

Département de la Haute Garonne
Commune de
Villeneuve de Rivière

Plan **L**ocal d'**U**rbanisme

Révision	approuvée le 12 septembre 2006
1 ^{ère} Modification	approuvée le 11 septembre 2007
Modification simplifiée	approuvée le 16 septembre 2010

Modification simplifiée

4.1 – Règlement Dispositions réglementaires

SOMMAIRE

TITRE I: DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	3
ZONE U1	4
SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL	4
SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	4
SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	8
ZONE U2	9
SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL	9
SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	9
SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	13
ZONE UX	14
SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL	14
SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	15
SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	19
TITRE II: DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURE 20	
ZONE AU	21
SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL	21
SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	21
SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	25
ZONE AU0	26
SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL	26
SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	26
SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	27
ZONE AUX	28
SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL	28
SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	28
SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	31

ZONE AUX0	32
SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL.....	32
SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	32
SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	33
TITRE III: DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	34
ZONE A	35
SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL.....	35
SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	36
SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	38
TITRE IV: DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	39
ZONE N	40
SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL.....	40
SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS.....	41
SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	44

TITRE I: DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE U1

La zone U1 correspond au secteur aggloméré ancien, à vocation d'habitat, de services et de commerces.

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

ARTICLE U1-1 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

- ♦ Les constructions liées aux activités forestières,
- ♦ Les constructions à usage industriel, d'entrepôts industriels et commerciaux
- ♦ Les terrains de camping et de caravaning, les parcs résidentiels de loisirs
- ♦ Les installations et travaux divers autres que terrains de jeux et aires de stationnement
- ♦ Les installations classées autres que celles visées à l'article U1-2
- ♦ Les carrières
- ♦ Les installations classées à usage agricole
- ♦ Les caravanes isolées et les habitations légères de loisirs (mobil-home...)
- ♦ Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée

ARTICLE U1-2 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- ♦ Les installations classées sont admises si elles sont nécessaires à la vie de la commune ou du quartier et si leur destination ou usage ne porte pas atteinte à la salubrité, à la sécurité, au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants.

- ♦ La reconstruction ou le changement de destination des constructions sont autorisées 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.
- ♦ Les constructions autorisées comprises dans les secteurs de nuisances acoustiques de la RN 117 reportés au plan de zonage sont admises si elles se soumettent aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 26 juillet 2000 qui définit les contraintes d'isolations acoustiques.
- ♦ L'extension des activités existantes sous réserve de ne pas porter atteinte à la salubrité, à la sécurité, au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants et que les constructions nouvelles soient implantées dans l'environnement immédiat des bâtiments existants.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U1-3 : ACCES ET VOIRIE

► Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir un 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 parcelles riveraines de la RN 117 ne pourront être constructibles que si elles ont un accès sur une voie autre que cette route.

Toutefois, sur les parcelles déjà bâties, les constructions nouvelles et autres installations seront autorisées sous réserve d'utiliser l'accès existant sur la RN 117.

Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle(s) 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 la voie publique.

► Voirie nouvelle

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à l'importance et à la destination des constructions à édifier, ainsi qu'aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.

D'autres caractéristiques de voies que celles décrites ci-après peuvent être acceptées si elles répondent, au vu d'un plan de masse, à une meilleure conception de l'espace urbain.

Voie en impasse

Les voies en impasse doivent comporter un dispositif de retournement permettant aux véhicules lourds de manœuvrer.

La largeur de plate forme doit être d'au moins 8 mètres lorsque le nombre de logements est supérieur à 6.

Autres voies

La largeur de plate forme doit être d'au moins 8 mètres avec une chaussée d'au moins 5 mètres.

Cheminements piétonniers

L'ouverture de cheminements piétonniers pourra être exigée pour assurer la desserte du quartier ou celle des équipements publics. Ces cheminements seront réalisés en cohérence avec les schémas d'aménagement de principe annexés aux « orientations d'aménagement » du PLU.

ARTICLE U1-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

► Principe général

L'alimentation en eau potable et l'assainissement doivent être conformes à la réglementation en vigueur, et compatibles avec les projets de travaux concernant ces réseaux.

► Eau potable

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

► Assainissement

Eaux usées

Il est rappelé que l'évacuation directe des eaux et des matières usées est interdite dans les fossés, cours d'eau ainsi que dans le réseau pluvial.

Toute construction ou installation nouvelle incluse dans le périmètre du zonage d'assainissement collectif doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement.

Hors périmètre du zonage d'assainissement collectif et en l'absence de ce réseau à proximité de la parcelle recevant la construction, l'assainissement non collectif est autorisé. Les dispositifs de traitement doivent être conformes à la réglementation en vigueur (se reporter au schéma communal d'assainissement). Ils doivent être conçus de manière à être mis hors circuit et directement raccordés au réseau collectif si celui-ci devait être réalisé.

Les dispositifs d'assainissement non collectif des constructions autres que des maisons individuelles doivent 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 en aucun cas sur la voie publique ni sur les fonds voisins.

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 ou du lotisseur qui devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

► Réseaux divers

Dans la mesure du possible, les réseaux d'électricité et de téléphone seront réalisés en souterrain.

Dans le cas des opérations d'ensemble (lotissements, permis groupés), le remplacement des lignes électriques existantes ou l'installation de nouvelles lignes de télécommunications et de distribution d'énergie seront réalisés en souterrain.

ARTICLE U1-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Aucune surface minimale n'est requise pour les terrains desservis par le réseau collectif d'assainissement des eaux usées.

Pour les constructions qui ne sont pas raccordées à ce réseau, l'unité foncière devra dégager une superficie minimale de **1200 m²** (tranchées filtrantes avec rejet dans le sol) ou **2000 m²** (filtre à sable avec rejet dans le réseau de surface) suivant les préconisations de la carte d'aptitude des sols à l'assainissement non collectif.

Cette disposition ne s'applique pas aux extensions ou aménagements des constructions existantes, ni aux reconstructions équivalentes à une construction détruite par un sinistre à condition qu'il n'y ait pas création de logement.

ARTICLE U1-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Cas général

Toute construction nouvelle doit être édifiée :

- soit à l'alignement des voies publiques ou privées
- soit à l'alignement des constructions existantes.
- soit en retrait de 3 mètres minimum par rapport à la limite d'emprise publique

Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées :

- ♦ pour des raisons de composition urbaine : l'implantation à l'alignement des constructions voisines pourra être imposée
- ♦ pour des raisons de sécurité : en cas de construction nouvelle édifiée à l'angle de deux rues, ou en cas d'élargissement de voirie, un recul supérieur pourra être imposé
- ♦ en cas d'extension d'une construction existante : il pourra être exigé un recul au moins égal à celui du bâtiment existant

RN 117

Toute construction nouvelle doit être implantée à au moins 10 mètres de la limite d'emprise de la RN 117.

Des implantations différentes peuvent être autorisées pour les extensions mesurées des bâtiments existants (moins de 50 m² pour l'habitat et moins de 100 m² pour les autres constructions) mais le recul ne pourra être inférieur à celui du bâtiment existant.

ARTICLE U1-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction nouvelle doit être implantée :

- soit en limite séparative latérale,
- soit à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur, mesurée en tout point de la façade, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres

Des adaptations aux règles énoncées ci-dessus sont possibles dans le cas d'extension, de surélévation ou d'aménagement de constructions existantes.

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des équipements publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux règles définies ci-dessus.

ARTICLE U1-8 : 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 mètres.

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des équipements publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises à la règle définie ci-dessus.

ARTICLE U1-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- 50% de l'unité foncière pour les constructions raccordées au réseau collectif d'assainissement
- 20% de l'unité foncière pour les constructions non raccordées au réseau collectif d'assainissement

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des équipements publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises à la règle définie ci-dessus.

ARTICLE U1-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- ♦ Hauteur maximale autorisée = 7 m

La hauteur des constructions se mesure en tout point de la façade, à partir du terrain naturel avant travaux, jusqu'au niveau supérieur de la sablière.

En cas d'extension d'une construction existante dont la hauteur dépasserait ces limites à la date d'approbation du présent règlement, la hauteur maximale autorisée pourra être la hauteur du bâtiment existant.

Lorsque des raisons techniques l'imposent, les ouvrages publics et les installations d'intérêt collectif ne sont pas concernés par ces règles.

ARTICLE U1-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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 œuvre. L'aspect extérieur sera compatible avec le caractère des lieux avoisinants, et facilitera l'insertion du bâtiment dans le paysage. Toute imitation d'une architecture étrangère à la région est interdite.

Des dispositions particulières pourront être autorisées pour les bâtiments publics ou dans le cadre de projets architecturaux de caractère.

► Façades

Les maçonneries de briques creuses, d'agglomérés, de carreaux de plâtre, ou tout autre matériau destiné à être recouvert, devront être enduits.

Il sera privilégié l'application grattée ou talochée, d'un enduit à la chaux naturelle mélangée à un sable si possible d'origine locale.

Toute imitation de matériaux est à proscrire (fausses pierres, moellons, fausses briques, faux bois, faux colombages...)

Les enduits des constructions devront s'intégrer à la masse environnante.

► Toitures

Les couvertures des constructions doivent être réalisées en tuiles d'aspect et de qualité similaires à la tuile canal traditionnelle.

Les couvertures en ardoise peuvent être autorisées seulement pour les bâtiments ayant déjà une toiture dans ce matériau. Il en sera de même pour les tuiles plates.

► Clôtures

La hauteur totale des clôtures doit être d'au plus 2 mètres.

En bordure de voie, les clôtures seront constituées d'un mur plein, ou d'un mur bahut d'une hauteur minimale de 0,60 m surmonté d'une grille ou grillage.

En limite séparative, les clôtures seront constituées d'un mur plein, ou d'un grillage, ou d'un mur bahut surmonté ou non d'une grille ou d'un grillage.

Les murs bahut seront enduits en accord avec les clôtures avoisinantes.

D'autres caractéristiques pourront être imposées pour des raisons de sécurité, en particulier pour les parcelles situées à l'angle de 2 voies.

ARTICLE U1-12 : 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.

Pour les constructions nouvelles, il est exigé :

► Habitations

- ♦ 1 place de stationnement par logement.
- ♦ Lotissements et ensembles d'habitations : 1 place de stationnement par lot ou logement à l'intérieur de la parcelle + 1 place de stationnement à l'extérieur de la parcelle.

