



P L U

PLAN LOCAL D'URBANISME

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE

LABASTIDETTE

5 – REGLEMENT

5.1 – PIECES ECRITES

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2

Mise à disposition du public		Approuvée
25 octobre 2019	25 novembre 2019	2 décembre 2019

2 – REGLEMENT LOCAL D’URBANISME..... 1

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES 3

 DISPOSITIONS GENERALES4

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES..... 12

 ZONE UA 13

 ZONE UB..... 18

 ZONE UC..... 24

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER34

 ZONE AU..... 35

 ZONE AUx..... 41

 ZONE 2AU.....47

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES50

 ZONE N51

 ZONE A.....56

ANNEXES 61

LEXIQUE..... 65

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de Labastidette.

ARTICLE 2 – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

1. Les articles suivants du Code de l'Urbanisme : **L.111-9, L.111-10, L.421-4** concernant les sursis à statuer et les articles énumérés aux articles R.111-1 et suivants concernant les conditions spéciales à observer nonobstant les règles du P.L.U. :
 - L'article **R.111-2**, relatif à la salubrité et à la sécurité publique ;
 - L'article **R.111-4**, relatif à la préservation des vestiges archéologiques ;
 - L'article **R.111-15**, relatif à la préservation de l'environnement ;
 - L'article **R.111-21**, relatif au respect des sites et paysages naturels et urbains.
2. Les servitudes d'utilité publiques qui sont mentionnées en annexe du plan. Ce sont des limitations administratives au droit de propriété qui s'imposent directement aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol quel que soit le contenu du Plan Local d'Urbanisme. Le P.L.U. doit les prendre en compte lors de son élaboration sous peine d'entacher ses dispositions d'erreur manifeste d'appréciation, notamment lorsqu'elles induisent des effets substantiels sur le droit d'occuper et d'utiliser le sol.
3. Les règles du PPRI qui s'appliquent de manière concomitante aux règles du PLU dans les zones concernées par le PPRI.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en **zones urbaines**, en **zones à urbaniser**, en **zones naturelles** et en **zones agricoles**, éventuellement subdivisées en secteurs.

Chaque zone est dénommée par une ou deux lettres selon la nature de l'occupation des sols qui y est admise :

- La première lettre permet d'identifier la vocation générale de la zone : **U** pour les zones urbaines, **AU** pour les zones à urbaniser, **A** pour les zones agricoles et **N** pour les zones naturelles.
- La seconde lettre majuscule de la zone U permet d'identifier la vocation particulière de la zone en fonction de la nature de l'occupation qui est autorisée.
- Une lettre minuscule permet de distinguer, au besoin, différents secteurs au sein d'une même zone.

Dans le cas où une construction est implantée à cheval sur deux zones distinctes du Plan Local d'Urbanisme, il y a lieu d'appliquer à chacune des parties de cette construction le règlement de la zone où elle se trouve.

De plus, au règlement graphique viennent se superposer aux zones du Plan Local d'Urbanisme :

- des **espaces boisés classés** (articles L.130-1 à L.130-6, R.130-1 à R.130-23 du Code de l'Urbanisme) ;
- des **emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics et des emplacements réservés au titre de l'article L.123-2b du Code de l'Urbanisme ;
- **des éléments de paysage** identifiés à préserver au titre du Code de l'urbanisme ;
- des secteurs de **mixité sociale** au titre de l'article L.123-1-5 16° du Code de l'Urbanisme.
- Ces servitudes sont reportées sur le plan de zonage.

3-1 LES ZONES URBAINES :

Elles sont repérées au document graphique par un sigle commençant par la **lettre U**. Elles comprennent :

- **La zone UA**, correspondant à une zone de centre village (bâti dense et à l'alignement, immeubles de R+1 en moyenne).
- **La zone UB**, correspondant à une zone d'extension du village (constructions de type pavillonnaire) et comprenant le secteur suivant :
 - **UBa**, secteur concerné par des risques d'inondation.
- **La zone UC**, correspondant aux quartiers pavillonnaires situés en périphérie de la zone urbaine
- **La zone UE**, correspondant à une zone d'équipements publics.

3-2 LES ZONES A URBANISER :

Elles sont repérées au document graphique par un sigle commençant par les **lettres AU**.

Elles comprennent :

- **La zone AU**, correspondant à une zone d'urbanisation à court terme à vocation d'habitat.
- **La zone AUx**, correspondant à une zone d'urbanisation à court terme à vocation d'activité à usage artisanal, tertiaire, ou commercial.
- **La zone 2AU**, correspondant à une zone d'urbanisation à long terme et comprenant les secteurs suivants :
 - **2AUy** : secteur destiné aux futures zones d'activités ;
 - **2AUe** : secteur destiné aux futurs équipements publics.

Les conditions d'aménagement de cette zone seront fixées ultérieurement par modification ou révision du P.L.U.

3-3 LES ZONES NATURELLES :

Elles sont repérées au document graphique par un sigle commençant par la **lettre N**. Elles comprennent :

- **La zone N**, correspondant aux secteurs à dominante naturelle de la commune et comprenant les secteurs suivants :
 - **Nh**, secteur où l'extension mesurée des constructions existantes et leurs annexes peuvent être autorisées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages ;
 - **Np**, secteur correspondant au château de « La Serre » qui présente un intérêt patrimonial et architectural.

3-4 LES ZONES AGRICOLES :

Elles sont repérées au document graphique par un sigle commençant par la **lettre A**.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Le règlement du P.L.U. s'applique à toute personne publique ou privée sans aucune dérogation. Seules les adaptations mineures peuvent être octroyées dans les limites de l'article L.123-1-9 du Code de l'Urbanisme.

4.1 - Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures.

Une adaptation est mineure dès lors qu'elle remplit trois conditions :

- elle doit être rendue nécessaire et justifiée par l'un des trois motifs définis à l'article L.123-1-9 (nature du sol, configuration de la parcelle, caractère des constructions avoisinantes) ;
- elle doit rester limitée ;
- elle doit faire l'objet d'une décision expresse et motivée.

Par adaptations mineures, il faut entendre des assouplissements qui peuvent être apportés à certaines règles d'urbanisme, sans aboutir à une modification des dispositions de protection ou à un changement de type d'urbanisation et sans porter atteinte au droit des tiers. Ces adaptations excluent donc tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

4.2 - Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 5 – EQUIPEMENTS COLLECTIFS

Dans toutes les zones, l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement :

- des réseaux divers (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications, radiotéléphonies, ouvrages pour la sécurité publique...) ;
- des voies de circulations terrestres, ferroviaires, aériennes...

peut être autorisée même si les installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée.

Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

ARTICLE 6 – ELEMENTS DE PAYSAGE

Le P.L.U. identifie et localise des éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur (articles L.123-1-5 7°, R.123-11, R.421-17, R.421-2 3 et R.421-28 du Code de l'Urbanisme).

Tous les travaux non soumis à permis de construire et ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de paysage identifié par le P.L.U. seront soumis à déclaration préalable ou à permis de démolir.

ARTICLE 7 - DISPOSITIONS SPECIFIQUES A CERTAINS TERRITOIRES

1. LES SECTEURS SOUMIS AU DROIT DE PREEMPTION :

La commune a institué un droit de préemption urbain, conformément aux articles L.211-1 et L.211-4 du Code de l'Urbanisme sur l'ensemble des zones U et AU de la commune.

2. LES SECTEURS AFFECTES PAR LE BRUIT DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORTS TERRESTRES

Un classement des voies bruyantes a été fait par arrêté préfectoral du 26 juillet 2000 sur la base de la Loi 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit et du décret n°95.21 du 9 janvier 1995 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres. Les bâtiments à usage d'habitation édifiés dans les zones de bruit, notamment le long de la RD3, sont soumis à des normes d'isolation acoustique.

3. LES SECTEURS AFFECTES PAR LE PLAN D'EXPOSITION AU BRUIT DE L'AERODROME MURET-LHERM

La commune est concernée par le Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome Muret-Lherm (Article L.147-5 du Code de l'Urbanisme) :

Dans les zones définies par le plan d'exposition au bruit, l'extension de l'urbanisation et la création ou l'extension d'équipements publics sont interdites lorsqu'elles conduisent à exposer immédiatement ou à terme de nouvelles populations aux nuisances de bruit. A cet effet :

1° Les constructions à usage d'habitation sont interdites dans ces zones à l'exception :

- de celles qui sont nécessaires à l'activité aéronautique ou liées à celle-ci ;
- dans les zones B et C et dans les secteurs déjà urbanisés situés en zone A, des logements de fonction nécessaires aux activités industrielles ou commerciales admises dans la zone et des constructions directement liées ou nécessaires à l'activité agricole ;
- en zone C, des constructions individuelles non groupées situées dans des secteurs déjà urbanisés et desservis par des équipements publics dès lors qu'elles n'entraînent qu'un faible accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances et des opérations de reconstruction rendues nécessaires par une opération de démolition en zone A ou B dès lors qu'elles n'entraînent pas d'accroissement de la population exposée aux nuisances, que les normes d'isolation phonique fixées par l'autorité administrative sont respectées et que le coût d'isolation est à la charge exclusive du constructeur.

2° La rénovation, la réhabilitation, l'amélioration, l'extension mesurée ou la reconstruction des constructions existantes peuvent être admises lorsqu'elles n'entraînent pas un accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances ;

3° Dans les zones A et B, les équipements publics ou collectifs ne sont admis que lorsqu'ils sont nécessaires à l'activité aéronautique ou indispensables aux populations existantes ;

4° Les plans d'exposition au bruit peuvent délimiter une zone D à l'intérieur de laquelle les constructions sont autorisées mais doivent faire l'objet des mesures d'isolation acoustique prévues à l'article L.147-6. La délimitation d'une zone D est obligatoire pour les aérodromes mentionnés au I de l'article 1609 quater du code général des impôts ;

5° A l'intérieur des zones C, les plans d'exposition au bruit peuvent délimiter des secteurs où, pour permettre le renouvellement urbain des quartiers ou villages existants, des opérations de réhabilitation et de réaménagement urbain peuvent être autorisées, à condition qu'elles n'entraînent pas d'augmentation de la population soumise aux nuisances sonores. Postérieurement à la publication des plans d'exposition au bruit, à la demande de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, de tels secteurs peuvent également être délimités par arrêté préfectoral pris après enquête publique.

Le contrat de location d'immeuble à usage d'habitation ayant pour objet un bien immobilier situé dans l'une des zones de bruit définies par un plan d'exposition au bruit comporte une clause claire et lisible précisant la zone de bruit où se trouve localisé ledit bien.

ARTICLE 8 – DEFINITIONS ET RECOMMANDATIONS

8.1- MODES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL

Parmi les constructions, on distingue les habitations et les constructions destinées à un usage autre que l'habitation.

Les principaux modes d'occupation ou d'utilisation du sol sont :

- les constructions à usage d'habitation ;
- les constructions à usage agricole ou forestier ;
- les constructions à usage d'activités artisanales ou industrielles ;
- les terrains de camping et de caravanage ;
- le stationnement des caravanes isolées ;
- les habitations légères de loisirs ;
- les dépôts de véhicules et terrains de sports motorisés ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières et les décharges ;

Les installations et travaux divers, qui sont soumis à autorisation si l'occupation du sol doit se poursuivre plus de trois mois, comprennent :

- les parcs d'attractions, les aires de jeux et de sports, lorsqu'ils sont ouverts au public ;
- les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules, lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités, et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation au titre des articles R443-4 ou R443-7 du code de l'urbanisme ainsi que les garages collectifs de caravanes ;
- les affouillements et exhaussements des sols, à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 m² et que leur hauteur (s'il s'agit d'un exhaussement) ou de leur profondeur (s'il s'agit d'un affouillement) excède 2 mètres.

Les usines, ateliers, dépôts, chantiers, carrières et d'une manière générale les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou inconvénients pour :

- la commodité du voisinage ;
- la santé, la sécurité, la salubrité publique ;
- l'agriculture ;
- la protection de la nature et de l'environnement ;
- la conservation de sites et monuments.

sont soumis aux dispositions de la loi n° 76-663 du 19 Juillet 1976 (régime de la simple déclaration ou de l'autorisation).

