -- Téléphone**

Les réseaux d'électricité et de téléphone sont ensevelis. Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits.

Les coffrets de raccordements devront figurer sur les plans des façades.

### **ARTICLE AU L.5 – Caractéristiques des terrains**

Sans objet.

### **ARTICLE AU L.6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent s'implanter à au moins 5 m de l'alignement des voies publiques existantes ou à créer.

### **ARTICLE AU L.7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être distantes des limites séparatives et être implantées de telle sorte que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à **8 m**.

Pour les parties de construction qui ne comportent pas de baies de pièces habitables (pièces principales, cuisines et chambres isolées), cette distance est ramenée à la moitié de la différence d'altitude entre les deux points considérés sans pouvoir être inférieure à **5 m**.

**ARTICLE AU L.8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Sans objet.

**ARTICLE AU L.9 - Emprise au sol**

Sans objet.

**ARTICLE AU L.10 - Hauteur maximale des constructions**

La hauteur des constructions ne doit pas excéder

- ◆ Rez-de-chaussée + comble
- ◆ Ou 7 mètres au faîtage

Si le terrain est en pente, la hauteur sera comptée en tout point de la façade à partir du sol naturel.

**ARTICLE AU L.11 - Aspect extérieur**

L'autorisation d'utilisation du sol, de lotissement, de bâtir ou de clôture pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est 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 prescriptions monumentales

Toute architecture étrangère à la région et tout pastiche sont interdits.

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages.

Il faudra néanmoins respecter les prescriptions suivantes :

**A. LES MATERIAUX**

L'emploi sans enduit des matériaux tels que carreaux de plâtre, agglomérés, etc. est interdit. Les enduits extérieurs des murs seront de ton pierre ou mortier naturel à l'exclusion du blanc. Les imitations de matériaux sont interdites.

Les enduits seront lisses ou à faible relief, de finition broyée, grattée ou talochée. Sont proscrits les enduits mécaniques ou projetés à finition en relief dits tyroliens.

## **B. LES CLOTURES**

Lorsque la construction est en recul, les clôtures sur rue sont obligatoires et devront être implantées à l'alignement.

Les clôtures seront traitées en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les clôtures à l'alignement pourront être en maçonnerie sur toute la hauteur où ne pourront comporter de parties pleines sur plus du tiers de leur hauteur mesurée à partir du sol.

Lorsqu'elles seront constituées d'une clôture grillagée, elles seront de préférence doublées de haies constituées de préférence d'un mélange d'au moins trois espèces arbustives locales, sauf servitudes de visibilité.

Sont interdites toutes clôtures à l'alignement décoratives quelque soit le matériau, les plaques de tôle ou de béton préfabriqué pleins ou perforés.

Les clôtures à l'alignement et en limites séparatives ne peuvent excéder une hauteur de 2m.

## **C. LES MURS**

Sont interdits les incrustations de pierres apparentes dans les murs enduits, les joints colorés, les joints fortement en creux ou saillants. Le jointoiement d'un mur doit toujours être plus clair que les pierres.

Il est obligatoire de conserver les éléments d'ornementation des façades.

## **D. LES TOITURES**

- ◆ Pour les constructions d'habitations isolées, les toitures à un versant sont interdites.
- ◆ Les toitures en tôle ondulée, paille-chaume ou paille-roseau et tuiles mécaniques grand moule sont interdites ainsi que la tuile de béton, quelle qu'en soit la coloration, le bardeau asphalté, la tôle d'acier galvanisé ou de fibrociment.
- ◆ Les étages droits en comble sont interdits.
- ◆ Les toits à la Mansart sont interdits.
- ◆ Les toitures sont obligatoires sauf dans les cas suivants :
  - ◇ Extension d'un bâtiment comportant déjà une toiture terrasse
  - ◇ A rez-de-chaussée, construction à usage d'activités ou extension d'une maison d'habitation hors du volume de la construction principale.
  - ◇ Les éléments architecturaux ou de liaison, dans le cas d'une opération d'ensemble.
  - ◇ Les bâtiments à caractère exceptionnel constituant un signal urbain ou un ensemble monumental.

## **E. LES OUVERTURES EN TOITURE**

Les chiens assis sont interdits ainsi que les lucarnes qui prennent deux fenêtres.

**F. LES CONSTRUCTIONS ANNEXES ISOLEES**

- ◆ **Les matériaux**  
L'emploi sans enduit des matériaux tels que carreaux de plâtre, agglomérés, etc. est interdit. Les imitations de matériaux sont interdites.  
Les enduits seront lisses ou à faible relief, de finition brossée, grattée ou talochée. Sont proscrits les enduits mécaniques ou projetés à finition en relief dits tyroliens.  
Les abris de jardin en bois sont tolérés.
  
- ◆ **Les toitures en tôle ondulée, paille-chaume ou paille-roseau et tuiles mécaniques grand moule sont interdites ainsi que la tuile de béton, quelle qu'en soit la coloration, le bardeau asphalté, la tôle d'acier galvanisé ou de fibrociment.**

**ARTICLE AU L.12 - Stationnement**

Le stationnement des véhicules nécessaire au fonctionnement de la zone doit être assuré en dehors des voies publiques. Un plan d'organisation sera obligatoirement fourni.

**ARTICLE AU L.13 - Espaces libres et plantations, espaces boisés classés**

- 1. Les surfaces libres de toute construction**, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés. Il est imposé un arbre de haute tige par 100 m<sup>2</sup> de terrain libre.
- 2. Les aires de stationnement** doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 emplacements.
- 3. Espaces boisés classés.**  
Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.  
Tout défrichement est interdit.



**SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D’OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE AU L. 14 - Coefficient d’Occupation du Sol (C.O.S.)**

Sans objet.