► Autres constructions

- ♦ 1 place de stationnement par 25 m² de surface de vente pour les commerces,
- ♦ 1 place de stationnement par 40 m² de SHON pour les bureaux,
- ♦ 1 place de stationnement pour 4 places de restaurant.
- ♦ 1 place de stationnement pour 2 chambres d'hôtel
- ♦ pour les locaux artisanaux :
 - 1 place de stationnement par 40 m² de SHON à usage de bureau
 - 1 place de stationnement par 80 m² de SHOB à usage artisanal

Ces chiffres pourront être modulés selon le type d'activité, le lieu d'implantation, la fréquentation prévisible. En cas d'impossibilité, le constructeur peut être autorisé à justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement, ou à verser une participation financière destinée à la création de parkings publics conformément aux dispositions du code de l'urbanisme en vigueur.

ARTICLE U1-13 : ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS – PLANTATIONS

► Espaces boisés classés

SANS OBJET

► Plantations existantes

Les plantations existantes de qualité seront autant que possible conservées. En cas d'impossibilité, elles seront remplacées, sur la même unité foncière, par des plantations équivalentes aux plantations d'origine.

► Espaces libres, plantations et espaces verts à créer

- ♦ Dans le cas de lotissement, logements collectifs, habitat groupé, il sera créé un espace vert collectif :
- d'une superficie totale comptabilisant au moins 50 m² par lot ou logement aménagé si possible d'un seul tenant,
- en cas de morcellement, divisé en espaces jamais inférieurs à 500 m².

Ces espaces seront plantés, arborés et équipés en tant qu'espaces d'agrément ou de jeux. Ils devront comporter au moins un arbre de haute tige par 50 m².

- ♦ Les aires de stationnement publiques ou privées doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements de stationnement.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U1-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles U1-3 à U1-13 pour les unités foncières raccordées au réseau collectif d'assainissement

Le COS est fixé à **0,15** pour les unités foncières non raccordées au réseau collectif d'assainissement

Les équipements publics ou d'intérêt collectif ne sont pas concernés par cet article.

ZONE U2

La zone U2 est une zone résidentielle de densité moyenne à faible. Elle concerne :

- les secteurs déjà urbanisés, quel que soit leur niveau d'équipement,
- les secteurs où le niveau d'équipement existant permet l'urbanisation sans que la délivrance des autorisations soit soumise à la réalisation d'un aménagement d'ensemble particulier.

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

ARTICLE U2-1 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

- ♦ Les constructions liées aux activités forestières,
- ♦ Les constructions à usage industriel, d'entrepôts industriels et commerciaux,
- ♦ Les terrains de camping et de caravaning, les parcs résidentiels de loisirs
- ♦ Les installations et travaux divers autres que terrains de jeux et aires de stationnement
- ♦ Les installations classées autres que celles visées à l'article U2-2
- ♦ Les carrières
- ♦ Les installations classées à usage agricole
- ♦ Les caravanes isolées et les habitations légères de loisirs (mobil home...)
- ♦ Les installations et travaux divers suivants : les parcs d'attraction, les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités, les garages collectifs de caravanes.

ARTICLE U2-2 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- ♦ Les installations classées sont admises si elles sont nécessaires à la vie de la commune ou du quartier et si leur destination ou usage ne porte pas atteinte à la salubrité, à la sécurité, au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants.
- ♦ Les constructions autorisées comprises dans les secteurs de nuisances acoustiques de l'A 64 et de la RN 117 reportés au plan de zonage sont admises si elles se soumettent aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 26 juillet 2000 qui définit les contraintes d'isolations acoustiques.
- ♦ L'extension des activités existantes sous réserve de ne pas porter atteinte à la salubrité, à la sécurité, au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants et que les constructions nouvelles soient implantées dans l'environnement immédiat des bâtiments existants.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U2-3 : ACCES ET VOIRIE

► Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir un 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 parcelles riveraines de la RN 117 ne peuvent être constructibles que si elles ont un accès sur une voie autre que cette route.

Toutefois, sur les parcelles déjà bâties, les constructions nouvelles et autres installations seront autorisées sous réserve d'utiliser l'accès existant sur la RN 117.

Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle(s) 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 la voie publique.

► Voirie nouvelle

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à l'importance et à la destination des constructions à édifier, ainsi qu'aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.

D'autres caractéristiques de voies que celles décrites ci-après peuvent être acceptées si elles répondent, au vu d'un plan de masse, à une meilleure conception de l'espace urbain.

Voie en impasse

Les voies en impasse doivent comporter un dispositif de retournement permettant aux véhicules lourds de manœuvrer.

La largeur de plate forme doit être d'au moins 8 mètres lorsque le nombre de logements est supérieur à 6.

Autres voies

La largeur de plate forme doit être d'au moins 8 mètres avec une chaussée d'au moins 5 mètres.

Cheminements piétonniers

L'ouverture de cheminements piétonniers pourra être exigée pour assurer la desserte du quartier ou celle des équipements publics. Ces cheminements seront réalisés en cohérence avec les schémas d'aménagement de principe annexés aux « orientations d'aménagement » du PLU.

ARTICLE U2-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

► Principe général

L'alimentation en eau potable et l'assainissement doivent être conformes à la réglementation en vigueur, et compatibles avec les projets de travaux concernant ces réseaux.

► Eau potable

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

► Assainissement

Eaux usées

Il est rappelé que l'évacuation directe des eaux et des matières usées est interdite dans les fossés, cours d'eau ainsi que dans le réseau pluvial.

Toute construction ou installation nouvelle incluse dans le périmètre du zonage d'assainissement collectif doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement.

Hors périmètre du zonage d'assainissement collectif et en l'absence de ce réseau à proximité de la parcelle recevant la construction, l'assainissement non collectif est autorisé. Les dispositifs de traitement doivent être conformes à la réglementation en vigueur (se reporter au schéma communal d'assainissement). Ils doivent être conçus de manière à être mis hors circuit et directement raccordés au réseau collectif si celui-ci devait être réalisé.

Les dispositifs d'assainissement non collectif des constructions autres que des maisons individuelles doivent 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 en aucun cas sur la voie publique ni sur les fonds voisins.

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 ou du lotisseur qui devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

► Réseaux divers

Dans la mesure du possible, les réseaux d'électricité et de téléphone seront réalisés en souterrain.

Dans le cas des opérations d'ensemble (lotissements, permis groupés), le remplacement des lignes électriques existantes ou l'installation de nouvelles lignes de télécommunications et de distribution d'énergie seront réalisés en souterrain.

ARTICLE U2-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Aucune surface minimale n'est requise pour les terrains desservis par le réseau collectif d'assainissement des eaux usées.

Pour les constructions qui ne sont pas raccordées à ce réseau, l'unité foncière devra dégager une superficie minimale de **1200 m²** (tranchées filtrantes avec rejet dans le sol) ou **2000 m²** (filtre à sable avec rejet dans le réseau de surface) suivant les préconisations de la carte d'aptitude des sols à l'assainissement non collectif.

Des superficies minimales inférieures d'au plus 10% à celles exigées (soit respectivement **1080 m²** ou **1800 m²**) pourront être admises :

- dans le cas d'une desserte à court terme de la parcelle par le réseau collectif d'assainissement

ou

- dans le cas où la parcelle constitue une dent creuse au sein d'un secteur déjà urbanisé.

Cette disposition ne s'applique pas aux extensions ou aménagements des constructions existantes, ni aux reconstructions équivalentes à une construction détruite par un sinistre à condition qu'il n'y ait pas création de logement.

ARTICLE U2-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Cas général

Toute construction doit être édifiée à au moins 3 mètres de l'alignement des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées. Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées:

- ♦ pour des raisons de composition urbaine : l'implantation à l'alignement des constructions voisines pourra être imposé
- ♦ pour des raisons de sécurité : en cas de construction nouvelle édifiée à l'angle de deux rues, ou en cas d'élargissement de voirie, un recul supérieur pourra être imposé
- ♦ en cas d'extension d'une construction existante : il pourra être exigé un recul au moins égal à celui du bâtiment existant
- ♦ pour les voies internes des lotissements où les constructions pourront y être édifiées à l'alignement.
- ♦ pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des équipements publics ou d'intérêt collectif.

RN 117

Toute construction nouvelle doit être implantée à :

- au moins 10 mètres de la limite d'emprise de la RN 117 dans les espaces urbanisés.
- au moins 75 mètres de l'axe de la RN 117 en dehors des espaces urbanisés (voir le retrait indiqué sur le plan de zonage). Ce retrait ne s'applique pas pour les constructions, installations, services publics nécessaires à l'exploitation routière, ni aux constructions exigeant la proximité des infrastructures nécessaires au fonctionnement des équipements publics ou d'intérêt collectif.

Des implantations différentes par rapport à la RN117 peuvent être autorisées pour les extensions mesurées des bâtiments existants (moins de 50 m² pour l'habitat et moins de 100 m² pour les autres constructions) mais le recul ne pourra être inférieur à celui du bâtiment existant.

ARTICLE U2-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être édifiée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les constructions d'une hauteur totale de 3 mètres au plus peuvent être implantées en limite séparative.

En cas de surélévation, d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, il pourra être autorisé un recul identique à celui du bâtiment existant.

Dans le cas d'une opération d'ensemble (habitat groupé, lotissement, collectif), les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives internes de l'opération.

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des équipements publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux règles définies ci-dessus.

ARTICLE U2-8 : 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 mètres.

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des équipements publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises à la règle définie ci-dessus.

ARTICLE U2-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol totale des constructions existantes et projetées ne peut excéder:

- 30% de l'unité foncière pour les constructions raccordées au réseau collectif d'assainissement
- 20% de l'unité foncière pour les constructions non raccordées au réseau collectif d'assainissement

Cette règle ne s'applique pas pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des équipements publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE U2-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- ♦ Hauteur maximale autorisée = 7 m

La hauteur des constructions se mesure en tout point de la façade, à partir du terrain naturel avant travaux, jusqu'au niveau supérieur de la sablière.

En cas d'extension d'une construction existante dont la hauteur dépasserait ces limites à la date d'approbation du présent règlement, la hauteur maximale autorisée pourra être la hauteur du bâtiment existant.

Lorsque des raisons techniques l'imposent, les ouvrages publics ou d'intérêt collectif ne sont pas concernés par ces règles.