Ces installations sont définies comme « installations classées ». Elles sont soumises à autorisation ou à déclaration. Leur demande d'autorisation ou de déclaration sera adressée à l'administration compétente en même temps que la demande de permis de construire.

8.2- TERRAINS ET LIMITES SEPARATIVES

Les demandes d'autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol et les déclarations préalables doivent mentionner les terrains intéressés, c'est-à-dire les unités foncières concernées.

Une unité foncière est constituée d'une ou plusieurs parcelles cadastrales, d'un seul tenant et appartenant à un même propriétaire (tènement unique).

Une unité foncière est limitée par des emprises publiques ou des voies privées. Les lignes qui séparent une unité foncière de celles qui appartiennent à un autre propriétaire foncier sont désignées "limites séparatives".

IV - Définition du C.E.S.

Le Coefficient d'Emprise au Sol (C.E.S.) est le rapport de la surface bâtie au sol à la superficie de l'unité foncière.

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Abri de jardin inférieur à 15m² et les piscines ne comptent pas dans l'emprise au sol.

8.4- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est calculée à partir de tout point du sol naturel avant les travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet.

Toutefois, ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur maximale : les antennes de télétransmission, les paratonnerres, les souches de cheminées, les rambardes ou autres éléments sécuritaires et les machineries d'ascenseurs ou de ventilation mécanique.

8.5- ESPACES LIBRES. STATIONNEMENT

La superficie d'une unité foncière supportant une ou plusieurs constructions se décompose en surface bâtie, aires de stationnement et de circulation à l'air libre, aires de dépôt de matériaux à l'air libre (dans le cas d'activités) et espaces libres, ceux-ci pouvant se décomposer eux-mêmes en espaces verts, aires de jeux, cheminements piétons, etc....

Les cheminements piétons, quel que soit leur aménagement, sont considérés comme espaces libres.

Les places de stationnement automobiles non construites sont considérées comme espaces libres. Toutefois, elles ne comptent pas dans les espaces libres de pleine terre si celles-ci sont recouvertes d'un matériau imperméabilisant.

8.6- STATIONNEMENT AUTOMOBILE

Pour l'aménagement des places de stationnement, ouvertes ou à l'air libre, sont prescrites les dimensions minimales ci-après :

- Places aménagées perpendiculairement à la voie de desserte :
 - Longueur : 5 mètres ;
 - Largeur : 2,50 mètres et 3,30 mètres (places réservées handicapés) ;
 - Dégagement : 5 mètres.

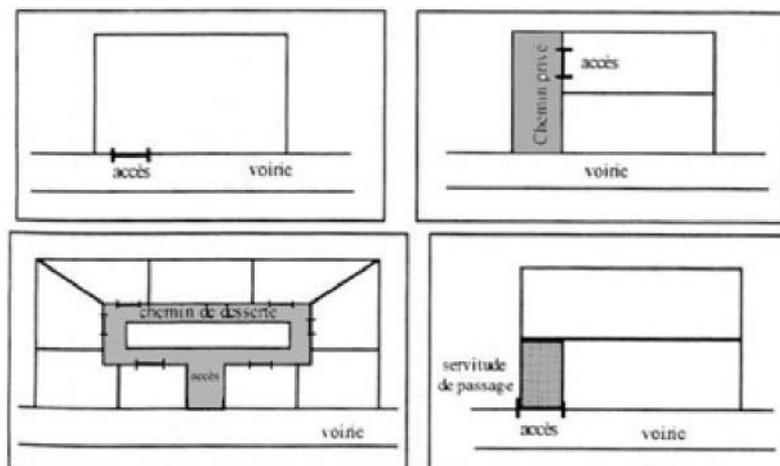
- Places aménagées en oblique par rapport à la voie de desserte (en épi) :
 - Angle par rapport à la voie : 45° ;
 - Longueur : 5 mètres ;
 - Largeur : 2,50 mètres et 3,30 mètres (places réservées handicapés) ;
 - Dégagement : 4 mètres.

- Places aménagées longitudinalement par rapport à la voie de desserte (en créneau) :
 - Longueur : 5,50 mètres ;
 - Largeur : 2 mètres ;
 - pas de possibilité d'aménager des places réservées handicapés, sauf côté trottoir ou accotement.

Les normes de stationnement sont établies dans l'article 12 des dispositions réglementaires applicables aux zones.

8.7- ACCES

L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisins reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond donc selon le cas à un linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou à l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.



8.8- ENTREE CHARRETIERE

Un ou deux accès véhicules (aménagement du trottoir par un "passage bateau") sont autorisés par unité foncière.

Toutefois, un accès supplémentaire pourra être autorisé lorsque la configuration de l'unité foncière l'impose pour des raisons techniques qui devront être explicitées dans le dossier de la demande.

9- INTEGRATION AU SITE DES OUVRAGES TECHNIQUES

Les ouvrages techniques d'utilité publique (châteaux d'eau, pylônes électriques, postes de transformation EDF, relais hertziens, ouvrages hydrauliques agricoles, stations de traitement des eaux, lagunages, postes de refoulement etc.) ainsi que les équipements liés à l'utilisation de l'énergie solaire, géothermique ou éolienne ne peuvent être autorisés que sous réserve de leur bonne intégration au site.

10 - CLOTURES

Par délibération du 21 février 2008, la commune a soumis à déclaration préalable les travaux d'édification de clôtures.

ARTICLE 9 – RAPPELS CONCERNANT DIVERSES UTILISATIONS DU SOL

Pour garantir la forme urbaine au sein des opérations d'aménagement, il est dérogé à l'article R.123-10-1 : "Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose".
Il est précisé que les règles du PLU s'appliquent par rapport à la parcelle ou au lot créé ou au terrain en jouissance.

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UA est constituée du centre village. Les constructions sont, pour la plupart, implantées à l'alignement en ordre continu ou discontinu. Elle abrite des fonctions urbaines variées (habitat, équipements publics, commerces et services).

Il est rappelé que les prescriptions du PEB (Plan d'Exposition au Bruit) doivent être respectées dans cette zone.

ARTICLE UA1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

- les constructions liées aux activités agricoles ou forestières et industrielles ;
- les constructions et installations à usage d'activités polluantes, nuisibles ou dangereuses pour le voisinage à l'exception des installations mentionnées à l'article UA2 ;
- les terrains de camping et de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs ;
- le stationnement des caravanes isolées et les habitations légères de loisirs (bungalows) ;
- les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes, les parcs d'attractions et les terrains de sports motorisés ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières et les décharges ;
- les affouillements et les exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.

ARTICLE UA2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- les installations classées nécessaires à la vie du quartier ou de la cité à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
- les constructions à usage artisanal, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas sources de nuisances pour l'environnement immédiat.

ARTICLE UA3 – ACCES ET VOIRIE

3.1- ACCES

Les accès sont soumis à permission de voirie.

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée commune, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Le nombre des accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste, piétonnière et des personnes à mobilité réduite.

Les accès aux canaux d'irrigation doivent être laissés libres.

Tout éventuel nouvel accès sur les routes départementales devra être validé par les services de la voirie départementale.

3.2- VOIRIE

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

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

Elles doivent également permettre l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

Les voies nouvelles à créer, lors d'opération d'aménagement d'ensemble supérieure à deux constructions d'habitation devront :

- être reliées, dans la mesure du possible, à la trame viaire existante,
- ne pas compromettre un développement futur de l'urbanisation notamment par une voie en impasse,
- anticiper les connexions avec les projets ou groupes d'habitat voisins.

Les voies en impasse ne sont autorisées que dans la mesure où le projet d'aménagement ne permet pas un développement futur en continuité. En zone U, tout aménagement de ce type devra être justifié.

Les voies en impasse devront respecter les normes de sécurité en vigueur pour la protection incendie et la collecte des ordures ménagères en étant équipé notamment d'un dispositif de retournement tel qu'annexé à ce règlement. Enfin, l'extrémité de la voie devra faire l'objet d'un aménagement particulier afin de conférer à ce lieu un réel caractère d'espace commun.

L'ouverture de voies nouvelles est soumise aux conditions suivantes :

Largeur de plateforme (voirie + trottoir parfois composé d'aménagement : piste cyclable, espaces verts, ...) :

- 6,5 mètres pour les voies en impasse avec voirie de 4 mètres ;
- 5,5 mètres pour les voies à un seul sens de circulation avec voirie de 3 mètres ;
- 10 mètres pour les voies à double sens de circulation avec voirie de 5 mètres.

ARTICLE UA4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1- EAU

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2- ASSAINISSEMENT

1 - Eaux usées :

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

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré-traitement approprié.

2 - Eaux pluviales, irrigation et drainage :

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

Les eaux issues des parkings (de plus de 10 places) subiront un traitement de débouillage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

4.3- ELECTRICITE – TELEPHONE :

Dans les opérations d'ensemble, les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être réalisés en souterrain.

4.4- ORDURES MENAGERES

Les constructions neuves à usage d'habitation collective ou d'activités et les opérations groupées auront l'obligation d'avoir au moins un local d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des ordures ménagères.

Une aire de présentation différenciée de l'aire de stockage devra être aménagée en limite du domaine public.

ARTICLE UA5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article supprimé par la loi ALUR

ARTICLE UA6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 – CHAMP D'APPLICATION

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies publiques et privées existantes, à modifier ou à créer.

6.2 - CAS GENERAL

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies ou à une distance de l'alignement au moins égale à 3 m.

En bordure des canaux d'irrigation et des ruisseaux, les constructions doivent être implantées avec une marge de recul au moins égale à 4 m depuis le haut des berges (Cf. schéma de l'annexe n°2).

6.3 - EXCEPTIONS

Des implantations différentes pourront être autorisées :

- pour respecter l'alignement des constructions voisines ;
- pour les modifications et reconstructions de bâtiments existants ;
- pour des raisons de sécurité.

Les annexes peuvent être implantées en limite des voies à la condition que leur longueur cumulée implantée en façade sur voie ne dépasse pas 10 mètres.

ARTICLE UA7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées sur les limites séparatives ou à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

Les constructions à usage de baignade (piscines, jacuzzi, piscines naturelles...) doivent être implantées à 3 m des limites séparatives, à partir du bord du bassin.

ARTICLE UA8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions situées sur une même propriété doivent être accolées ou implantées à 4 mètres minimum les unes des autres, à l'exception des constructions à usage de baignade ou des annexes pour lesquels il n'est pas imposé de distance minimum.

ARTICLE UA9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UA10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur : la hauteur des constructions est mesurée entre le point le plus bas du terrain au droit de la construction et à l'égout du toit ou de l'acrotère.

La hauteur d'une construction ne doit pas dépasser R+1 et 7m à l'égout du toit.

La hauteur des constructions et des annexes qui se situent en limite séparative ne peut excéder 4 mètres au faitage ou acrotère.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions à usage d'équipement public.

ARTICLE UA11 – ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager.

11.1 - COUVERTURES

Pour les constructions et leurs annexes, les toitures doivent être en tuiles de surface courbe et leur pente comprise entre 30 et 35 cm par mètre. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions à usage d'équipement public, aux vérandas, aux serres, aux couvertures de piscines et aux abris de jardins.

Les toitures terrasses sont autorisées.

11.2 MATERIAUX ET TEINTE

Les autres toitures, les revêtements de façade et les clôtures doivent être d'une conception et d'une teinte en harmonie avec celles du bâti traditionnel. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions à usage d'équipement public et aux vérandas.

Est notamment interdit l'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit. Les clôtures maçonnées doivent être traitées sur les deux faces.

11.3 - CLOTURES

La hauteur des clôtures en limite du domaine public ou en limite de voie privée ne doit pas dépasser 2 mètres et, en cas de construction en maçonnerie, le mur bahut doit présenter un aspect en harmonie avec les constructions édifiées sur le terrain et ne pas dépasser 1,40 mètre.

