

## **TITRE II - DEFINITIONS ET DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES**



## **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

### **ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Article sans dispositions communes

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

#### **RAPPELS**

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément à l'article R.421-12 du code de l'urbanisme.

Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés (article L.130-1 du code de l'urbanisme) et figurant comme tels aux documents graphiques sont soumis à autorisation.

Les travaux ayant pour effet de modifier un élément du paysage identifié à préserver (L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme) par le document graphique sont soumis à déclaration préalable.

Les travaux ayant pour effet de supprimer un élément bâti du paysage identifié à préserver (article L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme) par le document graphique sont soumis à permis de démolir.

Dans les zones soumises aux risques de mouvements de terrains liés au retrait-gonflement des argiles, une étude géotechnique préalable est préconisée afin d'adapter les fondations des bâtiments à construire et les aménagements extérieurs nécessaires.

Dans les zones soumises aux risques de mouvements de terrains liés aux cavités souterraines, un diagnostic préalable est préconisé avant aménagement.

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **ACCÈS**

Un accès est le point de passage aménagé en limite de terrain pour pénétrer sur celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.

#### **VOIRIE**

Les voies ouvertes à la circulation générale (affectées à la circulation publique) correspondent aux voies publiques ou privées permettant de relier entre eux les différents quartiers de la Commune. Elles se distinguent des voies dites de desserte, dont l'objet est la liaison entre la voirie ouverte à la circulation générale et une opération déterminée.

## ARTICLE 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

### EAU POTABLE

- Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour comme de nuit au travail, repos ou à l'agrément doivent être alimentés en eau potable, par raccordement au réseau public de distribution.

### ASSAINISSEMENT

#### Eaux usées

- L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

Le règlement du service assainissement d'Agglopolys définit les conditions de tarification, de contrôle, de collecte et de traitement des eaux usées domestiques ou non domestiques pour l'assainissement collectif et non collectif.

Les eaux usées domestiques comprennent les eaux usées provenant des cuisines, buanderies, lavabos, salles de bains, toilettes et installations similaires.

Les déversements interdits sont d'une manière générale, toutes les substances susceptibles d'être la cause d'un danger pour le personnel d'exploitation, d'une dégradation des ouvrages de collecte et d'épuration, d'une gêne dans leur fonctionnement ou encore d'une menace pour l'environnement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement (assainissement non collectif), toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations vers des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux exigences de la réglementation en vigueur. La filière d'assainissement devra être déterminée par une étude spécifique à la parcelle soumise à l'avis du service assainissement d'Agglopolys.

Tout projet d'extension ou de construction d'une habitation située en zone d'assainissement non collectif, fera l'objet d'un examen par le service concerné.

Tout nouveau branchement sur le réseau public d'assainissement fera l'objet d'une demande auprès du service assainissement d'Agglopolys.

#### Eaux pluviales

- Les eaux pluviales sont à traiter en priorité sur les parcelles.
- Conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil, les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
- En l'absence de réseau, les constructions ou installations seront autorisées sous réserve que le constructeur réalise à sa charge les aménagements permettant l'écoulement ou l'absorption des eaux pluviales sur son terrain.
- Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation et doit être subordonné à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.
- A l'intérieur d'un bâtiment, l'eau de pluie collectée à l'aval des toitures inaccessibles, autres qu'en amiante-ciment ou en plomb, peut être utilisée uniquement pour l'évacuation des excréta et le lavage des sols dans les conditions définies par l'arrêté du 21 août 2008.

Les vidanges des filtres ou des nettoyages des piscines seront rejetées dans le réseau d'assainissement.

Les vidanges des piscines sont préférentiellement traitées sur la parcelle. En cas d'impossibilité, elles sont rejetées au réseau d'eau pluviale, sous réserve de ne pas nuire à l'homme ou à son environnement. A ce titre, un débit limité et/ou l'élimination des substances incompatibles avec le milieu récepteur pourra être préconisé.

#### **ANTENNES ET ANTENNES PARABOLIQUES**

- Les antennes et antennes paraboliques doivent avoir le moindre impact visuel possible depuis le domaine public.

#### **ARTICLE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES :**

Article supprimé en application de la loi ALUR

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

Article sans dispositions communes.