ARTICLE U2-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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 œuvre. L'aspect extérieur sera compatible avec le caractère des lieux avoisinants, et facilitera l'insertion du bâtiment dans le paysage. Toute imitation d'une architecture étrangère à la région est interdite.

Des dispositions particulières pourront être autorisées pour les bâtiments publics ou dans le cadre de projets architecturaux de caractère.

► Façades

Les maçonneries de briques creuses, d'agglomérés, de carreaux de plâtre, ou tout autre matériau destiné à être recouvert, devront être enduits.

Il sera privilégié l'application grattée ou talochée, d'un enduit à la chaux naturelle mélangée à un sable si possible d'origine locale.

Toute imitation de matériaux est à proscrire (fausses pierres, moellons, fausses briques, faux bois, faux colombages...)

Les enduits des constructions devront s'intégrer à la masse environnante.

► Toitures

Les couvertures des constructions à usage d'habitation doivent être réalisées en tuiles d'aspect et de qualité similaires à la tuile canal traditionnelle.

Les surélévations et les extensions, doivent être réalisées avec des matériaux et des pentes et débords de toiture identiques à ceux des bâtiments existants.

Les toitures terrasses sont autorisées:

- ♦ ponctuellement et à condition qu'elles s'intègrent harmonieusement avec des pans de toiture traditionnelle.
- ♦ Dans le cadre d'un projet architectural de caractère.

Les couvertures en ardoise ne sont admises que pour les bâtiments ayant déjà une toiture dans ce matériau. Il en sera de même pour les tuiles plates.

► Clôtures

La hauteur totale des clôtures doit être d'au plus 2 mètres.

En bordure de voie, les clôtures seront constituées d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,60 m et 1 m, surmonté d'une grille ou grillage.

En limite séparative, les clôtures seront constituées d'un mur plein, ou d'un grillage, ou d'un mur bahut surmonté ou non d'une grille ou d'un grillage.

Les murs bahut seront enduits en accord avec les clôtures avoisinantes.

D'autres caractéristiques pourront être imposées pour des raisons de sécurité, en particulier pour les parcelles situées à l'angle de 2 voies.

ARTICLE U2-12 : 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. Pour les constructions nouvelles, il est exigé :

► Habitations

- ♦ Une place de stationnement par tranche de 60 m² de SHON (Surface hors œuvre nette) avec un minimum d'une place par logement.
- ♦ Lotissements et ensembles d'habitations : 1 place de stationnement par lot ou logement à l'intérieur de la parcelle + 1 place de stationnement à l'extérieur de la parcelle.

► Autres constructions

- ♦ 1 place de stationnement par 25 m² de surface de vente pour les commerces,
- ♦ 1 place de stationnement par 40 m² de SHON pour les bureaux,
- ♦ 1 place de stationnement pour 4 places de restaurant.
- ♦ 1 place de stationnement pour 2 chambres d'hôtel
- ♦ pour les locaux artisanaux :
- ♦ 1 place de stationnement par 40 m² de SHON à usage de bureau
- ♦ 1 place de stationnement par 80 m² de SHOB à usage artisanal

Ces chiffres pourront être modulés selon le type d'activité, le lieu d'implantation, la fréquentation prévisible.

ARTICLE U2-13 : ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

► Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques sont à conserver, à protéger ou à créer et soumis aux dispositions du code de l'urbanisme.

► Plantations existantes

Les plantations existantes de qualité seront autant que possible conservées. En cas d'impossibilité, elles seront remplacées, sur la même unité foncière, par des plantations équivalentes aux plantations d'origine.

► Espaces libres, plantations et espaces verts à créer

- ♦ Sur chaque unité foncière privative, 20 % au moins de la surface doivent être traités en jardin et comporter au moins un arbre de haute tige par 200 m² de terrain.
- ♦ Dans le cas de lotissement, logements collectifs, habitat groupé, il sera créé un espace vert collectif :
 - d'une superficie totale comptabilisant au moins 50 m² par lot ou logement aménagé si possible d'un seul tenant,
 - en cas de morcellement, divisé en espaces jamais inférieurs à 500 m².

Ces espaces seront plantés, arborés et équipés en tant qu'espaces d'agrément ou de jeux. Ils devront comporter au moins un arbre de haute tige par 50 m² de terrain.

- ♦ Les aires de stationnement publiques ou privées doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements de stationnement.
- ♦ En cas d'occupation à usage d'activités, une haie sera obligatoirement plantée au droit des limites séparatives avec les zones à vocation d'habitat. Cette haie mêlera des essences locales, sur plusieurs étages (arbres de haut jet, cépées, buissonnants) afin de procurer un écran visuel efficace et de qualité paysagère.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U2-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Le COS est fixé à :

- **0,30** pour les unités foncières raccordées au réseau collectif d'assainissement
- **0,15** pour les unités foncières non raccordées au réseau collectif d'assainissement

Les équipements publics ou d'intérêt collectif ne sont pas concernés par cet article.

ZONE UX

La zone UX est une zone équipée destinée à recevoir des industries et activités diverses. Elle est divisée en quatre secteurs:

- le secteur UXa qui, dans les espaces non urbanisés, est frappé d'interdiction de toute nouvelle construction dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de l'A64, et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RN117,
- le secteur UXb qui ne peut recevoir que les installations classées existantes,
- les secteurs UXc et UXd qui, de par leurs règles spécifiques en matière environnementale et de sécurité, impose des reculs d'implantation particuliers par rapport à l'A64 et la RN117.
- le secteur UXe, qui est réservé à l'accueil d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerces et services (maison de retraite médicalisée notamment), et pour lequel les constructions sont soumises à un recul de 75 m par rapport à l'axe de la RN 117.

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

ARTICLE UX-1 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

- ♦ Les terrains de camping et de caravaning, les parcs résidentiels de loisirs
- ♦ Les carrières
- ♦ Les constructions et installations liées aux activités agricoles et forestières
- ♦ Les caravanes isolées et les habitations légères de loisirs (mobil-home...)
- ♦ Les installations et travaux divers suivants : les parcs d'attractions, les garages collectifs de caravanes
- ♦ Les récupérations de ferrailles et d'épaves automobiles
- ♦ Les constructions à usage d'habitation autres que celles autorisées à l'article

UX-2 ci-après.

- ♦ **Dans le secteur UXb** : toute occupation ou utilisation du sol à l'exception de celles décrites dans l'article UX-2 (secteur UXb).
- ♦ **Et dans le secteur UXe** :
 - les constructions à usage industriel ou artisanal,
 - les constructions à usage d'entrepôts industriels et commerciaux.

ARTICLE UX-2 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- ♦ Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance ou la direction des établissements, et qui devront être intégrées au corps du bâtiment principal.
- ♦ Les affouillements ou exhaussements de sols sous réserve que ces travaux soient nécessaires à la réalisation d'un projet admis par la zone.
- ♦ Les constructions autorisées comprises dans les secteurs de nuisances acoustiques de l'A 64 et de la RN 117 reportés au plan de zonage sont admises si elles se soumettent aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 26 juillet 2000 qui définit les contraintes d'isolations acoustiques.
- ♦ La reconstruction, l'aménagement ou l'extension 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.
- ♦ **Dans les secteurs UXa, UXc et UXe**
 - les installations classées à condition qu'elles n'aient pas un effet dommageable sur l'environnement, qu'elles n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec l'affectation des parcelles riveraines et qu'elles ne réduisent pas les possibilités d'urbanisation des zones d'urbanisation limitrophes.
- ♦ **Dans le secteur UXb**
 - les installations nécessaires à l'exploitation des réseaux publics d'assainissement.
 - l'extension des bâtiments existants et des installations classées existantes, à condition que le plancher bas de ces extensions soit situé au dessus de la cote des plus hautes eaux connues ou à un mètre au dessus du terrain naturel.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX-3 : ACCES ET VOIRIE

► Accès

Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée à laquelle il a accès.

Les accès des établissements et installations doivent être aménagés de telle manière que la visibilité soit assurée selon les normes en vigueur.

Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.

Les parcelles non desservies par une autre voie que la RN 117 sont inconstructibles.

Toutefois, dans le secteur UXa sur les parcelles déjà bâties, les constructions nouvelles et autres installations seront autorisées sous réserve d'utiliser l'accès existant sur la RN 117.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique.

► Voirie nouvelle

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à l'importance et à la destination des constructions à édifier, ainsi qu'aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile. Les voies à créer doivent répondre à toutes les conditions exigées par le trafic des poids lourds.

Dans les secteurs UXa et UXe

Les voies nouvelles publiques ou privées doivent avoir une largeur d'emprise de 10 mètres et une largeur de chaussée de 6 m

Dans les secteurs UXc UXd

Les voies nouvelles publiques ou privées doivent avoir une largeur d'emprise de 13 mètres et une largeur de chaussée de 6 m. Ces voies doivent être plantées, de chaque côté de la chaussée (de 6 m de large), d'arbres de haute tige en bordure de celle-ci.

Dans le secteur UXd

Pour les voies en impasse, la largeur d'emprise devra être de 11 mètres. Les voies en impasse devront être plantées, d'un seul côté de la chaussée (de 6 mètres de large), d'arbres de haute tige, l'autre côté comportant des lampadaires.

ARTICLE UX-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

► Principe général

L'alimentation en eau potable et l'assainissement doivent être conformes à la réglementation en vigueur, et compatibles avec les projets de travaux concernant ces réseaux.

► Eau potable

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

► Assainissement

Eaux usées domestiques

Il est rappelé que l'évacuation directe des eaux et des matières usées est interdite dans les fossés, cours d'eau ainsi que dans le réseau pluvial.

Toute construction ou installation doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement.

En l'absence du réseau public d'assainissement à proximité du terrain, l'assainissement non collectif est autorisé uniquement en:

- secteur UXa : au quartier de "l'Armajou" (parcelles n°1047 1078 et 1159); au quartier "Palère" (parcelles n°821 et 822)
- secteur UXd: au sud de la RN 117 quartier Poumaro (parcelles n° 81, 83a, 96a et 97).
- Les dispositifs de traitement doivent être conformes à la réglementation en vigueur (se reporter au schéma communal d'assainissement).

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

Effluents industriels

Les eaux résiduaires industrielles ne peuvent être rejetées au réseau collectif d'assainissement sans autorisation. Cette autorisation peut être subordonnée à certaines conditions conformément aux dispositions législatives en vigueur. L'évacuation des eaux usées et des effluents dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

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 en aucun cas sur la voie publique ni sur les fonds voisins.