En limite séparative : hauteur non réglementée.

Pour rappel : il est également nécessaire de se reporter à la délibération du 21 février 2008 réglementant la mise en œuvre des clôtures.

ARTICLE UA12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Pour les constructions nouvelles, ces besoins doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation, et notamment, pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes habituelles ci-après :

CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION :

Est exigée :

- pour une surface de plancher supérieure à 80m² et inférieure à 150 m² : un minimum de 2 places de stationnement par construction
- au-delà de 150m² de surface de plancher : un place supplémentaire par tranche de 50m² supplémentaire.

CONSTRUCTIONS A USAGE DE COMMERCE ET D'ACTIVITES DE SERVICE, et de BUREAUX :

Est exigée :

- 1 place par établissement + 1 place par 50m² de surface d'activité

ARTICLE UA13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

La végétation existante doit être maintenue ou remplacée par des plantations au moins équivalentes.

Les espaces non bâtis doivent être plantés d'arbres de haute tige.

Dans les lotissements et ensembles d'habitations de plus de 10 unités, 5 % au moins de la superficie de l'opération doivent être aménagés en espaces libres communs d'un seul tenant. Ces espaces doivent être plantés d'arbres de haute tige et comprendre une aire de jeux.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 emplacements.

ARTICLE UA14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article supprimé par la loi ALUR

ARTICLE UA15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE UA16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les équipements et réseaux prévus dans le cadre des opérations d'ensemble ne doivent pas entraver la mise en place ultérieure d'un réseau de communication numérique à haut débit. Il est imposé la pose de fourreau pour permettre le passage de réseaux de communication électronique.

ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UB est constituée des quartiers pavillonnaires en périphérie du centre village. Les constructions sont, pour la plupart, implantées en ordre discontinu.

Elle comprend les secteurs suivants :

- UBa, secteur concerné par des risques d'inondation,
- UBb, secteur faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation.

Les prescriptions du PEB (Plan d'Exposition au Bruit) doivent être respectées dans cette zone.

Dans les espaces soumis au risque inondation et délimités comme tels sur le document graphique de zonage, les prescriptions du PPRI (Plan de prévention du risque inondation) s'appliquent.

ARTICLE UB1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

- les constructions liées aux activités agricoles ou forestières et industrielles ;
- les constructions et installations à usage d'activités polluantes, nuisibles ou dangereuses pour le voisinage à l'exception des installations mentionnées à l'article UB2 ;
- les terrains de camping et de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs ;
- le stationnement des caravanes isolées et les habitations légères de loisirs (bungalows) ;
- les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes, les parcs d'attractions et les terrains de sports motorisés ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières et les décharges ;
- les affouillements et les exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.

ARTICLE UB2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- les installations classées nécessaires à la vie du quartier ou de la cité à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
- les constructions à usage artisanal, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas sources de nuisances pour l'environnement immédiat.

ARTICLE UB3 - ACCES ET VOIRIE

3.1- ACCES

Les accès sont soumis à permission de voirie.

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée commune, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Le nombre des accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste, piétonnière et des personnes à mobilité réduite.

Les accès aux canaux d'irrigation doivent être laissés libres.

Tout éventuel nouvel accès sur les routes départementales devra être validé par les services de la voirie départementale.

3.2- VOIRIE

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

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

Elles doivent également permettre l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

Les voies nouvelles à créer, lors d'opération d'aménagement d'ensemble supérieure à deux constructions d'habitation devront :

- être reliées, dans la mesure du possible, à la trame viaire existante,
- ne pas compromettre un développement futur de l'urbanisation notamment par une voie en impasse,
- anticiper les connexions avec les projets ou groupes d'habitat voisins.

Les voies en impasse ne sont autorisées que dans la mesure où le projet d'aménagement ne permet pas un développement futur en continuité. En zone U, tout aménagement de ce type devra être justifié.

Les voies en impasse devront respecter les normes de sécurité en vigueur pour la protection incendie et la collecte des ordures ménagères en étant équipé notamment d'un dispositif de retournement tel qu'annexé à ce règlement. Enfin, l'extrémité de la voie devra faire l'objet d'un aménagement particulier afin de conférer à ce lieu un réel caractère d'espace commun.

L'ouverture de voies nouvelles est soumise aux conditions suivantes :

Largeur de plateforme (voirie + trottoir parfois composé d'aménagement : piste cyclable, espaces verts, ...) :

- 6,5 mètres pour les voies en impasse avec voirie de 4 mètres ;
- 5,5 mètres pour les voies à un seul sens de circulation avec voirie de 3 mètres ;
- 10 mètres pour les voies à double sens de circulation avec voirie de 5 mètres.

Dans le secteur UBb, les accès et voiries devront être conformes aux principes d'aménagement définis par l'orientation d'aménagement et de programmation.

ARTICLE UB4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1- EAU

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2- ASSAINISSEMENT

1 - Eaux usées :

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

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré-traitement approprié.

2 - Eaux pluviales, irrigation et drainage :

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

Les eaux issues des parkings (de plus de 10 places) subiront un traitement de débouage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

4.3- ELECTRICITE – TELEPHONE :

Dans les opérations d'ensemble, les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être réalisés en souterrain.

4.4- ORDURES MENAGERES

Si elles ne possèdent pas d'aire de retournement, les voies en impasse présentant des constructions neuves à usage d'habitation collective ou d'activités et des opérations groupées auront l'obligation d'avoir au moins un local d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des ordures ménagères.

Une aire de présentation différenciée de l'aire de stockage devra être aménagée et accessible aux véhicules de collecte.

ARTICLE UB5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article supprimée par la loi ALUR

ARTICLE UB6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ETEMPRISES PUBLIQUES

6.1- CHAMP D'APPLICATION

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies publiques et privées existantes, à modifier ou à créer.

6.2- CAS GENERAL

Les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer au moins égale à 3 m.

En bordure des canaux d'irrigation et des ruisseaux, les constructions doivent être implantées avec une marge de recul au moins égale à 4 m depuis le haut des berges (Cf. schéma de l'annexe n°2).

6.3- EXCEPTIONS

Des implantations différentes pourront être autorisées :

- pour respecter l'alignement des constructions voisines ;
- pour les modifications et reconstructions de bâtiments existants ;
- pour des raisons de sécurité.

Les annexes peuvent être implantées en limite des voies à la condition que leur longueur cumulée implantée en façade sur voie ne dépasse pas 10 mètres.

ARTICLE UB7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées soit :

- sur une seule limite séparative,
- à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

Les annexes indépendantes peuvent être implantées :

- sur une ou plusieurs limites séparatives,
- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

Sur l'unité foncière, l'ensemble des façades des constructions et des annexes qu'elles soient existantes ou à créer implantées en limites séparatives ne pourront excéder une longueur cumulée de 15 mètres sur limite.

Les constructions à usage de baignade (piscines, jacuzzi, piscines naturelles...) doivent être implantées à 3 m des limites séparatives, à partir du bord du bassin.

ARTICLE UB8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions situées sur une même propriété doivent être accolées ou implantées à 4 mètres minimum les unes des autres, à l'exception des constructions à usage de baignade ou des annexes pour lesquels il n'est pas imposé de distance minimum.

ARTICLE UB9 - EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol est de 0,20 de l'unité foncière.

ARTICLE UB10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur : la hauteur des constructions est mesurée entre le point le plus bas du terrain au droit de la construction et à l'égout du toit ou de l'acrotère.

La hauteur d'une construction ne doit pas dépasser 7 mètres, soit maximum R+1.

La hauteur des constructions et des annexes qui se situent en limite séparative ne peut excéder 4 mètres au faitage ou acrotère.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions à usage d'équipement public.

ARTICLE UB11 – ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager.

11.1- COUVERTURES

Pour les constructions et leurs annexes, les toitures doivent être en tuiles de surface courbe et leur pente comprise entre 30 et 35 cm par mètre. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions à usage d'équipement public, aux vérandas, aux serres, aux couvertures de piscines et aux abris de jardins.

Les toitures terrasses sont autorisées.

11.2- MATERIAUX ET TEINTE

Les autres toitures, les revêtements de façade et les clôtures doivent être d'une conception et d'une teinte en harmonie avec celles du bâti traditionnel. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions à usage d'équipement public et aux vérandas.

Est notamment interdit l'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit. Les clôtures maçonnées doivent être traitées sur les deux faces.

11.3- CLOTURES

La hauteur des clôtures en limite du domaine public ou en limite de voie privée ne doit pas dépasser 2 mètres et, en cas de construction en maçonnerie, le mur bahut doit présenter un aspect en harmonie avec les constructions édifiées sur le terrain et ne pas dépasser 1,40 mètre.

En limite séparative : La hauteur des clôtures en limite séparative ne doit pas excéder 2 mètres. Pour rappel : il est également nécessaire de se reporter à la délibération du 21 février 2008 règlementant la mise en œuvre des clôtures.

ARTICLE UB12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Pour les constructions nouvelles, ces besoins doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation, et notamment, pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes habituelles ci-après :

CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION :

Est exigée :

- pour une surface de plancher supérieure à 80m² et inférieure à 150 m². : un minimum de 2 places de stationnement par construction
- au-delà de 150m² de surface de plancher : un place supplémentaire par tranche de 50m² supplémentaire.

CONSTRUCTIONS A USAGE DE COMMERCE ET D'ACTIVITES DE SERVICE ou de BUREAUX :

Est exigée :

- 1 place par établissement + 1 place par 50m² de surface d'activité

CONSTRUCTIONS A USAGE D'ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRE

- 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher.

En outre, doivent être aménagés les espaces nécessaires à l'évolution et au stationnement des véhicules de livraison et de service.

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

ARTICLE UB13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

La végétation existante doit être maintenue ou remplacée par des plantations au moins équivalentes.

Les espaces non bâtis doivent être plantés d'arbres de haute tige.

Dans les lotissements et ensembles d'habitations de plus de 10 unités, 5 % au moins de la superficie de l'opération doivent être aménagés en espaces libres communs d'un seul tenant. Ces espaces doivent être plantés d'arbres de haute tige et comprendre une aire de jeux.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 emplacements.

ARTICLE UB14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article supprimé par la loi ALUR

ARTICLE UB15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE UB16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les équipements et réseaux prévus dans le cadre des opérations d'ensemble ne doivent pas entraver la mise en place ultérieure d'un réseau de communication numérique à haut débit. Il est imposé la pose de fourreau pour permettre le passage de réseaux de communication électronique.

ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UC est constituée des quartiers pavillonnaires situés en périphérie de la zone urbaine.

La zone UC comprend :

- un secteur UCa non desservi par l'assainissement collectif.

Les prescriptions du PEB (Plan d'Exposition au Bruit) doivent être respectées dans cette zone.

Dans les espaces soumis au risque inondation et délimités comme tels sur le document graphique de zonage, les prescriptions du PPRI (Plan de prévention du risque inondation) s'appliquent.

ARTICLE UC1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

- les établissements recevant du public ;
- les constructions liées aux activités agricoles ou forestières et industrielles;
- les constructions et installations à usage d'activités polluantes, nuisibles ou dangereuses pour le voisinage à l'exception des installations mentionnées à l'article UC2 ;
- les terrains de camping et de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs ;
- le stationnement des caravanes isolées et les habitations légères de loisirs (bungalows) ;
- les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes, les parcs d'attractions et les terrains de sports motorisés ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières et les décharges ;
- les affouillements et les exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.

ARTICLE UC2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- les installations classées nécessaires à la vie du quartier ou de la cité à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
- les constructions à usage artisanal, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas sources de nuisances pour l'environnement immédiat.

ARTICLE UC3 - ACCES ET VOIRIE

3.1- ACCES

Les accès sont soumis à permission de voirie.

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée commune, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Le nombre des accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste, piétonnière et des personnes à mobilité réduite.

Les accès aux canaux d'irrigation doivent être laissés libres.

Tout éventuel nouvel accès sur les routes départementales devra être validé par les services de la voirie départementale.