#### **ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Article sans dispositions communes.

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

Article sans dispositions communes.

#### **ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol correspond à la surface hors œuvre brute du niveau édifié sur le sol ou de la projection verticale du volume du bâtiment. Les saillies sont prises en compte dans le calcul de l'emprise au sol.

Sont exclus du calcul de l'emprise au sol :

- les éléments de modénature (balcons, terrasses, débords de toiture, ...),
- le sous-sol de la construction.

#### **ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

##### **DÉFINITION POUR LES ZONES URBAINES (U)**

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage et au point le plus bas du terrain au droit des constructions.

## HAUTEUR DE PLANCHER

Le plancher du rez-de-chaussée en façade avec les voies devra être à 15 centimètres minimum au dessus du terrain fini au droit de la construction.

## ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

### BATI URBAIN ANCIEN

Source - photos : **CAUE 41 - 2002**. Prescriptions pour les interventions sur le bâti ancien

Il concerne des constructions réalisées entre la fin du XIX<sup>ème</sup> et le début du XX<sup>ème</sup>, qui affichent un vocabulaire et une composition propres à l'idéologie esthétique de cette époque.



### BÂTI RURAL ANCIEN

Source - photos : **CAUE 41 - 2002**. Prescriptions pour les interventions sur le bâti ancien

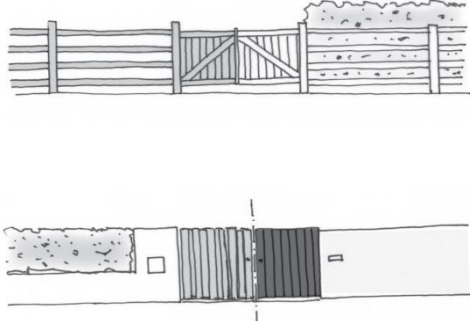
Il concerne des constructions à vocation agricole, composées d'habitations et de bâtiments d'exploitation, identiques dans leurs matériaux et leur mise en œuvre.

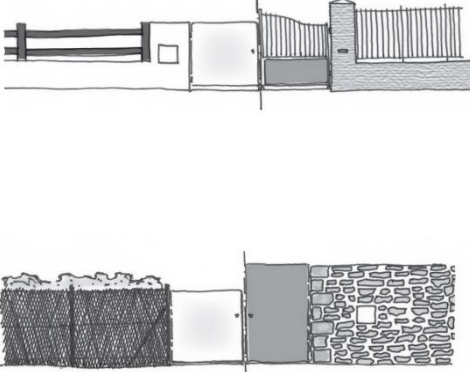


## Clôture

Les clôtures à usage agricole ne sont pas concernées par les règles édictées par le règlement.

La clôture est essentielle à la perception du corps de rue. Il est important d'harmoniser les traitements des clôtures, de propriété à propriété, pour valoriser la rue (hauteur, équilibre des proportions entre mur-bahut et dispositif à claire-voie, tonalité,...).

<p>Clôture rustique : barrière bois (lice) à barreaux horizontaux</p> <p>Muret doublé d'une haie arasée, portail à lames verticales</p>		<p>Clôture rustique : barrière bois (lice) doublée d'une haie vive</p> <p>Mur - muret : constitué de matériaux pleins enduits</p>
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p>Mur bahut : muret d'une hauteur minimum de 60 centimètres et de 1,30 mètres maximum (sauf dispositions contraires) surmonté d'un dispositif à claire-voie (barreaudage horizontal ou lice, laissant passer le jour) ou d'un festonnage</p> <p>Grillage doublé d'une haie-vive</p>		<p>Mur bahut : muret surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille verticale, laissant passer le jour)</p> <p>Mur traditionnel en pierre locale (pierre de taille en chaînage et moellon de pierre calcaire ou silex)</p>
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

## ARTICLE 12 - STATIONNEMENT

Article sans dispositions communes.

## ARTICLE.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

### Définition des espaces libres

Il s'agit des voies, parkings et aires de manœuvre ou de stockage.

## SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

## ARTICLE 14 – SURFACE DE PLANCHER CONSTRUCTIBLE : ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ

Article sans dispositions communes.