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 ou du lotisseur qui devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

► Réseaux divers

Les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être réalisés en souterrain ou aménagés au moyen de techniques discrètes.

ARTICLE UX-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Aucune surface minimale n'est requise pour les terrains desservis par le réseau collectif d'assainissement des eaux usées.

Pour les constructions qui ne sont pas raccordées à ce réseau, l'unité foncière devra dégager une superficie minimale de **1200 m²** (filières avec rejet dans le sol : infiltration) ou **2000 m²** (filtre à sable avec rejet dans le réseau de surface) suivant les préconisations de la carte d'aptitude des sols à l'assainissement non collectif.

Cette disposition ne s'applique pas aux extensions ou aménagements des constructions existantes, ni aux reconstructions équivalentes à une construction détruite par un sinistre à condition qu'il n'y ait pas création de logement.

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

♦ dans les secteurs UXa, UXb et UXe

Toute construction doit être édifée à au moins 5 m de l'alignement des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées

Toute construction nouvelle doit être implantée à au moins 75 mètres de l'axe de la RN 117. Des implantations différentes peuvent être autorisées pour les extensions mesurées (moins de 50 m² de SHON¹ pour l'habitat et moins de 100 m² de SHON pour les autres constructions) des bâtiments existants à la date d'approbation du présent document, sans jamais être inférieures à 10 m de la limite d'emprise de la RN 117.

Toute construction nouvelle doit être implantée à au moins 100 mètres de l'axe de l'A64.

Des implantations différentes peuvent être imposées :

- pour des raisons de composition urbaine : l'implantation à l'alignement des constructions voisines pourra être imposée.
- pour des raisons de sécurité : en cas de construction nouvelle édifée à l'angle de deux rues, ou en cas d'élargissement de voirie, un recul supérieur pourra être imposé.
- en cas d'extension d'une construction existante il pourra être exigé un recul au moins égal à celui du bâtiment existant.
- ♦ **Dans le secteur UXc** (cf. schéma de voirie dans "Orientations d'aménagement")

Toute construction nouvelle doit être implantée à au moins 30 mètres de l'axe de la RN 117, et à au moins 12,5 mètres de l'axe de la voie de desserte interne.

- ♦ **Dans le secteur UXd** (cf. schéma de voirie dans "Orientations d'aménagement")

Toute construction nouvelle ainsi que les reconstructions des bâtiments existants devront être implantées :

- à un alignement égal à 43 mètres de l'axe de la RN 117
- à au moins 100 mètres de l'axe de l'A64.
- à au moins 19,5 mètres de l'axe de la voie de desserte interne, à au moins 18,5 mètres des voies en impasse.

Les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des équipements publics ou d'intérêt collectif peuvent ne pas être soumises aux règles définies dans cet article.

¹ SHON: surface hors œuvre nette.

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

♦ **dans les secteurs UXa, UXb et UXe**

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à 3 mètres.

Sur les limites de parcelles jouxtant la zone U2, toute construction nouvelle doit être implantée à une distance de ces dites limites au moins égale à 10 mètres.

Sur les limites de parcelles jouxtant une zone agricole pour le secteur UXa, ou une zone naturelle pour les secteurs UXb et UXe, les constructions seront autorisées sous réserve que leur hauteur sur sablière ne dépasse pas 3 mètres.

Les constructions à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de leur hauteur.

♦ **dans le secteur UXc**

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à 5 mètres.

Les constructions des équipements publics ou d'intérêt collectif d'une hauteur supérieure à 9 mètres doivent être implantées à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de leur hauteur.

♦ **Dans le secteur UXd**

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à 5 mètres.

Toutefois, pour les parcelles faisant face à la RN117, toute construction nouvelle doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à 10 mètres.

Pour les équipements publics d'une hauteur supérieure à 7 mètres, cette distance doit être au moins égale à la moitié de leur hauteur.

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

♦ **dans les secteurs UXa, UXb, UXc et UXe**

La distance séparant deux bâtiments non contigus implantés sur une même unité foncière doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé.

♦ **dans le secteur UXd**

La distance séparant deux bâtiments non contigus implantés sur une même unité foncière doit être au moins égale à 3 mètres.

ARTICLE UX-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol totale des constructions existantes et projetées ne peut excéder 50% de l'unité foncière.

Cette règle ne s'applique pas pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des équipements publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UX-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

♦ **Dans les secteurs UXa, UXb et UXe** H = 10 mètres

♦ **Dans les secteurs UXc et UXd** H = 7 mètres

La hauteur des constructions se mesure en tout point de la façade, à partir du terrain naturel avant travaux, jusqu'au niveau supérieur de la sablière.

En cas d'extension d'une construction existante dont la hauteur dépasserait ces limites à la date d'approbation du présent règlement, la hauteur maximale autorisée pourra être la hauteur du bâtiment existant.

Toutefois, pour les bâtiments à vocation publique, notamment pour la maison de retraite médicalisée à statut public ou privé, et en cas de nécessité technique ou fonctionnelle, ou encore pour réaliser un élément architectural de repère ou de signalisation, ces dispositions pourront ne pas être appliquées.

Dans ce cadre, le dépassement de hauteur autorisé ne sera pas supérieur à 1 m. pour la maison de retraite médicalisée implantée dans le secteur UXe.

ARTICLE UX-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Seuls les bâtiments publics pourront déroger à ces règles architecturales afin de se différencier des autres bâtiments.

Les constructions par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les constructions, par leur volumétrie, devront tendre vers une architecture simple et sobre.

Les matériaux d'imitation (fausses pierres, briques,...) sont interdits.

Pour les extensions situées dans les secteurs **UXa et UXb**, l'utilisation de matériaux ou de teintes, de pentes de toiture, identiques à ceux existants, peut être admise pour des raisons de cohérence architecturale.

► **Façades**

- Les couleurs vives (bleu, vert, rouge, jaune, orange...) ne devront pas être dominantes sur les façades. La teinte blanche sera proscrite pour les façades de tout bâtiment.
- Un soin particulier devra être apporté à la mise en œuvre des matériaux de façade (bardage, appareillage de briques, béton,...)

► **Toitures**

- La pente des toitures doit être inférieure à 35%.
- Pour les toitures en pente, seules les toitures de couleur tuile, zinc ou ardoise sont autorisées.

► **Clôtures**

♦ **Dans les secteurs UXa, UXb et UXe**

Les clôtures doivent être constituées d'un grillage doublé d'une haie.

Dans tous les cas, les clôtures en bordure des voies publiques doivent être réalisées de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation notamment en diminuant la visibilité aux sorties des établissements et aux carrefours.

♦ **Dans les secteurs UXc et UXd**

Les clôtures devront être réalisées en panneaux de mailles métalliques soudées de couleur verte, dans un seul plan vertical. Les supports des poteaux devront être exclusivement métalliques, sans jambage, de couleur verte et à profil fermé.

Les clôtures sont obligatoires dans les cas suivants, et peuvent parfois être accompagnées de haies (cf. schéma de voirie en annexe):

- en limite séparative: clôture + haie vive
- en limite d'emprise publique avec la RN 117: clôture seule (H= 2m)
- en limite d'emprise publique avec la voie de desserte interne: clôture (H= 2m) + haie basse (H= 0,8 m)

► **Stockage**

Tout dépôt extérieur de matériau, équipement ou fourniture est interdit en vue directe depuis la voie publique et devra être réalisé exclusivement dans des bâtiments clos ou masqués par des haies vives, de hauteur supérieure à 2 m.

♦ **Dans le secteur UXd**

Tout dépôt extérieur est interdit à moins de 100 mètres de l'axe de l'A64.

ARTICLE UX-12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Sur chaque parcelle il sera aménagé des aires suffisantes déterminées par une étude détaillée dont devra faire l'objet chaque implantation en fonction de la nature des activités.

♦ **Dans les secteurs UXc et UXd**

Les aires de stationnement devront se situer à plus de 30 mètres de l'axe de la RN 117 et à plus de 100 mètres de l'axe de l'A64.

- voir également le schéma de voirie dans la pièce 3 "Orientations d'aménagement" du dossier de PLU pour les secteurs UXc et UXd

ARTICLE UX-13 : ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

▶ **Espaces boisés classés**

SANS OBJET

▶ **Plantations existantes**

♦ **Dans les secteurs UXa et UXb**

Les arbres de haute tige doivent être remplacés ou conservés.

♦ **Dans les secteurs UXc et UXd**

Au minimum 20% du terrain devra être conservé en espace vert et planté d'arbres de haute tige. Toute opération de minéralisation par rapport au terrain naturel (emprise au sol des bâtiments, aires de stationnement à l'air libre, voies de desserte et de dégagement à l'intérieur de la parcelle, emplacements pour poste de transformation etc.) devra respecter ce seuil minimum.

▶ **Espaces libres, plantations et espaces verts à créer**

♦ **Dans les secteurs UXa, UXb et UXe**

Les espaces libres de toute construction, de toute aire de stationnement et en particulier de l'espace compris entre l'alignement et les bâtiments doivent être aménagés en jardins engazonnés et plantés.

Les aires de stationnement sur terre-plein doivent comporter un arbre de haute tige pour 4 emplacements; ces arbres seront répartis sur l'aire de stationnement.

Les espaces bordant une voie publique ou privée extérieure à la zone doivent être plantés de doubles rangées d'arbres de haute tige disposées en rideau afin de masquer les installations.

En limite de zone U2, une haie arbustive dense doit être plantée.

Les dépôts de résidus et de déchets autorisés en application de l'article UX2 doivent être masqués par des écrans de verdure.

♦ **Dans les secteurs UXc et UXd**

Il devra être planté au moins un arbre par 80 m² d'espaces verts et de surface de parking.

Les surfaces sur lesquelles sont construites les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre par 80 m².

Pour les parcelles en limite de la RN 117, les arbres devront être organisés suivant des alignements perpendiculaires à cette voie; en outre, une bande de 15 mètres par rapport à la limite d'emprise publique de la nationale devra être plantée d'arbustes bas et d'arbres de haute tige.