3.2- VOIRIE

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

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

Elles doivent également permettre l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

Les voies nouvelles à créer, lors d'opération d'aménagement d'ensemble supérieure à deux constructions d'habitation devront :

- être reliées, dans la mesure du possible, à la trame viaire existante,
- ne pas compromettre un développement futur de l'urbanisation notamment par une voie en impasse,
- anticiper les connexions avec les projets ou groupes d'habitat voisins.

Les voies en impasse ne sont autorisées que dans la mesure où le projet d'aménagement ne permet pas un développement futur en continuité. En zone U, tout aménagement de ce type devra être justifié.

Les voies en impasse devront respecter les normes de sécurité en vigueur pour la protection incendie et la collecte des ordures ménagères en étant équipé notamment d'un dispositif de retournement tel qu'annexé à ce règlement. Enfin, l'extrémité de la voie devra faire l'objet d'un aménagement particulier afin de conférer à ce lieu un réel caractère d'espace commun.

L'ouverture de voies nouvelles est soumise aux conditions suivantes :

Largeur de plateforme (voirie + trottoir parfois composé d'aménagement : piste cyclable, espaces verts...) :

- 6,5 mètres pour les voies en impasse avec voirie de 4 mètres;
- 5,5 mètres pour les voies à un seul sens de circulation avec voirie de 3 mètres;
- 10 mètres pour les voies à double sens de circulation avec voirie de 5 mètres.

ARTICLE UC4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1- EAU

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2- ASSAINISSEMENT

1 - Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré-traitement approprié.

En l'absence de réseau collectif, l'assainissement individuel est autorisé à condition que les dispositifs de traitement soient conformes aux prescriptions en vigueur données par la carte d'aptitude des sols (voir annexes sanitaires).

Les dispositifs d'assainissement individuel doivent être conçus de façon à pouvoir être mis hors circuit et raccordés au réseau public quand celui-ci sera réalisé.

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

2 - Eaux pluviales, irrigation et drainage :

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

Les eaux issues des parkings (de plus de 10 places) subiront un traitement de débouillage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

4.3- ELECTRICITE – TELEPHONE :

Dans les opérations d'ensemble, les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être réalisés en souterrain.

4.4- ORDURES MENAGERES

Les constructions neuves à usage d'habitation collective ou d'activités et les opérations groupées auront l'obligation d'avoir au moins un local d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des ordures ménagères.

Une aire de présentation différenciée de l'aire de stockage devra être aménagée en limite du domaine public.

ARTICLE UC5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article supprimé par la loi ALUR

ARTICLE UC6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1- CHAMP D'APPLICATION

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies publiques et privées existantes, à modifier ou à créer.

6.2- CAS GENERAL

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 10 m de l'axe de la route départementale N°3 (Route de Saint-Clar).

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 15 m de l'axe de la route départementale N°23 (Route de Lherm).

Les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement des autres voies et emprises publiques existantes ou à créer au moins égale à 3 m.

En bordure des canaux d'irrigation et des ruisseaux, les constructions doivent être implantées avec une marge de recul au moins égale à 4 m depuis le haut des berges (Cf. schéma de l'annexe n°2).

6.3- EXCEPTIONS

Des implantations différentes pourront être autorisées :

- pour respecter l'alignement des constructions voisines ;
- pour les modifications et reconstructions de bâtiments existants ;
- pour des raisons de sécurité.

Les annexes peuvent être implantées en limite des voies à la condition que leur longueur cumulée implantée en façade sur voie ne dépasse pas 10 mètres.

ARTICLE UC7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées soit :

- sur une seule limite séparative,
- à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

Les annexes indépendantes peuvent être implantées :

- sur une ou plusieurs limites séparatives,
- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

Sur l'unité foncière, l'ensemble des façades des constructions et des annexes qu'elles soient existantes ou à créer implantées en limites séparatives ne pourront excéder une longueur cumulée de 15 mètres sur limite.

Les constructions à usage de baignade (piscines, jacuzzi, piscines naturelles...) doivent être implantées à 3 m des limites séparatives, à partir du bord du bassin.

ARTICLE UC8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions situées sur une même propriété doivent être accolées ou implantées à 4 mètres minimum les unes des autres, à l'exception des constructions à usage de baignade ou des annexes pour lesquels il n'est pas imposé de distance minimum.

ARTICLE UC9 - EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol est de 0,15 de l'unité foncière.

ARTICLE UC10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur : la hauteur des constructions est mesurée entre le point le plus bas du terrain au droit de la construction et à l'égout du toit ou de l'acrotère.

La hauteur d'une construction ne doit pas dépasser 7 mètres, soit maximum R+1.

La hauteur des constructions et des annexes qui se situent en limite séparative ne peut excéder 4 mètres au faitage ou acrotère.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions à usage d'équipement public.

ARTICLE UC11 – ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager.

11.1- COUVERTURES

Pour les constructions et leurs annexes, les toitures doivent être en tuiles de surface courbe et leur pente comprise entre 30 et 35 cm par mètre. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions à usage d'équipement public, aux vérandas, aux serres, aux couvertures de piscines et aux abris de jardins.

Les toitures terrasses sont autorisées.

11.2- MATERIAUX ET TEINTE

Les autres toitures, les revêtements de façade et les clôtures doivent être d'une conception et d'une teinte en harmonie avec celles du bâti traditionnel. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions à usage d'équipement public et aux vérandas.

Est notamment interdit l'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit. Les clôtures maçonnées doivent être traitées sur les deux faces.

11.3- CLOTURES

La hauteur des clôtures en limite du domaine public ou en limite de voie privée ne doit pas dépasser 2 mètres et, en cas de construction en maçonnerie, le mur bahut doit présenter un aspect en harmonie avec les constructions édifiées sur le terrain et ne pas dépasser 1,40 mètre.

En limite séparative : La hauteur des clôtures en limite séparative ne doit pas excéder 2 mètres.

Pour rappel : il est également nécessaire de se reporter à la délibération du 21 février 2008 règlementant la mise en œuvre des clôtures.

ARTICLE UC12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Pour les constructions nouvelles, ces besoins doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation, et notamment, pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes habituelles ci-après :

CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION :

Est exigée :

- pour une surface de plancher supérieure à 80m² et inférieure à 150 m². : un minimum de 2 places de stationnement par construction
- au-delà de 150m² de surface de plancher : un place supplémentaire par tranche de 50m² supplémentaire.

CONSTRUCTIONS A USAGE DE COMMERCE ET D'ACTIVITES DE SERVICE ou de BUREAUX :

Est exigée :

- 1 place par établissement + 1 place par 50m² de surface d'activité

CONSTRUCTIONS A USAGE D'ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRE

- 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher.

En outre, doivent être aménagés les espaces nécessaires à l'évolution et au stationnement des véhicules de livraison et de service.

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

ARTICLE UC13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

La végétation existante doit être maintenue ou remplacée par des plantations au moins équivalentes.

Les espaces non bâtis doivent être plantés d'arbres de haute tige.

Dans les lotissements et ensembles d'habitations de plus de 10 unités, 5 % au moins de la superficie de l'opération doivent être aménagés en espaces libres communs d'un seul tenant. Ces espaces doivent être plantés d'arbres de haute tige et comprendre une aire de jeux.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 emplacements.

ARTICLE UC14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article supprimé avec la loi ALUR

ARTICLE UC15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE UC16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les équipements et réseaux prévus dans le cadre des opérations d'ensemble ne doivent pas entraver la mise en place ultérieure d'un réseau de communication numérique à haut débit. Il est imposé la pose de fourreau pour permettre le passage de réseaux de communication électronique.

ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UE est constituée des terrains supportant ou pouvant supporter dans l'avenir des équipements publics et/ou d'intérêt collectif.

Les prescriptions du PEB (Plan d'Exposition au Bruit) doivent être respectées dans cette zone.

ARTICLE UE1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

- Toutes les constructions et installations autres que celles mentionnées à l'article UE2.

ARTICLE UE2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- les constructions et installations à condition qu'elles soient publiques ou qu'elles présentent un intérêt collectif ;
- les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient directement liées à l'activité de la zone, pour la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ;
- l'aménagement et l'extension des constructions existantes à condition qu'ils ne portent pas atteinte à l'intérêt collectif.

ARTICLE UE3 - ACCES ET VOIRIE

3.1- ACCES

Les accès sont soumis à permission de voirie.

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée commune, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Le nombre des accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste, piétonnière et des personnes à mobilité réduite.

Les accès aux canaux d'irrigation doivent être laissés libres.

Tout éventuel nouvel accès sur les routes départementales devra être validé par les services de la voirie départementale.

3.2- VOIRIE

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

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

Les voies en impasse doivent comporter un dispositif de retournement permettant aux véhicules lourds de manœuvrer et de faire demi-tour (rayon de braquage intérieur de 11 m). Les aires de retournement seront traitées avec soin et pourront intégrer des places de stationnement.

Elles doivent également permettre l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

Les voies nouvelles à créer, lors d'opération d'aménagement d'ensemble supérieure à deux constructions d'habitation devront :

- être reliées, dans la mesure du possible, à la trame viaire existante,
- ne pas compromettre un développement futur de l'urbanisation notamment par une voie en impasse,
- anticiper les connexions avec les projets ou groupes d'habitat voisins.

Les voies en impasse ne sont autorisées que dans la mesure où le projet d'aménagement ne permet pas un développement futur en continuité. En zone U, tout aménagement de ce type devra être justifié.

Les voies en impasse devront respecter les normes de sécurité en vigueur pour la protection incendie et la collecte des ordures ménagères en étant équipé notamment d'un dispositif de retournement tel qu'annexé à ce règlement. Enfin, l'extrémité de la voie devra faire l'objet d'un aménagement particulier afin de conférer à ce lieu un réel caractère d'espace commun.

L'ouverture de voies nouvelles est soumise aux conditions suivantes :

Largeur de plateforme (voirie + trottoir parfois composé d'aménagement : piste cyclable, espaces verts...) :

- 6,5 mètres pour les voies en impasse avec voirie de 4 mètres ;
- 5,5 mètres pour les voies à un seul sens de circulation avec voirie de 3 mètres ;
- 10 mètres pour les voies à double sens de circulation avec voirie de 5 mètres.

ARTICLE UF4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**4.1- EAU**

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 - ASSAINISSEMENT*1 - Eaux usées :*

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

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré-traitement approprié.

2 - Eaux pluviales, irrigation et drainage :

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

Les eaux issues des parkings (de plus de 10 places) subiront un traitement de débouillage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

4.3 - ELECTRICITE – TELEPHONE :

Les réseaux d'électricité et de téléphone ainsi que les branchements sur parcelles privées doivent être réalisés en souterrain.

4.4 - ORDURES MENAGERES

Sans objet

ARTICLE UE5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article supprimé par la loi ALUR

ARTICLE UE6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1- CHAMP D'APPLICATION

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies publiques et privées existantes, à modifier ou à créer.

6.2- CAS GENERAL

Les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer au moins égale à 3 m.

En bordure des canaux d'irrigation et des ruisseaux, les constructions doivent être implantées avec une marge de recul au moins égale à 4 m depuis le haut des berges (Cf. schéma de l'annexe n°2).

6.3- EXCEPTIONS

Des implantations différentes pourront être autorisées :

- pour respecter l'alignement des constructions voisines ;
- pour les modifications et reconstructions de bâtiments existants ;
- pour des raisons de sécurité.

Les annexes peuvent être implantées en limite des voies à la condition que leur longueur cumulée implantée en façade sur voie ne dépasse pas 10 mètres.

ARTICLE UE7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées sur les limites séparatives ou à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE UE8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions situées sur une même propriété doivent être accolées ou implantées à 4 mètres minimum les unes des autres.

ARTICLE UE9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UE10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UE11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager.

ARTICLE UE12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Ces besoins doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation.

En outre, doivent être aménagés les espaces nécessaires à l'évolution et au stationnement des véhicules de livraison et de service.

ARTICLE UE13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

La végétation existante doit être maintenue ou remplacée par des plantations au moins équivalentes.