♦ **Dans le secteur UXd**

Les espaces distants de moins de 100 de l'axe de l'A64 doivent être aménagés en aires engazonnées et plantées d'arbres de haute tige.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles UX-3 à UX-13 pour les unités foncières raccordées au réseau collectif d'assainissement

Le COS est fixé à **0,20** pour les unités foncières non raccordées au réseau collectif d'assainissement

TITRE II: DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURE

ZONE AU

C'est une zone à urbaniser non ou sous-équipée qui correspond à des terrains non bâtis qui ont un caractère naturel. La zone AU se compose des secteurs AU1 et AU1a à dominante d'habitat, et du secteur AU2 réservé à l'accueil de commerces, de services et de bureaux.

Les constructions doivent se raccorder au réseau collectif d'assainissement, excepté dans le secteur AU1a.

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

ARTICLE AU-1 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

- ♦ Les constructions à usage artisanal, industriel, d'entrepôts industriels et commerciaux,
- ♦ Les terrains de camping et de caravaning, les parcs résidentiels de loisirs,
- ♦ Les installations et travaux divers autres que terrains de jeux et aires de stationnement
- ♦ Les installations classées autres que celles visées à l'article AU-2
- ♦ Les carrières
- ♦ Les bâtiment et installations à usage agricole ou forestier
- ♦ Les caravanes isolées et les habitations légères de loisirs (mobil home...),
- ♦ Les installations et travaux divers suivants : les parcs d'attraction, les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités, les garages collectifs de caravanes

ARTICLE AU-2 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les opérations d'ensemble doivent respecter les prescriptions des schémas de principe annexés aux « Orientations d'aménagement » du PLU.

Les installations classées sont admises si elles sont nécessaires à la vie de la commune ou du quartier et si leur destination ou usage ne porte pas atteinte à la salubrité, à la sécurité, au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les constructions autorisées comprises dans les secteurs de nuisances acoustiques de l'A 64 et de la RN 117 reportés au plan de zonage sont admises si elles se soumettent aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 26 juillet 2000 qui définit les contraintes d'isolations acoustiques.

- ♦ **Dans les secteurs AU1 et AU1a**
 - les constructions à usage d'habitat, de commerces, de services et de bureaux ne sont admises que si elles sont édifiées dans le cadre d'opérations d'ensemble à vocation principale d'habitat et qui aménagent une surface minimale de 8000 m².
- ♦ **Dans le secteur AU2**
 - les constructions à usage d'habitat, de commerces, de services et de bureaux ne sont admises que si elles sont édifiées dans le cadre d'opérations d'ensemble à vocation principale de commerces, de services et de bureaux et qui aménagent une surface minimale de 3 000 m².

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU-3 : ACCES ET VOIRIE

► **Accès**

Pour être constructible, tout terrain doit avoir un 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 secteurs riverains de la RN 117 ne pourront être constructibles que si ils ont un accès sur une voie autre que cette route.

Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle(s) 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 la voie publique.

► Voirie nouvelle

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à l'importance et à la destination des constructions à édifier, ainsi qu'aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.

D'autres caractéristiques de voies décrites ci-après peuvent être acceptées si elles répondent au vu d'un plan de masse à une meilleure conception de l'espace urbain.

Voie en impasse

Les voies en impasse doivent comporter un dispositif de retournement permettant aux véhicules lourds de manœuvrer. Les impasses dont la longueur excède 100 mètres doivent avoir la possibilité de se raccorder aux voies existantes ou futures.

La largeur de plateforme doit être d'au moins 8 mètres lorsque le nombre de logements est supérieur à 6.

Autres voies

La largeur de plate forme doit être d'au moins 8 m avec une chaussée d'au moins 5 mètres.

Cheminements piétonniers

L'ouverture de cheminements piétonniers pourra être exigée pour assurer la desserte du quartier ou celle des équipements publics. Ces cheminements seront réalisés en cohérence avec les schémas d'aménagement de principe annexés aux « orientations d'aménagement » du PLU.

ARTICLE AU-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

► Principe général

L'alimentation en eau potable et l'assainissement doivent être conformes à la réglementation en vigueur, et compatibles avec les projets de travaux concernant ces réseaux.

► Eau potable

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

► Assainissement

Eaux usées

Il est rappelé que l'évacuation directe des eaux et des matières usées est interdite dans les fossés, cours d'eau ainsi que dans le réseau pluvial.

Secteurs AU1, AU2 : toute construction doit obligatoirement être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Secteur AU1a : l'assainissement non collectif est autorisé. Les dispositifs de traitement doivent être conformes à la réglementation en vigueur (se reporter au schéma communal d'assainissement). Ils doivent être conçus de manière à être mis hors circuit et directement raccordés au réseau collectif si celui-ci devait être réalisé.

Les dispositifs d'assainissement non collectif des constructions autres que des maisons individuelles doivent 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 en aucun cas sur la voie publique ni sur les fonds voisins.

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 ou du lotisseur qui devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

► Réseaux divers

Le remplacement des lignes électriques existantes ou l'installation de nouvelles lignes de télécommunications et de distribution d'énergie doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE AU-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Aucune surface minimale n'est requise pour les terrains desservis par le réseau collectif d'assainissement des eaux usées.

Pour les constructions qui ne sont pas raccordées à ce réseau, l'unité foncière devra dégager une superficie minimale de **1200 m²** (tranchées filtrantes avec rejet dans le sol) ou **2000 m²** (filtre à sable avec rejet dans le réseau de surface) suivant les préconisations de la carte d'aptitude des sols à l'assainissement non collectif

Cette disposition ne s'applique pas aux extensions ou aménagements des constructions existantes, ni aux reconstructions équivalentes à une construction détruite par un sinistre à condition qu'il n'y ait pas création de logement.

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

Cas général

Toute construction doit être édifiée à au moins 3 mètres 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, un recul supérieur pourra être imposé
- ♦ en cas d'extension d'une construction existante : il pourra être exigé un recul au moins égal à celui du bâtiment existant
- ♦ pour les voies internes des lotissements où les constructions pourront y être édifiées à l'alignement.
- ♦ pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des équipements publics ou d'intérêt collectif.

RN 117

Toute construction nouvelle doit être implantée à :

- au moins 10 mètres de la limite d'emprise de la RN 117 dans les espaces urbanisés.
- Au moins 75 mètres de l'axe de la RN 117 en dehors des espaces urbanisés (voir le retrait indiqué sur le plan de zonage). Ce retrait ne s'applique pas pour les constructions, installations, services publics nécessaires à l'exploitation routière, ni aux constructions exigeant la proximité des infrastructures nécessaires au fonctionnement des équipements publics ou d'intérêt collectif.

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

Toute construction doit être édifiée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Les constructions d'une hauteur totale de 3 mètres au plus peuvent être implantées en limite séparative.

Dans le cas d'une opération d'ensemble (habitat groupé, lotissement, collectif), les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives internes de l'opération.

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des équipements publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux règles définies ci-dessus.

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 mètres.

Des implantations différentes peuvent être autorisées pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des équipements publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AU-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol totale des constructions existantes et projetées ne peut excéder:

- 30% de l'unité foncière pour les constructions raccordées au réseau collectif d'assainissement
- 20% de l'unité foncière pour les constructions non raccordées au réseau collectif d'assainissement

Cette règle ne s'applique pas pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des équipements publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AU-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- ♦ Hauteur maximale autorisée = 7 m

La hauteur des constructions se mesure en tout point de la façade, à partir du terrain naturel avant travaux, jusqu'au niveau supérieur de la sablière.

En cas d'extension d'une construction existante dont la hauteur dépasserait ces limites à la date d'approbation du présent règlement, la hauteur maximale autorisée pourra être la hauteur du bâtiment existant.

Lorsque des raisons techniques l'imposent, les ouvrages publics ou d'intérêt collectif ne sont pas concernés par ces règles.

ARTICLE AU-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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 œuvre. L'aspect extérieur sera compatible avec le caractère des lieux avoisinants, et facilitera l'insertion du bâtiment dans le paysage. Toute imitation d'une architecture étrangère à la région est interdite.

Des dispositions particulières pourront être autorisées pour les bâtiments publics ou dans le cadre de projets architecturaux de caractère.

► Façades

Les maçonneries de briques creuses, d'agglomérés, de carreaux de plâtre, ou tout autre matériau destiné à être recouvert, devront être enduits.

Il sera privilégié l'application grattée ou talochée, d'un enduit à la chaux naturelle mélangée à un sable si possible d'origine locale.

Toute imitation de matériaux est à proscrire (fausses pierres, moellons, fausses briques, faux bois, faux colombages...)

Les enduits des constructions devront s'intégrer à la masse environnante.

► Toitures

Les couvertures des constructions à usage d'habitation doivent être réalisées en tuiles d'aspect et de qualité similaires à la tuile canal traditionnelle.

Les toitures terrasses sont autorisées:

- ♦ ponctuellement et à condition qu'elles s'intègrent harmonieusement avec des pans de toiture traditionnelle.
- ♦ Dans le cadre d'un projet architectural de caractère.

► Clôtures

La hauteur totale des clôtures doit être d'au plus 2 mètres.

En bordure de voie, les clôtures seront constituées d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,60 m et 1 m, surmonté d'une grille ou grillage.

En limite séparative, les clôtures seront constituées d'un mur plein, ou d'un grillage, ou d'un mur bahut surmonté ou non d'une grille ou d'un grillage.

Les murs bahut seront enduits en accord avec les clôtures avoisinantes.

D'autres caractéristiques pourront être imposées pour des raisons de sécurité, en particulier pour les parcelles situées à l'angle de 2 voies.

ARTICLE AU-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.

Pour les constructions, il est exigé:

► Habitations

- ♦ Une place de stationnement par tranche de 60 m² de SHON (Surface hors œuvre nette) avec un minimum d'une place par logement.

- ♦ Lotissements et ensembles d'habitations: 1 place de stationnement par lot ou logement à l'intérieur de la parcelle + 1 place de stationnement à l'extérieur de la parcelle.

► **Autres constructions**

- ♦ 1 place de stationnement par 25 m² de surface de vente pour les commerces,
- ♦ 1 place de stationnement par 40 m² de SHON pour les bureaux,
- ♦ 1 place de stationnement pour 4 places de restaurant.
- ♦ 1 place de stationnement pour 2 chambres d'hôtel
- ♦ pour les locaux artisanaux :
 - ♦ 1 place de stationnement par 40 m² de SHON à usage de bureau
 - ♦ 1 place de stationnement par 80 m² de SHOB à usage artisanal

Ces chiffres pourront être modulés selon le type d'activité, le lieu d'implantation, la fréquentation prévisible.