Les espaces non bâtis doivent être plantés d'arbres de haute tige.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 emplacements.

ARTICLE UE14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article supprimé avec la loi ALUR

ARTICLE UE15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE UE16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les équipements et réseaux prévus dans le cadre des opérations d'ensemble ne doivent pas entraver la mise en place ultérieure d'un réseau de communication numérique à haut débit. Il est imposé la pose de fourreau pour permettre le passage de réseaux de communication électronique.

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONE AU

CARACTERE DE LA ZONE

La zone AU est une zone naturelle peu équipée ou non équipée et située en continuité des quartiers urbanisés. Elle est destinée principalement à une urbanisation à vocation d'habitat. Elle comprend les secteurs suivants :

- AUa, secteur de densité moins importante située à Basse-Contrade.
- AUb lié au secteur des lieux dits « Derrière l'église » et « Borde Basse » destiné à proposer une offre de logements composée d'habitations pavillonnaires et de logements locatifs.

Les constructions y sont autorisées dans le cadre d'une opération d'ensemble respectant les orientations d'aménagement du secteur correspondant.

Il est rappelé que les prescriptions du PEB (Plan d'Exposition au Bruit) doivent être respectées dans cette zone.

Dans les espaces soumis au risque inondation et délimités comme tels sur le document graphique de zonage, les prescriptions du PPRI (Plan de prévention du risque inondation) s'appliquent.

ARTICLE AU1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

- Toutes les constructions et installations autres que celles mentionnées à l'article AU2.

ARTICLE AU2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- dans les secteurs du règlement graphique identifiés au titre de l'article L. 123-1-5 16° du code de l'urbanisme, les constructions et installations à condition qu'elles soient réalisées dans le cadre d'une opération d'ensemble à vocation principale d'habitat qui s'inscrit dans les orientations d'aménagement définies par le P.L.U. et qui affecte au minimum 15% du programme à du logement locatif social pour les opérations de 15 logements ou plus ;
- les affouillements et les exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à une opération autorisée.

ARTICLE AU3 - ACCES ET VOIRIE

Les accès et les voiries doivent respecter les orientations d'aménagement et de programmation définies par le P.L.U.

3.1- ACCES

Les accès sont soumis à permission de voirie.

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée commune, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Le nombre des accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste, piétonnière et des personnes à mobilité réduite.

Les accès aux canaux d'irrigation doivent être laissés libres.

Tout éventuel nouvel accès sur les routes départementales devra être validé par les services de la voirie départementale.

Dans le secteur AUB, les accès doivent être compatibles avec les dispositions fixées dans l'orientation d'aménagement et de programmation.

3.2- VOIRIE

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

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

Elles doivent également permettre l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

Les voies nouvelles à créer, lors d'opération d'aménagement d'ensemble supérieure à deux constructions d'habitation devront :

- être reliées, dans la mesure du possible, à la trame viaire existante,
- ne pas compromettre un développement futur de l'urbanisation notamment par une voie en impasse,
- anticiper les connexions avec les projets ou groupes d'habitat voisins.

Les voies en impasse ne sont autorisées que dans la mesure où le projet d'aménagement ne permet pas un développement futur en continuité. En zone U, tout aménagement de ce type devra être justifié.

Les voies en impasse devront respecter les normes de sécurité en vigueur pour la protection incendie et la collecte des ordures ménagères en étant équipées notamment d'un dispositif de retournement tel qu'annexé à ce règlement. Enfin, l'extrémité de la voie devra faire l'objet d'un aménagement particulier afin de conférer à ce lieu un réel caractère d'espace commun.

L'ouverture de voies nouvelles est soumise aux conditions suivantes :

Largeur de plateforme (voirie + trottoir parfois composé d'aménagement : piste cyclable, espaces verts...) :

- 6,5 mètres pour les voies en impasse avec voirie de 4 mètres;
- 5,5 mètres pour les voies à un seul sens de circulation avec voirie de 3 mètres;
- 10 mètres pour les voies à double sens de circulation avec voirie de 5 mètres.

Dans le secteur AUB, les voiries doivent être compatibles avec les dispositions fixées dans l'orientation d'aménagement et de programmation.

ARTICLE AU4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1- EAU

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2- ASSAINISSEMENT

1 - *Eaux usées* :

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

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré-traitement approprié.

2 - Eaux pluviales, irrigation et drainage :

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

Les eaux issues des parkings (de plus de 10 places) subiront un traitement de débouage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

4.3- ELECTRICITE – TELEPHONE :

Les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être réalisés en souterrain.

4.4- ORDURES MENAGERES

Les constructions neuves à usage d'habitation collective ou d'activités et les opérations groupées auront l'obligation d'avoir au moins un local d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des ordures ménagères.

Une aire de présentation différenciée de l'aire de stockage devra être aménagée en limite du domaine public.

ARTICLE AU5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article supprimé par la loi ALUR

ARTICLE AU6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1- CHAMP D'APPLICATION

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies publiques et privées existantes, à modifier ou à créer.

6.2- CAS GENERAL

Les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer au moins égale à 3 m.

En bordure des canaux d'irrigation et des ruisseaux, les constructions doivent être implantées avec une marge de recul au moins égale à 4 m depuis le haut des berges (Cf. schéma de l'annexe n°2).

L'implantation des constructions doit se référer aux orientations d'aménagement et de programmation.

Dans le secteur AUb, l'implantation des constructions doit se référer à l'orientation d'aménagement et de programmation.

6.3- EXCEPTIONS

Des implantations différentes pourront être autorisées :

- pour les lotissements ou groupes d'habitations mais uniquement sur les voies intérieures nouvelles et à condition que soient respectées les règles de sécurité ;
- pour les modifications et reconstructions de bâtiments existants ;
- pour des raisons de sécurité.

Les annexes peuvent être implantées en limite des voies à la condition que leur longueur cumulée implantée en façade sur voie ne dépasse pas 10 mètres.

ARTICLE AU7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions ne pourront être implantées qu'à partir de 3 mètres des limites séparatives.

Les annexes indépendantes peuvent être implantées :

- sur une ou plusieurs limites,
- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

Sur l'unité foncière, l'ensemble des façades des constructions et des annexes qu'elles soient existantes ou à créer implantées en limites séparatives ne pourront excéder une longueur cumulée de 15 mètres sur limite.

Les constructions à usage de baignade (piscines, jacuzzi, piscines naturelles...) doivent être implantées à 3 m des limites séparatives, à partir du bord du bassin.

Dans le secteur AUb, l'implantation des constructions doit se référer à l'orientation d'aménagement et de programmation.

ARTICLE AU8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions situées sur une même propriété doivent être accolées ou implantées à 4 mètres minimum les unes des autres, à l'exception des constructions à usage de baignade ou des annexes pour lesquels il n'est pas imposé de distance minimum.

ARTICLE AU9 - EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol est de 0,35 de l'unité foncière.

ARTICLE AU10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur : la hauteur des constructions est mesurée entre le point le plus bas du terrain au droit de la construction et à l'égout du toit ou de l'acrotère.

La hauteur d'une construction ne doit pas dépasser 7 mètres, soit R+1.

La hauteur d'une construction en rez-de-chaussée imposée par les Orientations d'Aménagement et de Programmation ne doit pas dépasser 4 mètres.

La hauteur des constructions et des annexes qui se situent en limite séparative ne peut excéder 4 mètres au faitage ou acrotère.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions à usage d'équipement public.

ARTICLE AU11 – ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager.

11.1- COUVERTURES

Pour les constructions et leurs annexes, les toitures doivent être en tuiles de surface courbe et

leur pente comprise entre 30 et 35 cm par mètre. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions à usage d'équipement public, aux vérandas, aux serres, aux couvertures de piscines, et aux abris de jardins.

Les toitures terrasses sont autorisées.

11.2- MATERIAUX ET TEINTE

Les autres toitures, les revêtements de façade et les clôtures doivent être d'une conception et d'une teinte en harmonie avec celles du bâti traditionnel. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions à usage d'équipement public et aux vérandas.

Est notamment interdit l'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit. Les clôtures maçonnées doivent être traitées sur les deux faces.

11.3- CLOTURES

La hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 2 mètres et, en cas de construction en maçonnerie, le mur bahut doit présenter un aspect en harmonie avec les constructions édifiées sur le terrain et ne pas dépasser 1,40 mètre.

Dans le secteur AUB, les clôtures doivent être compatibles avec les dispositions fixées dans l'orientation d'aménagement et de programmation.

ARTICLE AU12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Pour les constructions nouvelles, ces besoins doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation, et notamment, pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes habituelles ci-après :

CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION :

Est exigée :

- pour une surface de plancher supérieure à 80m² et inférieure à 150 m². : un minimum de 2 places de stationnement par construction
- au-delà de 150m² de surface de plancher : un place supplémentaire par tranche de 50m² supplémentaire.

CONSTRUCTIONS A USAGE DE COMMERCE ET D'ACTIVITES DE SERVICE OU DE BUREAUX :

Est exigée :

- 1 place par établissement + 1 place par 50m² de surface d'activité

CONSTRUCTIONS A USAGE D'ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRE

- 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher.

En outre, doivent être aménagés les espaces nécessaires à l'évolution et au stationnement des véhicules de livraison et de service.

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

ARTICLE AU13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

La végétation existante doit être maintenue ou remplacée par des plantations au moins équivalentes.

Les espaces non bâtis doivent être plantés d'arbres de haute tige.

Dans les lotissements et ensembles d'habitations de plus de 10 unités, 10 % au moins de la superficie de l'opération avec un minimum de 1 000 m² doivent être aménagés en espaces libres communs d'un seul tenant. Ces espaces doivent être plantés d'arbres de haute tige et comprendre une aire de jeux.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 emplacements.

ARTICLE AU14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article supprimé par la loi ALUR

ARTICLE AU15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il convient de respecter les obligations fixées dans le cadre des Orientations d'aménagement et de programmation lorsqu'elles sont spécifiées.

ARTICLE AU16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les équipements et réseaux prévus dans le cadre des opérations d'ensemble ne doivent pas entraver la mise en place ultérieure d'un réseau de communication numérique à haut débit. Il est imposé la pose de fourreau pour permettre le passage de réseaux de communication électronique.

ZONE AUx

CARACTERE DE LA ZONE

La zone AUx à caractère économique est destinée à de l'activité à usage artisanal, tertiaire, ou commercial.

Les constructions y sont autorisées dans le cadre d'une opération d'ensemble respectant les orientations d'aménagement du secteur correspondant.

ARTICLE AUx1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

- les constructions liées aux activités agricoles ou forestières et industrielles ;
- les constructions et installations à usage d'activités polluantes, nuisibles ou dangereuses pour le voisinage à l'exception des installations mentionnées à l'article AUx2;
- les terrains de camping et de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs ;
- le stationnement des caravanes isolées et les habitations légères de loisirs (bungalows) ;
- les dépôts/casses de véhicules,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières et les décharges ;
- les affouillements et les exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.

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

- les installations classées nécessaires à la vie du quartier ou de la cité à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité.
- les affouillements et les exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à une opération autorisée.

ARTICLE AUx 3 - ACCES ET VOIRIE

Les accès et les voiries doivent respecter les orientations d'aménagement définies par le P.L.U.

3.1- ACCES

Les accès sont soumis à permission de voirie.

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée commune, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Le nombre des accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste, piétonnière et des personnes à mobilité réduite.

Les accès aux canaux d'irrigation doivent être laissés libres.

Tout éventuel nouvel accès sur les routes départementales devra être validé par les services de la voirie départementale.

3.2- VOIRIE

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

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

Elles doivent également permettre l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

Les voies nouvelles à créer, lors d'opération d'aménagement d'ensemble supérieure à deux constructions d'habitation devront :

- être reliées, dans la mesure du possible, à la trame viaire existante,
- ne pas compromettre un développement futur de l'urbanisation notamment par une voie en impasse,
- anticiper les connexions avec les projets ou groupes d'habitat voisins.