ARTICLE AU-13 : ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS – PLANTATIONS

► **Espaces boisés classés**

SANS OBJET.

► **Plantations existantes**

Les plantations existantes de qualité seront autant que possible conservées. En cas d'impossibilité, elles seront remplacées, sur la même unité foncière, par des plantations équivalentes aux plantations d'origine.

► **Espaces libres, plantations et espaces verts à créer**

- ♦ Sur chaque unité foncière privative, 20 % au moins de la surface doivent être traités en jardin et comporter au moins un arbre de haute tige par 200 m² de terrain.
- ♦ Dans le cas de lotissement, logements collectifs, habitat groupé, il sera créé un espace vert collectif :

- d'une superficie totale comptabilisant au moins 50 m² par lot ou logement aménagé si possible d'un seul tenant,
- en cas de morcellement, divisé en espaces jamais inférieurs à 500 m².

Ces espaces seront plantés, arborés et équipés en tant qu'espaces d'agrément ou de jeux. Ils devront comporter au moins un arbre de haute tige par 50 m² de terrain.

- ♦ Les aires de stationnement publiques ou privées doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements de stationnement.
- ♦ En cas d'occupation à usage d'activités, une haie sera obligatoirement plantée au droit des limites séparatives avec les zones à vocation d'habitat. Cette haie mêlera des essences locales, sur plusieurs étages (arbres de haut jet, cépées, buissonnants) afin de procurer un écran visuel efficace et de qualité paysagère.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Le COS est fixé à :

- **0,30** pour les unités foncières raccordées au réseau collectif d'assainissement
- **0,15** pour les unités foncières non raccordées au réseau collectif d'assainissement

Pour les lotissements et ensembles d'habitations, le COS est applicable à la totalité de l'unité foncière de l'opération. La répartition des surfaces de planchers attribuées à chaque lot devra figurer dans les pièces contractuelles du dossier.

Les équipements publics ou d'intérêt collectif ne sont pas concernés par cet article.

ZONE AU0

Cette zone à urbaniser n'est pas constructible immédiatement, en raison de l'absence de desserte par les réseaux et par les équipements.

La zone aura à terme pour vocation principale d'habitat sous forme organisée en continuité de l'urbanisation existante.

L'ouverture à l'urbanisation reste subordonnée à la modification du PLU qui définira les règles applicables à la zone. Les articles suivants sont cependant précisés afin de ne pas contrevenir aux nécessités liées aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

ARTICLE AU0-1 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Toute occupation et utilisation du sol est interdite à l'exception :

- des installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- de l'adaptation, la réfection, l'extension des constructions existantes à l'approbation du présent règlement.

ARTICLE AU0-2 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

SANS OBJET

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU0-3 : ACCES ET VOIRIE

SANS OBJET

ARTICLE AU0-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

SANS OBJET

ARTICLE AU0-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

SANS OBJET

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

Toute construction doit être édifiée à au moins 3 m de l'alignement des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées.

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des équipements publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux règles définies ci-dessus.

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

Toute construction doit être édifiée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur, sans pouvoir être inférieure à 3m.

Les constructions d'une hauteur totale de 3 mètres au plus peuvent être implantées en limite séparative.

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des équipements publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux règles définies ci-dessus.

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

SANS OBJET

ARTICLE AU0-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

SANS OBJET

ARTICLE AU0-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Hauteur maximale autorisée = 7 m.

En cas d'extension d'une construction existante, la hauteur maximale autorisée pourra être la hauteur du bâtiment existant.

Lorsque des raisons techniques l'imposent, les ouvrages publics et les installations d'intérêt général ne sont pas concernés par ces règles.

ARTICLE AU0-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

SANS OBJET

ARTICLE AU0-12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

SANS OBJET

ARTICLE AU0-13 : ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

SANS OBJET

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU0-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

SANS OBJET

ZONE AUX

Cette zone, insuffisamment ou non équipée, située au Sud-est de la commune, est destinée à recevoir des activités commerciales, artisanales et industrielles.

Le secteur AUX correspond à l'extension du parc d'activités de "La Chapelle".

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

ARTICLE AUX-1 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

- ♦ Les terrains de camping et de caravaning, les parcs résidentiels de loisirs
- ♦ Les carrières
- ♦ les dépôts de ferraille
- ♦ Les installations classées à usage agricole
- ♦ Les caravanes isolées et les habitations légères de loisirs (mobil home...)
- ♦ Les récupérations de ferrailles et d'épaves automobiles
- ♦ Les constructions à usage d'habitation autres que celles autorisées à l'article AUX-2 ci-dessous.

ARTICLE AUX-2 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- ♦ Les constructions et installations, qui doivent être réalisées en cohérence avec les Orientations d'aménagement (pièce 3 du dossier de PLU)
- ♦ Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance ou la direction des établissements, devront être intégrées au corps du bâtiment principal.

- ♦ Les affouillements ou exhaussements de sols sous réserve que ces travaux soient nécessaires à la réalisation d'un projet admis par la zone,
- ♦ Les constructions autorisées comprises dans les secteurs de nuisances acoustiques de l'A 64 reportés au plan de zonage sont admises si elles se soumettent aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 26 juillet 2000 qui définit les contraintes d'isolations acoustiques.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUX-3 : ACCES ET VOIRIE

► **Accès (cf. pièce 3 "Orientations d'aménagement" du dossier de PLU)**

Tout terrain enclavé est inconstructible.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne pour la circulation publique. La visibilité doit être assurée selon les normes en vigueur. Les accès se feront depuis la RD21A bis.

► **Voirie**

Les voies nouvelles publiques ou privées doivent avoir une largeur d'emprise de 13 mètres et une largeur de chaussée de 6 mètres,

Pour les voies en impasse, la largeur d'emprise devra être de 11 mètres

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent par leur structure, leur largeur et leur tracé, répondre à toutes les conditions exigées par le trafic des poids lourds.

Les accès et la voirie doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

► **Chemins piétonniers**

L'ouverture de chemins piétonniers pourra être exigée pour assurer la desserte du quartier ou celle des équipements publics. Ces chemins seront réalisés en cohérence avec les schémas d'aménagement de principe des "Orientations d'aménagement" du PLU.

ARTICLE AUX-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

▶ Principe général

L'alimentation en eau potable et l'assainissement doivent être conformes à la réglementation en vigueur, et compatibles avec les projets de travaux concernant ces réseaux.

▶ Eau potable

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

▶ Assainissement

Eaux usées domestiques:

Il est rappelé que l'évacuation directe des eaux et des matières usées est interdite dans les fossés, cours d'eau ainsi que dans le réseau pluvial.

Toute construction ou installation doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement.

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

Effluents industriels:

Les eaux résiduaires industrielles ne peuvent être rejetées au réseau collectif d'assainissement sans autorisation. Cette autorisation peut être subordonnée à certaines conditions conformément aux dispositions législatives en vigueur. L'évacuation des eaux usées et des effluents dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales :

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence de réseau collecteur, les constructions ne seront admises que si le constructeur réalise à sa charge et conformément aux avis des services techniques, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales sur la parcelle.

▶ Réseaux divers

Les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être réalisés en souterrain ou aménagés au moyen de techniques discrètes.

ARTICLE AUX-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

SANS OBJET

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

Toute construction doit être édifiée à au moins 5 m de l'alignement des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées.

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

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à 3 mètres.

Sur les limites de parcelles jouxtant une zone agricole ou une zone naturelle, les constructions seront autorisées sous réserve que leur hauteur sur sablière ne dépasse pas 3 mètres.

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

La distance séparant deux bâtiments non contigus implantés sur une même unité foncière doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé.

ARTICLE AUX-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol totale des constructions existantes et projetées ne peut excéder 50% de la surface de l'unité foncière.

Cette règle ne s'applique pas pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des équipements publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AUX-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- ♦ Hauteur maximale autorisée = 10 m

La hauteur des constructions se mesure en tout point de la façade, à partir du terrain naturel avant travaux, jusqu'au niveau supérieur de la sablière.

Toutefois, pour les bâtiments publics et en cas de nécessité technique ou fonctionnelle, ou encore pour réaliser un élément architectural de repère ou de signalisation, ces dispositions pourront ne pas être appliquées.

ARTICLE AUX-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Seuls les bâtiments publics pourront déroger à ces règles architecturales afin de se différencier des autres bâtiments.

Les constructions par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les constructions, par leur volumétrie, devront tendre vers une architecture simple et sobre.

Les matériaux d'imitation (fausses pierres, fausses briques,...) sont interdits.

► **Façades**

- Les couleurs vives (bleu, vert, rouge, jaune, orange...) ne devront pas être dominantes sur les façades. La teinte blanche sera proscrite pour les façades de tout bâtiment.
- Un soin particulier devra être apporté à la mise en œuvre des matériaux de façade (bardage, appareillage de briques, béton,...)

► **Toitures**

- La pente des toitures doit être inférieure à 35%
- Pour les toitures en pente, seules les toitures de couleur tuile, zinc ou ardoise sont autorisées.

► **Clôtures**

Les clôtures doivent être constituées d'un grillage doublé d'une haie.

Dans tous les cas, les clôtures en bordure des voies publiques doivent être réalisées de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation notamment en diminuant la visibilité aux sorties des établissements et aux carrefours.

► **Stockage**

Tout dépôt extérieur de matériau, équipement ou fourniture est interdit en vue directe depuis la voie publique et devra être réalisé exclusivement dans des bâtiments clos ou masqués par des haies vives, de hauteur supérieure à 2 mètres.

ARTICLE AUX-12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Sur chaque parcelle il sera aménagé des aires suffisantes déterminées par une étude détaillée dont devra faire l'objet chaque implantation en fonction de la nature des activités.

ARTICLE AUX-13 : ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

► **Espaces boisés classés**

SANS OBJET

► **Plantations existantes**

Les arbres de haute tige doivent être remplacés ou conservés.

► **Espaces libres, plantations et espaces verts à créer**

Les espaces libres de toute construction, de toute aire de stationnement et en particulier de l'espace compris entre l'alignement et les bâtiments doivent être aménagés en jardins engazonnés et plantés.

Les aires de stationnement sur terre-plein doivent comporter un arbre de haute tige pour 4 emplacements; ces arbres seront répartis sur l'aire de stationnement.

Les espaces bordant une voie publique ou privée extérieure à la zone doivent être plantés de doubles rangées d'arbres de haute tige disposées en rideau afin de masquer les installations.

Les dépôts de résidus et de déchets doivent être masqués par des écrans de verdure.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUX-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles AUX- 3 à AUX-13.

ZONE AUX0

Cette zone à urbaniser n'est pas constructible immédiatement, en raison de l'absence de desserte par les réseaux et par les équipements.

La zone aura à terme pour vocation principale l'accueil d'activités sous forme organisée en continuité de l'urbanisation existante.

L'ouverture à l'urbanisation reste subordonnée à la modification du PLU qui définira les règles applicables à la zone. Les articles suivants sont cependant précisés afin de ne pas contrevenir aux nécessités liées aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

ARTICLE AUX0-1 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Toute occupation ou utilisation du sol est interdite à l'exception des installations nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AUX0-2 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

SANS OBJET

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUX0-3 : ACCES ET VOIRIE

SANS OBJET

ARTICLE AUX0-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

SANS OBJET

ARTICLE AUX0-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

SANS OBJET

ARTICLE AUX0-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction doit être édifiée à au moins trois mètres de l'alignement des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées.

Des implantations différentes peuvent être autorisées pour des éléments techniques des installations nécessaires au fonctionnement des équipements publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AUX0-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être édifiée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur, sans pouvoir être inférieure à 3m.

Les constructions d'une hauteur totale de 3 mètres au plus peuvent être implantées en limite séparative.

Des implantations différentes peuvent être autorisées pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des équipements publics ou d'intérêt collectif

ARTICLE AUX0-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

SANS OBJET

ARTICLE AUX0-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

SANS OBJET

ARTICLE AUX0-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Hauteur maximale autorisée = 7 m. Lorsque des raisons techniques l'imposent, les ouvrages publics et les installations d'intérêt général ne sont pas concernés par ces règles.

ARTICLE AUX0-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

SANS OBJET

ARTICLE AUX0-12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

SANS OBJET

ARTICLE AUX0-13 : ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

SANS OBJET

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUX0-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

SANS OBJET

TITRE III: DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

Cette zone correspond à la zone agricole protégée.

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.

A l'intérieur des zones à risques d'inondation (zone définie sur le plan de zonage):
Les occupations et utilisations du sol sont également soumises au "Document de référence des Services de l'Etat de la région Midi-Pyrénées pour l'évaluation du risque inondation et sa prise en compte dans l'aménagement" avec sa fiche correspondante (cas 5) joints aux "Annexes" du PLU.

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

ARTICLE A-1 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

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.

Toute construction nouvelle est interdite en zone inondable d'aléa fort (zones rouge et bleu foncé de la cartographie informative: cf. pièce 5.3.2 du dossier de PLU)

Toute construction nouvelle à usage d'habitation est interdite dans toute l'étendue du champ d'inondation.

ARTICLE A-2 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- ♦ Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes sous réserve qu'elles soient destinées au logement des personnes travaillant sur l'exploitation, et implantées dans un rayon de 100 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 accessoires liés au tourisme (camping à la ferme, gîtes...) sous réserve qu'ils s'intègrent de manière harmonieuse dans leur environnement, qu'ils soient directement liés à l'exploitation agricole, et qu'ils ne concernent que des bâtiments existants.

Les constructions autorisées comprises dans les secteurs de nuisances acoustiques de l'A 64 et de la RN 117 reportés au plan de zonage sont admises si elles se soumettent aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 26 juillet 2000 qui définit les contraintes d'isolations acoustiques.

En zone inondable (champ d'inondation):

- Les sous-sols sont interdits et les remblais doivent être limités à ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre des aménagements autorisés.
- Hors bâtiments agricoles, le plancher bas des constructions autorisées doit être situé au dessus de la cote des plus hautes eaux connues (PHEC) ou à un mètre au-dessus du terrain naturel, y compris pour les extensions qui doivent être implantées dans l'ombre hydraulique du bâtiment existant.
- Les bâtiments agricoles doivent être implantés dans le sens de l'écoulement des eaux, et leurs équipements sensibles doivent être situés au-dessus des plus hautes eaux connues (PHEC)
- Seules les extensions des bâtiments agricoles sont autorisées en zone inondable d'aléa fort (zones rouge et bleu foncé de la cartographie informative)

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A-3 : ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin.

Les parcelles riveraines de la RN 117 ne peuvent être constructibles que si elles ont un accès sur une voie autre que cette route.

Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et aménagés de façon à ne pas créer de dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.

Lorsqu'un terrain est riverain de plusieurs voies publiques, et qu'un accès à une de ces voies présente un risque pour la circulation, cet accès peut être interdit.

ARTICLE A-4 : DESSERTES PAR LES RESEAUX

► Eau potable

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

► 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 autonome 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 Autonome* 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.

► Réseaux divers

Les réseaux d'électricité et de téléphone doivent dans la mesure du possible être réalisés en souterrain.

ARTICLE A-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Aucune surface minimale n'est requise pour les terrains desservis par le réseau collectif d'assainissement des eaux usées.

Pour les constructions qui ne sont pas raccordées à ce réseau, l'unité foncière devra dégager une superficie minimale de **1200 m²** ([tranchées filtrantes avec rejet dans le sol](#)) ou **2000 m²** ([filtre à sable avec rejet dans le réseau de surface](#)) suivant les préconisations de la [carte d'aptitude des sols à l'assainissement non collectif](#)

Cette disposition ne s'applique pas aux extensions ou aménagements des constructions existantes, ni aux reconstructions équivalentes à une construction détruite par un sinistre à condition qu'il n'y ait pas création de logement

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

- Toute construction nouvelle doit être implantée à au moins 75 mètres de l'axe de la RN117, et 100 mètres de l'axe de l'A64.

Ces retraits ne s'appliquent pas aux constructions, installations, services publics nécessaires à l'exploitation routière, aux constructions exigeant la proximité des infrastructures nécessaires au fonctionnement des équipements publics ou d'intérêt collectif. Pour les bâtiments d'exploitation agricole (en dehors des constructions à usage d'habitat nécessaires aux exploitations), un retrait minimal de 30 mètres par rapport à la RN117, et de 60 mètres par rapport à l'A64, est exigé.

- Autres voies publiques: toute construction nouvelle doit être implantée à au moins 3 mètres des limites d'emprises publiques.

En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante, il pourra être exigé un recul à l'alignement au moins égal à celui du bâtiment existant.

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

Toute construction doit être édifiée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Les constructions d'une hauteur totale de 3 mètres au plus peuvent être implantées en limite séparative.

En cas de surélévation, d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, il pourra être autorisé un recul identique à celui du bâtiment existant.

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des équipements publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux règles définies ci-dessus.

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 mètres.

ARTICLE A-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

SANS OBJET

ARTICLE A-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale autorisée sera:

- ♦ H = 10 m pour les constructions à usage agricole,
- ♦ H = 7 m pour les autres constructions.

La hauteur des constructions se mesure en tout point de la façade, à partir du terrain naturel avant travaux, jusqu'au niveau supérieur de la sablière.

En cas d'extension d'une construction existante dont la hauteur dépasserait ces limites à la date d'approbation du présent règlement, la hauteur maximale autorisée pourra être la hauteur du bâtiment existant.

Pour certains éléments fonctionnels des bâtiments agricoles, des équipements publics ou d'intérêt général, des dépassements de hauteur peuvent être autorisés.

ARTICLE A-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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 œuvre. L'aspect extérieur sera compatible avec le caractère des lieux avoisinants, et facilitera l'insertion du bâtiment dans le paysage. Toute imitation d'une architecture étrangère à la région est interdite.

► Façades

Les maçonneries de briques creuses, d'agglomérés, de carreaux de plâtre, ou tout autre matériau destiné à être recouvert, devront être enduits.

Il sera privilégié l'application grattée ou talochée, d'un enduit à la chaux naturelle mélangée à un sable si possible d'origine locale.

Toute imitation de matériaux est à proscrire (fausses pierres, moellons, fausses briques, faux bois, faux colombages...)

Les enduits des constructions devront s'intégrer à la masse environnante.

► Toitures

Les couvertures des constructions à usage d'habitation doivent être réalisées en tuiles d'aspect et de qualité similaires à la tuile canal traditionnelle.

Les couvertures en ardoise peuvent être autorisées seulement pour les bâtiments ayant déjà une toiture dans ce matériau. Il en sera de même pour les tuiles plates.

► **Clôtures**

En zone inondable, les clôtures seront constituées d'un grillage à grosses mailles avec un soubassement enterré, et ne devront pas faire obstacle à l'écoulement pluvial. Elles pourront être doublées d'une haie arbustive dont la hauteur n'excèdera pas 2 m.

Les haies végétales seront plantées d'essences locales variées.

Les murets auront une hauteur minimum de 60 cm.

D'autres caractéristiques pourront être imposées pour des raisons de sécurité, en particulier pour les parcelles situées à l'angle de 2 voies.

► **Bâtiments agricoles de caractère**

Les bâtiments agricoles de caractère seront restaurés à l'identique de la construction d'origine.

Les extensions et les modifications de ces bâtiments seront exécutées en harmonie avec la construction d'origine.

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 LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

► **Espaces boisés classés**

Les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques sont à conserver, à protéger ou à créer et sont soumis aux dispositions du code de l'urbanisme.

► **Plantations existantes**

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées, sur la même unité foncière, par des plantations équivalentes.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A- 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles A-3 à A-13.

TITRE IV: DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE N

La zone N, dite naturelle et forestière, délimite des secteurs de nature très variée qui sont protégés du fait de :

- la qualité des sites, des milieux naturels ou des paysages,
- l'intérêt esthétique, historique ou écologique,
- leur caractère d'espace naturel.

La zone N est constituée de cinq secteurs: Nf (naturel et forestier), NL (culture loisirs), Nh (habitat à constructibilité limité), Nep (protection du captage d'eau potable), Ng (exploitation de gravières).

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.

A l'intérieur des zones à risques d'inondation (zone définie sur le plan de zonage): Les occupations et utilisations du sol sont également soumises au "Document de référence des Services de l'Etat de la région Midi-Pyrénées pour l'évaluation du risque inondation et sa prise en compte dans l'aménagement" (avec la fiche "cas 5" et la cartographie informative correspondantes) joint aux Annexes du PLU.