Les voies en impasse ne sont autorisées que dans la mesure où le projet d'aménagement ne permet pas un développement futur en continuité.

Les voies en impasse devront respecter les normes de sécurité en vigueur pour la protection incendie et la collecte des ordures ménagères en étant équipé notamment d'un dispositif de retournement tel qu'annexé à ce règlement. Enfin, l'extrémité de la voie devra faire l'objet d'un aménagement particulier afin de conférer à ce lieu un réel caractère d'espace commun.

Les nouvelles voies de dessertes internes doivent au minimum présenter les caractéristiques suivantes (sauf précisions sur l'orientation d'aménagement et de programmation ou impossibilités techniques) :

- pour les voies principales : largeur chaussée minimum 6,5mètres, - pour les autres voies :
- voies à double sens : largeur chaussée minimum 5mètres, o voies à sens unique : largeur chaussées minimum 4mètres.

Cheminement doux :

L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétonniers pourra être exigée notamment pour desservir les équipements publics, pour renforcer les liaisons inter-quartiers ainsi que pour en assurer la continuité sur le territoire communal.

Sauf précisions sur l'orientation d'aménagement et de programmation, la largeur minimum des chemins piétons-cycles doit être de 3 mètres, et ils doivent être éclairés.

ARTICLE AUx 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**4.1- EAU**

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2- ASSAINISSEMENT

1 - *Eaux usées* :

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

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré-traitement approprié.

2 - Eaux pluviales, irrigation et drainage :

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

Les eaux issues des parkings subiront un traitement de débouillage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

4.3- ELECTRICITE – TELEPHONE :

Les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être réalisés en souterrain.

4.4- ORDURES MENAGERES

Les constructions neuves à usage d'activités et les opérations groupées auront l'obligation d'avoir au moins un local d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des déchets

Une aire de présentation différenciée de l'aire de stockage devra être aménagée en limite du domaine public pour les activités dont la collecte des ordures ménagères est effectuée par la collectivité.

4.5. LES LOCAUX ET INSTALLATIONS TECHNIQUES

Les locaux et installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards, condenseurs, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéo communication et de distribution d'énergie doivent être intégrés aux constructions (bâtiments, murs de clôtures, ...), et doivent présenter une isolation phonique suffisante afin de ne créer aucune gêne pour le voisinage.

ARTICLE AUx 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article supprimé par la loi ALUR

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

6.1- CHAMP D'APPLICATION

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies publiques et privées existantes, à modifier ou à créer.

6.2- CAS GENERAL

Sauf précisions dans l'orientation d'aménagement et de programmation, les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer au moins égale à 3 m.

En bordure des canaux d'irrigation et des ruisseaux, les constructions doivent être implantées avec une marge de recul au moins égale à 4 m depuis le haut des berges (Cf. schéma de l'annexe n°2).

6.3 - EXCEPTIONS

Des implantations différentes pourront être autorisées :

- pour les lotissements mais uniquement sur les voies intérieures nouvelles et à condition que soient respectées les règles de sécurité ;
- pour les modifications et reconstructions de bâtiments existants ;
- pour des raisons de sécurité.

Les annexes peuvent être implantées en limite des voies à la condition que leur longueur cumulée implantée en façade sur voie ne dépasse pas 10 mètres.

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

Sauf précisions dans l'orientation d'aménagement et de programmation, les constructions doivent être implantées soit :

- en limite séparative (une seule),
- à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

Les annexes indépendantes peuvent être implantées :

- sur une ou plusieurs limites séparatives à condition que la longueur cumulée de l'ensemble des façades implantées en limites séparatives ne dépasse pas 15 mètres
- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

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

Les constructions situées sur une même propriété doivent être accolées ou implantées à 4 mètres minimum les unes des autres.

ARTICLE AUx 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE AUx 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur : la hauteur des constructions est mesurée entre le point le plus bas du terrain au droit de la construction et à l'égout du toit ou de l'acrotère.

La hauteur d'une construction ne doit pas dépasser 7 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions à usage d'équipement public.

ARTICLE AUx 11 – ASPECT EXTERIEUR

Tout projet devra être compatible avec la nature des activités, tenir compte de l'intégration dans l'environnement immédiat et rechercher une unité de style, de forme, de volume, de proportions, de matériaux et de couleurs.

11.1 – FACADES

L'utilisation à nu des matériaux destinés à être revêtus est interdite.

Aucune façade ne sera délaissée. Toutes les façades, y compris les façades arrières latérales et les façades des bâtiments annexes, seront traitées avec le même soin architectural et avec une même cohérence.

11.2 - CLOTURES

Sauf précisions sur l'orientation d'aménagement et de programmation, la hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 2 mètres et, en cas de construction en maçonnerie, le mur bahut doit présenter un aspect en harmonie avec les constructions édifiées sur le terrain et ne pas dépasser 0,8 mètre.

Les clôtures maçonnées doivent être traitées sur les deux faces.

11.3 TOITURES

Leur pente maximum sera de 35%. Elles devront être masquées sur toute la périphérie du bâtiment. Les toitures terrasses seront autorisées.

ARTICLE AUx 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Pour les constructions nouvelles, ces besoins doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation.

Toutefois, il est exigé au minimum 1 place de stationnement par 40m² de surface de plancher.

Les places de stationnement pourront être surmontées d'ombrières.

En outre, doivent être aménagés les espaces nécessaires à l'évolution et au stationnement des véhicules de livraison et de service.

ARTICLE AUx 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

La végétation existante doit être maintenue ou remplacée par des plantations au moins équivalentes.

Les espaces non bâtis doivent être végétalisés par des essences endogènes.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 emplacements.

Dans le cas d'une aire de stationnement avec ombrières, empêchant la plantation d'un arbre de haute tige tous les 4 emplacements, l'équivalent d'un arbre de haute tige tous les 4 emplacements devra être assuré par touches végétales (sous forme de bosquets par exemple) sur le terrain d'assiette du projet.

ARTICLE AUx 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article supprimé par la loi ALUR

ARTICLE AUx15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE AUx16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les équipements et réseaux prévus dans le cadre des opérations d'ensemble ne doivent pas entraver la mise en place ultérieure d'un réseau de communication numérique à haut débit. Il est imposé la pose de fourreau pour permettre le passage de réseaux de communication électronique.

ZONE 2AU

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 2AU est une zone naturelle non équipée. Destinée à une urbanisation différée, les conditions d'aménagement de cette zone seront fixées ultérieurement par modification ou révision du P.L.U.

Elle comprend les secteurs suivants :

- 2AUY, destiné à l'implantation d'activités industrielles, artisanales, commerciales ou de services ;
- 2AUE, destiné à l'implantation d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif.

Les prescriptions du PEB (Plan d'Exposition au Bruit) doivent être respectées dans cette zone. Dans les espaces soumis au risque inondation et délimités comme tels sur le document graphique de zonage, les prescriptions du PPRI (Plan de prévention du risque inondation) s'appliquent.

ARTICLE 2AU1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

- Toutes les constructions et installations autres que celles mentionnées à l'article 2AU2.

ARTICLE 2AU2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- l'extension des constructions existantes liées aux activités agricoles à condition qu'elle soit mesurée ;
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Voirie pouvant desservir des terrains constructibles.

ARTICLE 2AU3 – ACCES ET VOIRIE

3.1- ACCES

Non réglementé.

3.2- VOIRIE

Non réglementé.

ARTICLE 2AU4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

ARTICLE 2AU5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article supprimé par la loi ALUR

ARTICLE 2AU6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1– CHAMP D'APPLICATION

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies publiques et privées existantes, à modifier ou à créer.

6.2- CAS GENERAL

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 15 m de l'axe de la route départementale N°23 (route de Saint Clar).

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 10 mètres de l'axe des autres voies.

En bordure des canaux d'irrigation et des ruisseaux, les constructions doivent être implantées avec une marge de recul au moins égale à 4 m depuis le haut des berges (Cf. schéma de l'annexe n°2).

6.3- EXCEPTIONS

Les annexes peuvent être implantées en limite des voies à la condition que leur longueur cumulée implantée en façade sur voie ne dépasse pas 10 mètres.

ARTICLE 2AU7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE 2AU8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 2AU9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 2AU10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU11 - ASPECT EXTERIEUR

Non réglementé.

ARTICLE 2AU12 - STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE 2AU13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article supprimé par la loi ALUR

ARTICLE 2AU15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE 2AU16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

La zone N regroupe les secteurs à dominante naturelle de la commune. Elle comprend les secteurs suivants :

- N, secteur correspondant à des zones de risques ou de protection stricte des paysages et des espaces boisés.
- Np, secteur correspondant au château de « La Serre » qui présente un intérêt patrimonial et architectural.

Les prescriptions du PEB (Plan d'Exposition au Bruit) doivent être respectées dans cette zone.

Dans les espaces soumis au risque inondation et délimités comme tels sur le document graphique de zonage, les prescriptions du PPRI (Plan de prévention du risque inondation) s'appliquent.

ARTICLE N1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

- Toutes les constructions et installations autres que celles mentionnées à l'article N2.

ARTICLE N2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans tous les secteurs :

- les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement des services publics.
- l'aménagement et l'extension des constructions existantes à condition qu'elle soit mesurée dans la limite d'une augmentation de 30% de la surface de plancher et à condition qu'elle ne porte atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages et que la surface de plancher totale de la construction existante et de l'extension n'excède pas les 200m².
- les annexes des constructions d'habitation existantes à condition que la surface de plancher n'excède pas les 50m².

Dans le secteur Np :

- l'aménagement et l'extension des constructions existantes à condition qu'ils ne portent pas atteinte à l'intérêt patrimonial et architectural du château de « La Serre », à condition qu'elle soit mesurée dans la limite d'une augmentation de 30% de la surface de plancher et que la surface de plancher totale de la construction existante et de l'extension n'excède pas les 200m².
- les annexes.

ARTICLE N3 - ACCES ET VOIRIE

3.1- ACCES

Les accès sont soumis à permission de voirie.

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée commune, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Le nombre des accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En

particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste, piétonnière et des personnes à mobilité réduite.

Les accès aux canaux d'irrigation doivent être laissés libres.

Tout éventuel nouvel accès sur les routes départementales devra être validé par les services de la voirie départementale.

3.2- VOIRIE

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

ARTICLE N4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1- EAU

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2- ASSAINISSEMENT

1 - Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré-traitement approprié.

En l'absence de réseau collectif, l'assainissement individuel est autorisé à condition que les dispositifs de traitement soient conformes à la législation en vigueur. Une étude géologique pourra être demandée.

Les dispositifs d'assainissement individuel doivent être conçus de façon à pouvoir être mis hors circuit et raccordés au réseau public quand celui-ci sera réalisé.

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

2 - Eaux pluviales, irrigation et drainage :

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

Les eaux issues des parkings (de plus de 10 places) subiront un traitement de débouillage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

ARTICLE N5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article supprimé par la loi ALUR

ARTICLE N6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 – CHAMP D'APPLICATION

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies publiques et privées existantes, à modifier ou à créer.

6.2- CAS GENERAL

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 25 m de l'axe de la route départementale N°3 (Route de Saint-Clar).

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 15 m de l'axe de la route départementale N°23 (Route de Lherm).

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 10 mètres de l'axe des autres voies.

En bordure des canaux d'irrigation et des ruisseaux, les constructions doivent être implantées avec une marge de recul au moins égale à 4 m depuis le haut des berges (Cf. schéma de l'annexe n°2).

Les extensions et les annexes des constructions à usage d'habitation doivent être implantées à une distance minimum de :

- 15 m à l'alignement de la route de Lherm (RD23),
- 10m à l'alignement de la route de Saint-Clar (RD3),
- 3m par rapport à la limite de l'unité foncière pour toutes les autres voies.

6.3- EXCEPTIONS

Des implantations différentes pourront être autorisées pour l'extension de construction sur une unité foncière déjà bâtie.

Les annexes peuvent être implantées en limite des voies à la condition que leur longueur cumulée implantée en façade sur voie ne dépasse pas 10 mètres.