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

ARTICLE N-1 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Toute construction nouvelle à usage d'habitation est interdite en zone inondable d'aléa fort (zones rouge et bleu foncé de la cartographie informative: cf. pièce 5.3.2 du dossier de PLU)

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 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions autorisées comprises dans les secteurs de nuisances acoustiques de l'A 64 et de la RN 117 reportés au plan de zonage sont admises si elles se soumettent aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 26 juillet 2000 qui définit les contraintes d'isolations acoustiques.

En zone inondable, les sous-sols sont interdits et les remblais doivent être limités à ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre des aménagements autorisés. Le plancher bas des constructions autorisées doit être situé au dessus de la cote des plus hautes eaux connues (PHEC) ou à un mètre au-dessus du terrain naturel, y compris pour les extensions qui doivent être implantées dans l'ombre hydraulique du bâtiment existant.

- **Dans le secteur Nf**

L'aménagement des constructions existantes, à condition qu'il ne porte pas atteinte à la salubrité, à la sécurité, ou au caractère des lieux.

- **Dans le secteur Nep**

L'aménagement des constructions existantes, à condition qu'il ne porte pas atteinte à la salubrité, à la sécurité, ou au caractère des lieux.

De plus, l'occupation et l'utilisation du sol sont soumises au document "Protection du captage d'eau potable de Villeneuve de Rivière, février 2001" diffusé par le Syndicat des Eaux de Barousse Comminges Save dont un extrait est joint aux "Annexes" du PLU.

- **Dans le secteur Nh**

L'aménagement, l'extension mesurée des constructions ou des activités existantes à la date d'approbation du présent règlement, à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la salubrité, à la sécurité, ou au caractère des lieux.

- **Dans le secteur NL**

Les constructions et installations à vocation d'équipement culturel, sportif ou de loisirs.

Les constructions à usage d'habitation permanente et leurs annexes sous réserve qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction ou le fonctionnement des activités.

♦ **Dans le secteur Ng**

L'aménagement des constructions existantes; la construction d'installations liées aux exploitations de gravières.

L'ouverture et l'exploitation de gravières et sablières sous réserve de respecter les dispositions suivantes : l'ouverture de gravières, sablières, leurs installations complémentaires de broyage, concassage, criblage ne peuvent être autorisées que dans la mesure où le plan d'exploitation et le programme de réaménagement proposés à l'appui de la demande d'ouverture auront été préalablement élaborés.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE N-3 : ACCES ET VOIRIE

► **Accès**

Pour être constructible, tout terrain doit avoir un 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 parcelles riveraines de la RN 117 ne peuvent rester constructibles que si elles conservent un accès sur une voie autre que cette route.

Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle(s) 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 la voie publique.

ARTICLE N-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

► **Eau potable**

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

En l'absence de ce réseau, les constructions ne sont admises que si le constructeur réalise à sa charge, les dispositifs techniques permettant le raccordement au réseau d'eau public.

► **Assainissement**

Eaux usées

Il est rappelé que l'évacuation directe des eaux et des matières usées est interdite dans les fossés, cours d'eau ainsi que dans le réseau pluvial.

Toute construction ou installation nouvelle incluse dans le périmètre du zonage d'assainissement collectif doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement.

Hors périmètre du zonage d'assainissement collectif et en l'absence de ce réseau à proximité de la parcelle recevant la construction, l'assainissement non collectif est autorisé. Les dispositifs de traitement doivent être conformes à la réglementation en vigueur et seront définis selon la *Carte d'Aptitude des Sols à l'Assainissement Autonome* ou à défaut suivant une expertise hydrogéologique à la charge du pétitionnaire. Ils doivent être conçus de manière à être mis hors circuit et directement raccordés au réseau collectif si celui-ci devait être réalisé. Pour le secteur Nh inclus dans le secteur Nep, l'assainissement non collectif par infiltration directe vers la nappe phréatique est interdite.

Les dispositifs d'assainissement non collectif des constructions autres que des maisons individuelles doivent 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 en aucun cas sur la voie publique ni sur les fonds voisins.

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 ou du lotisseur qui devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

► Réseaux divers

Les réseaux d'électricité et de téléphone doivent dans la mesure du possible être réalisés en souterrain.

ARTICLE N- 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Aucune surface minimale n'est requise pour les terrains desservis par le réseau collectif d'assainissement des eaux usées.

Pour les constructions qui ne sont pas raccordées à ce réseau, l'unité foncière devra dégager une superficie minimale de **1200 m²** (tranchées filtrantes avec rejet dans le sol) ou **2000 m²** (filtre à sable avec rejet dans le réseau de surface) suivant les préconisations de la carte d'aptitude des sols à l'assainissement non collectif

Cette disposition ne s'applique pas aux extensions ou aménagements des constructions existantes, ni aux reconstructions équivalentes à une construction détruite par un sinistre à condition qu'il n'y ait pas création de logement.

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

♦ **Dans le secteur NL**

Cas général: toute construction doit être édifiée à au moins 3 mètres de l'alignement des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées.

RN 117: toute construction nouvelle doit être implantée à au moins 75 mètres de l'axe de la RN 117.

En cas de construction nouvelle ou d'extension édifiée à l'angle de deux rues, ou en cas d'élargissement de voirie, un recul supérieur pourra être imposé pour des raisons de sécurité.

En cas d'extension d'une construction existante il pourra être exigé un recul au moins égal à celui du bâtiment existant

♦ **Dans le secteur Nh**

Cas général: toute construction doit être édifiée à au moins 3 mètres de l'alignement des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées.

RN 117: toute construction doit être implantée à au moins 10 mètres de la limite d'emprise de la RN 117.

Des implantations différentes peuvent être autorisées pour les extensions mesurées des bâtiments existants (moins de 50 m² pour l'habitat et moins de 100 m² pour les autres constructions) mais le recul ne pourra être inférieur à celui du bâtiment existant.

- ♦ **Dans le secteur Ng :** non réglementé
- ♦ **Dans les secteurs Nf et Nep :** non réglementé

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des équipements publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux règles définies ci-dessus.

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

Toute construction doit être édifiée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur, sans pouvoir être inférieure à 3m.

Les constructions d'une hauteur totale de 3 mètres au plus peuvent être implantées en limite séparative.

En cas de surélévation, d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, il pourra être autorisé un recul identique à celui du bâtiment existant.

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des équipements publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux règles définies ci-dessus.

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

♦ **Dans les secteurs Nh et NL:**

Sur une même propriété, deux constructions non contiguës doivent être séparées par une distance au moins égale à 3 mètres.

- ♦ **Dans le secteur Ng :** non réglementé
- ♦ **Dans les secteurs Nf et Nep :** non réglementé

ARTICLE N-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- ♦ **Dans les secteurs Nh et NL**

L'emprise au sol totale des constructions existantes et projetées ne peut excéder:

- 30% de l'unité foncière pour les constructions raccordées au réseau collectif d'assainissement
- 20% de l'unité foncière pour les constructions non raccordées au réseau collectif d'assainissement

Cette règle ne s'applique pas pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des équipements publics ou d'intérêt collectif.

- ♦ **Dans les secteurs Nf, Ng et Nep :** non réglementé

ARTICLE N-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale autorisée sera:

- ♦ **Dans les secteurs Nh et NL Nf et Nep:** H = 7 m
- ♦ **Dans le secteur Ng:** H = 10 m

La hauteur des constructions se mesure en tout point de la façade, à partir du terrain naturel avant travaux, jusqu'au niveau supérieur de la sablière.

Pour les installations techniques liées aux exploitations de gravières, des dépassements de hauteur peuvent être autorisés.

En cas d'extension d'une construction existante dont la hauteur dépasserait ces limites à la date d'approbation du présent règlement, la hauteur maximale autorisée pourra être la hauteur du bâtiment existant.

ARTICLE N-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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 œuvre. L'aspect extérieur sera compatible avec le caractère des lieux avoisinants, et facilitera l'insertion du bâtiment dans le paysage. Toute imitation d'une architecture étrangère à la région est interdite.

► **Façades**

Les maçonneries de briques creuses, d'agglomérés, de carreaux de plâtre, ou tout autre matériau destiné à être recouvert, devront être enduits.

Il sera privilégié l'application grattée ou talochée, d'un enduit à la chaux naturelle mélangée à un sable si possible d'origine locale.

Toute imitation de matériaux est à proscrire (fausses pierres, moellons, fausses briques, faux bois, faux colombages...)

Les enduits des constructions devront s'intégrer à la masse environnante.

► **Toitures**

Les couvertures des constructions à usage d'habitation doivent être réalisées en tuiles d'aspect et de qualité similaires à la tuile canal traditionnelle.

Les couvertures en ardoise peuvent être autorisées seulement pour les bâtiments ayant déjà une toiture dans ce matériau. Il en sera de même pour les tuiles plates.

► **Clôtures**

La hauteur totale des clôtures doit être d'au plus 2 mètres.

les clôtures seront constituées d'un mur plein, ou d'un grillage ou d'une grille, ou d'un mur bahut surmonté ou non d'une grille ou d'un grillage.

Les clôtures utilisant des matériaux d'origine industrielle (plaque de ciment, bardage métallique...) sont interdits.

Les murs bahut seront enduits en accord avec les clôtures avoisinantes.

D'autres caractéristiques pourront être imposées pour des raisons de sécurité, en particulier pour les parcelles situées à l'angle de 2 voies.

En zone inondable, les clôtures seront constituées d'un grillage à grosses mailles avec un soubassement enterré, et ne devront pas faire obstacle à l'écoulement pluvial. Elles pourront être doublées d'une haie arbustive dont la hauteur n'excèdera pas 2 m.

Des caractéristiques autres que celles définies dans cet article peuvent être acceptées pour les installations liées à l'exploitation de gravières.

ARTICLE N-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 N-13 : ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

▶ **Espaces boisés classés**

Les espaces boisés figurant sur les documents graphiques sont classés à conserver, à protéger ou à créer et soumis aux dispositions du code de l'urbanisme.

▶ **Autres plantations existantes**

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées, sur la même unité foncière, par des plantations au moins équivalentes en nombre, et à terme, en qualité.

▶ **Espaces libres, plantations et espaces verts à créer**

♦ **Dans les secteurs Nh et NL**

Sur chaque unité foncière privative, 10 % au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et engazonné et doivent comporter au moins un arbre de haute tige par 200 m² de terrain.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N- 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles N-3 à N-13.