ARTICLE N7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

Les constructions à usage de baignade (piscines, jacuzzi, piscines naturelles...) doivent être implantées à 3 m des limites séparatives, à partir du bord du bassin.

ARTICLE N8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions situées sur une même propriété doivent être accolées ou implantées à 4 mètres minimum les unes des autres, à l'exception des constructions à usage de baignade.

Les annexes des constructions à usage d'habitation doivent être implantées à 30 mètres maximum à tous points de la construction principale.

ARTICLE N9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximal des constructions à usage d'habitation, extensions comprises est fixée à 200m² maximum.

L'emprise au sol maximale des annexes des constructions à usage d'habitation est fixée à 50 m². Une surface de terrain suffisante sera laissée libre de toute construction, pour recevoir l'assainissement autonome le cas échéant.

ARTICLE N10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur : la hauteur des constructions est mesurée entre le point le plus bas du terrain au droit de la construction et à l'égout du toit ou de l'acrotère.

La hauteur d'une construction ne doit pas dépasser 7 mètres, soit R+1.

La hauteur des constructions à usage d'habitation qui se situent en limite séparative ne peut excéder 4 mètres au faitage.

La hauteur des annexes des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 4 mètres au faitage.

La hauteur des extensions des constructions à usage d'habitation doit être de la même hauteur que l'existant.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions à usage d'équipement public.

ARTICLE N11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager.

11.1– PRESCRIPTIONS PARTICULIERES DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DU CHATEAU DE « LA SERRE »

Tous les travaux exécutés sur le château de « La Serre » (bâtiments et domaine) qui fait l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme (éléments paysagers à préserver) doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt. Les matériaux employés doivent être en harmonie avec le caractère architectural du bâti originel.

11.2 - COUVERTURES

Pour les constructions et leurs annexes, les toitures doivent être en tuiles de surface courbe et leur pente comprise entre 30 et 35 cm par mètre. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions à usage d'équipement public, aux vérandas, aux serres, aux couvertures de piscines et aux abris de jardins.

Les toitures terrasses sont autorisées.

11.3– MATERIAUX ET TEINTE

Les autres toitures, les revêtements de façade et les clôtures doivent être d'une conception et d'une teinte en harmonie avec celles du bâti traditionnel. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions à usage d'équipement public et aux vérandas.

Est notamment interdit l'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit. Les clôtures maçonnées doivent être traitées sur les deux faces.

11.4 - CLOTURES

La hauteur des clôtures en limite du domaine public ou en limite de voie privée ne doit pas dépasser 2 mètres et, en cas de construction en maçonnerie, le mur bahut doit présenter un aspect en harmonie avec les constructions édifiées sur le terrain et ne pas dépasser 1,40 mètre. En limite séparative : La hauteur des clôtures en limite séparative ne doit pas excéder 2 mètres. Pour rappel : il est également nécessaire de se reporter à la délibération du 21 février 2008 réglementant la mise en œuvre des clôtures.

ARTICLE N12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE N13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

La végétation existante doit être maintenue ou remplacée par des plantations au moins équivalentes.

Les espaces non bâtis doivent être plantés d'arbres de haute tige.

ARTICLE N14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article supprimé par la loi ALUR

ARTICLE N15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE N16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

La zone A correspond aux espaces agricoles de la commune.

Les prescriptions du PEB (Plan d'Exposition au Bruit) doivent être respectées dans cette zone.

Dans les espaces soumis au risque inondation et délimités comme tels sur le document graphique de zonage, les prescriptions du PPRI (Plan de prévention du risque inondation) s'appliquent.

ARTICLE A1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

- Toutes les constructions et installations autres que celles mentionnées à l'article A2.

ARTICLE A2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- les constructions à condition qu'elles soient à usage agricole ou liées aux activités agricoles ;
- les constructions à usage d'habitation liées à l'activité agricole à condition qu'elles soient localisées à proximité du siège de l'exploitation agricole (dans un rayon de 50 mètres environ) ;
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- l'aménagement et l'extension des constructions existantes à condition :
 - o qu'elle soit mesurée dans la limite d'une augmentation de 30% de la surface de plancher
 - o qu'elle ne porte atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages
 - o que la surface de plancher totale de la construction existante et de l'extension n'excède pas les 200m².
- les annexes des constructions d'habitation existantes à condition que la surface de plancher n'excède pas les 50m².

ARTICLE A3 - ACCES ET VOIRIE

3.1- ACCES

Les accès sont soumis à permission de voirie.

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée commune, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Le nombre des accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste, piétonnière et des personnes à mobilité réduite.

Les accès aux canaux d'irrigation doivent être laissés libres.
Tout éventuel nouvel accès sur les routes départementales devra être validé par les services de la voirie départementale.

3.2- VOIRIE

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

ARTICLE A4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1- EAU

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2- ASSAINISSEMENT

1 - Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré-traitement approprié.

En l'absence de réseau collectif, l'assainissement individuel est autorisé à condition que les dispositifs de traitement soient conformes à la législation en vigueur. Une étude géologique pourra être demandée.

Les dispositifs d'assainissement individuel doivent être conçus de façon à pouvoir être mis hors circuit et raccordés au réseau public quand celui-ci sera réalisé.
L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés (ou égouts d'eaux pluviales) est interdite.

2 - Eaux pluviales, irrigation et drainage :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de ce dernier, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
Les eaux issues des parkings (de plus de 10 places) subiront un traitement de débouillage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

ARTICLE A5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article supprimé par la loi ALUR

ARTICLE A6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1- CHAMP D'APPLICATION

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies publiques et privées existantes, à modifier ou à créer.

6.2- CAS GENERAL

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 25 m de l'axe de la route départementale N°3 (Route de Saint-Clar).

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 15 m de l'axe de la route départementale N°23 (Route de Lherm).

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 10 mètres de l'axe des autres voies.

En bordure des canaux d'irrigation et des ruisseaux, les constructions doivent être implantées avec une marge de recul au moins égale à 4 m depuis le haut des berges (Cf. schéma de l'annexe n°2).

Les extensions et les annexes des constructions à usage d'habitation doivent être implantées à une distance minimum de :

- 15 m à l'alignement de la route de Lherm (RD23),
- 10m à l'alignement de la route de Saint-Clar (RD3),
- 3m par rapport à la limite de l'unité foncière pour toutes les autres voies.

6.3- EXCEPTIONS

Des implantations différentes pourront être autorisées pour l'extension de construction sur une unité foncière déjà bâtie.

Les annexes peuvent être implantées en limite des voies à la condition que leur longueur cumulée implantée en façade sur voie ne dépasse pas 10 mètres.

ARTICLE A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

Les constructions à usage de baignade (piscines, jacuzzi, piscines naturelles...) doivent être implantées à 3 m des limites séparatives, à partir du bord du bassin.

ARTICLE A8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions situées sur une même propriété doivent être accolées ou implantées à 4 mètres minimum les unes des autres, à l'exception des constructions à usage de baignade.

Les annexes des constructions à usage d'habitation doivent être implantées à 30 mètres maximum à tous points de la construction principale.

ARTICLE A9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale des annexes des constructions à usage d'habitation est fixée à 50 m².
L'emprise au sol maximal des constructions à usage d'habitation, extensions comprises est fixée à 200m² maximum.

Une surface de terrain suffisante sera laissée libre de toute construction, pour recevoir l'assainissement autonome le cas échéant.

ARTICLE A10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur : la hauteur des constructions est mesurée entre le point le plus bas du terrain au droit de la construction et à l'égout du toit ou de l'acrotère.

La hauteur d'une construction à usage d'habitation ne doit pas dépasser 7 mètres, soit R+1.

La hauteur d'une construction à usage agricole ne doit pas dépasser 12 mètres.

La hauteur des constructions à usage d'habitation qui se situent en limite séparative ne peut excéder 4 mètres au faitage.

La hauteur des annexes des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 4 mètres au faitage.

La hauteur des extensions des constructions à usage d'habitation doit être de la même hauteur que l'existant.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions à usage d'équipement public.

ARTICLE A11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager.

11.1- COUVERTURES

Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, les toitures doivent être en tuiles de surface courbe et leur pente comprise entre 30 et 35 cm par mètre. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions à usage d'équipement public, aux vérandas, aux serres, aux couvertures de piscines et aux abris de jardins.

Les toitures terrasses sont autorisées.

11.2- MATERIAUX ET TEINTE

Les autres toitures, les revêtements de façade et les clôtures doivent être d'une conception et d'une teinte en harmonie avec celles du bâti traditionnel. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions à usage d'équipement public et aux vérandas.

Est notamment interdit l'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit. Les clôtures maçonnées doivent être traitées sur les deux faces.

11.3- CLOTURES

La hauteur des clôtures en limite du domaine public ou en limite de voie privée ne doit pas dépasser 2 mètres et, en cas de construction en maçonnerie, le mur bahut doit présenter un aspect en harmonie avec les constructions édifiées sur le terrain et ne pas dépasser 1,40 mètre.

En limite séparative : La hauteur des clôtures en limite séparative ne doit pas excéder 2 mètres.

Pour rappel : il est également nécessaire de se reporter à la délibération du 21 février 2008 réglementant la mise en œuvre des clôtures.

ARTICLE A12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE A13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

La végétation existante doit être maintenue ou remplacée par des plantations au moins équivalentes.

ARTICLE A14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article supprimé par la loi ALUR

ARTICLE A15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE A16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

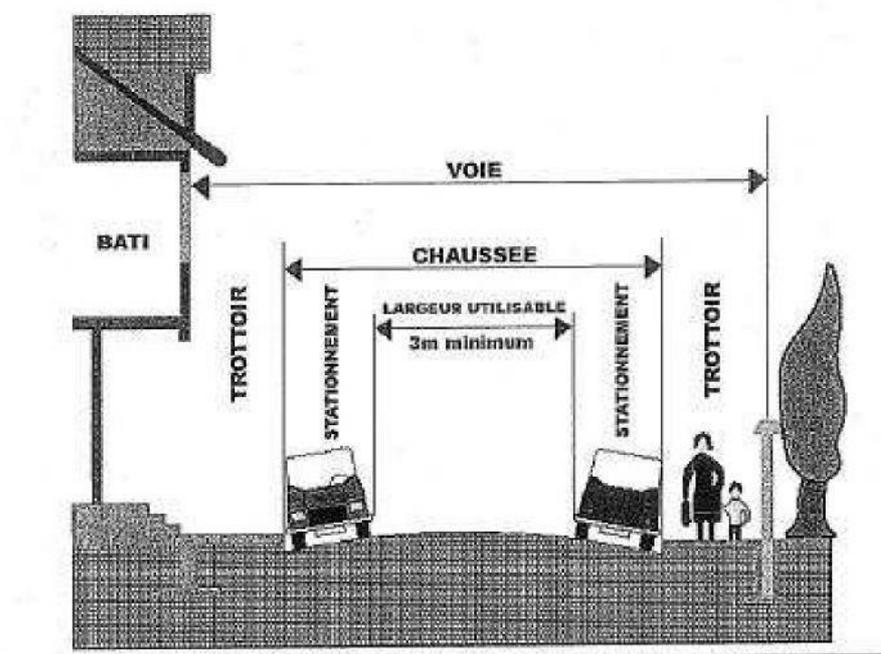
Non réglementé

ANNEXES

ANNEXE 1 : Rappels réglementaires des obligations liées aux conditions d'accessibilité des secours

Permettre l'approche des engins d'incendie et de secours par une chaussée carrossable située à moins de 200 mètres de l'entrée de chacun des bâtiments et répondant aux caractéristiques suivantes :

- largeur utilisable : 3 mètres (bandes de stationnement exclues)
- force portante : 160 kilo newtons avec un maximum de 90 kilo-newtons par essieu, ceux-ci étant distants de 3,60m au minimum.
- rayon intérieur : $R = 11$ mètres minimum
- surlargueur : $S = 15/R$ si $R < 50$ mètres (S et R étant exprimés en mètres)
- hauteur libre : 3.50 mètres
- pente éventuelle : inférieure à 15 %
- résistance au poinçonnement : 80 N / cm² sur une surface minimale de 0,20m²



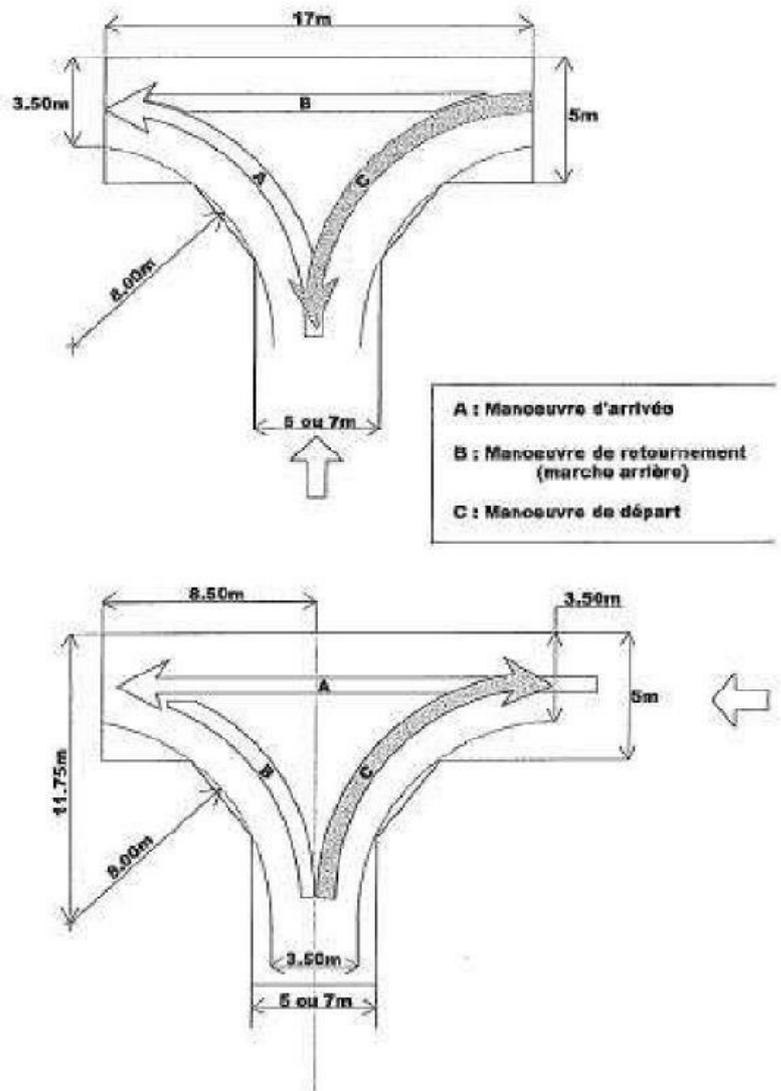
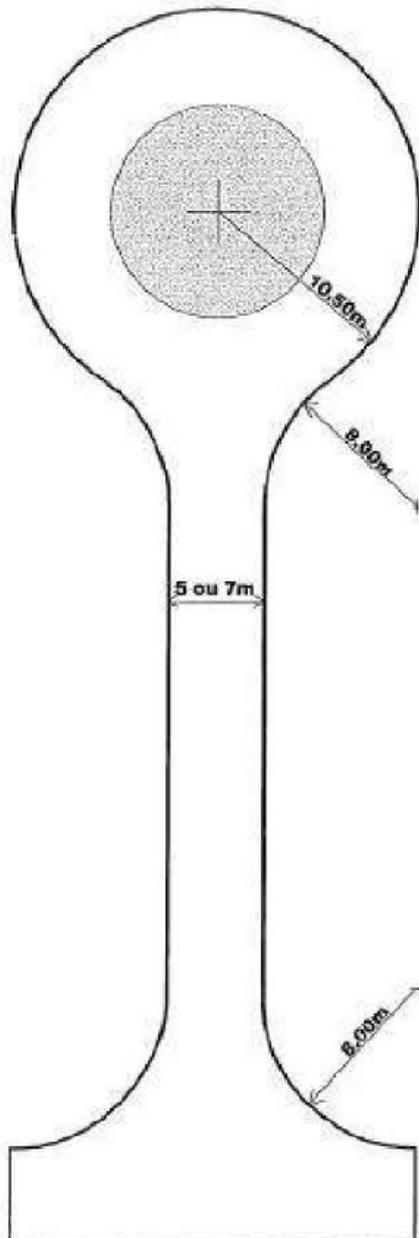
VOIES ECHELLES :

C'est une « voie engins » dont les caractéristiques sont complétées ou modifiées comme suit :

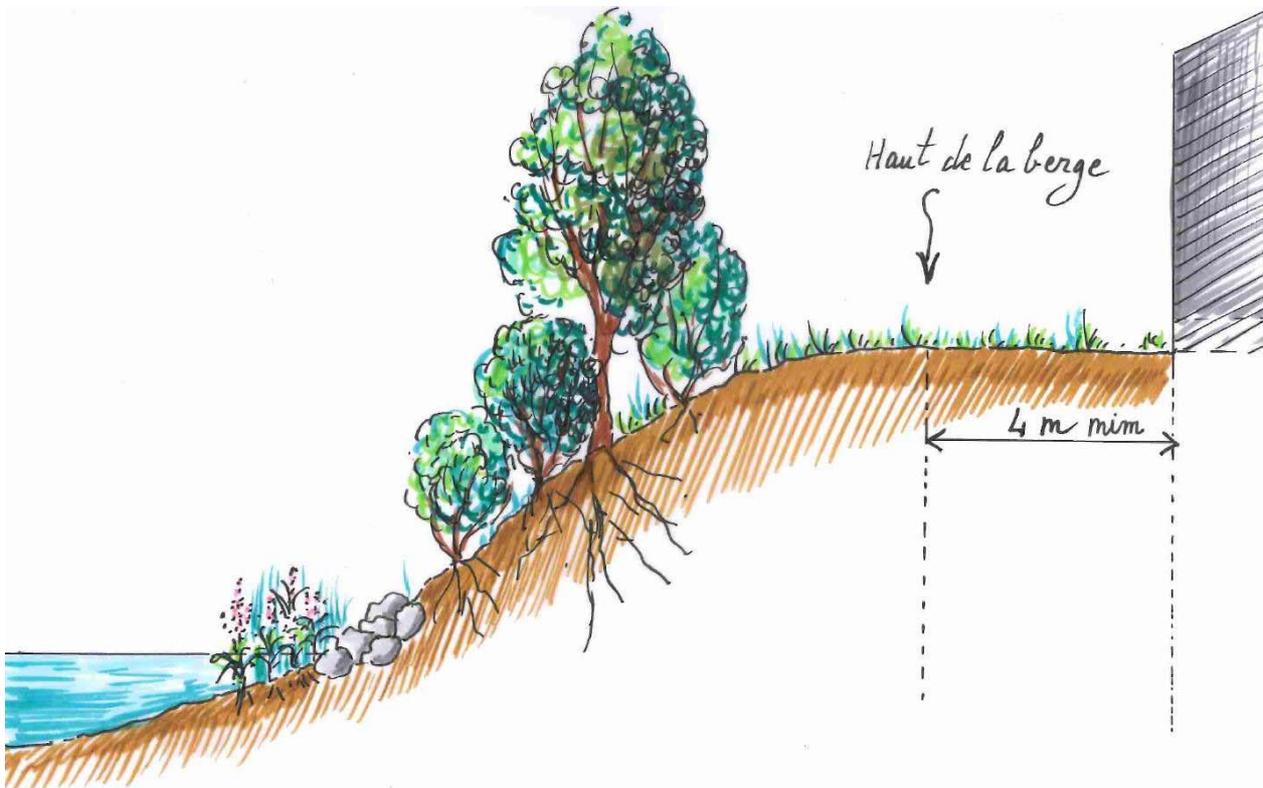
- longueur minimale : 10 mètres
- largeur utilisable (bandes de stationnement exclues) : 4 mètres minimum (**5 mètres minimum est une solution optimum**)
- section de voie échelle en impasse : 7 mètres de chaussée libre au moins
- pente éventuelle : inférieure à 10 %
- implantation : elles sont soit perpendiculaires, soit parallèles aux façades qu'elles desservent
 - voie perpendiculaire : son extrémité est à moins de 1 mètre de la façade
 - voie parallèle : son bord le plus proche de la façade est à plus de 1 mètre et à moins de 8 mètres au plus (**à moins de 6 mètres au plus est une solution optimum**) de la projection horizontale de la partie la plus saillante de la façade.

VOIES EN IMPASSE :

Dans la mesure du possible, ces voies ne doivent pas être en cul-de-sac. Si cette disposition n'est pas réalisable, la largeur de la voie, au delà de 60 mètres doit être portée à 5 mètres pour une voie engin et 7 mètres pour une voie échelle. L'extrémité doit être aménagée pour permettre un retournement des engins, en trois manœuvres au plus.



ANNEXE 2 : Schéma indiquant le haut de la berge



LEXIQUE

ALIGNEMENT : l'alignement est la détermination par l'autorité administrative de la limite du domaine public routier aux droits des propriétés riveraines. Il est fixé soit par un plan d'alignement, soit par un alignement individuel. (art. L. 112-1 du Code de la voirie routière)

La procédure d'alignement ne peut être appliquée pour définir les limites d'une voie privée, et ne peut s'appliquer aux chemins ruraux qui font partie du domaine privé de la commune.

CONSTRUCTION ANNEXE : construction qui par sa destination, ses caractéristiques et ses dimensions, peut être regardée comme des accessoires indépendants du bâtiment d'habitation.

DECLARATION D'INTENTION D'ALIENER (DIA) : Déclaration formulée préalablement à la vente d'un bien immobilier compris dans un périmètre de préemption.

DROIT DE PREEMPTION URBAIN (DPU) : droit dont disposent les communes pour acquérir en priorité des biens dès lors qu'ils font l'objet d'une mutation. Ce droit est institué par le Conseil Municipal dans les communes disposant d'un POS ou d'un PLU. Il s'applique tout ou partie des zones urbaines ou d'urbanisation future.

EMPRISE AU SOL : l'emprise au sol se définit par la projection au sol et sur le plan horizontal, de toutes parties de construction situées au-dessus du sol, comprenant piscines, balcons, loggias, oriels, bardeaux, débords de toitures, annexes à l'habitat, excepté les terrasses au niveau du sol et non couvertes (dictionnaire de l'urbanisme, éditions du moniteur).

HABITATION LEGERE DE LOISIRS (HLL) : constructions à usage non professionnel, démontables ou transportables. Elles sont donc constitutives de logements destinés à l'occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs. Elles ne peuvent être implantées que dans les conditions visées à l'article R. 111-32 du Code de l'Urbanisme.

MITOYENNETE : la clôture séparant deux fonds contigus est, soit privative, soit mitoyenne. Elle est privative lorsqu'elle est la propriété exclusive du propriétaire de l'un des fonds. Elle est mitoyenne lorsqu'elle appartient aux propriétaires des fonds contigus en copropriété indivise.

Toute clôture séparative peut être mitoyenne, quelle que soit sa nature : murs, haies, fossés...

La preuve de la mitoyenneté se fait par la production d'un titre, par la prescription ou par les présomptions légales.

Le montant de l'obligation aux charges de la mitoyenneté (entretien, réparation, reconstruction) est proportionnel au droit de chacun.

OPERATION D'ENSEMBLE : Il s'agit d'un mode d'urbanisation pouvant se traduire par soit le dépôt d'un permis de construire groupé, soit le dépôt d'un permis d'aménager, soit d'une déclaration préalable portant sur la création de plus de 2 lots.

PARC RESIDENTIEL DE LOISIRS (PRL) : un terrain spécialement aménagé pour l'accueil des HLL et qui fait l'objet d'une procédure d'autorisation alignée sur celle des campings caravanings.

SURFACE DE PLANCHER : la surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment.

TERRAIN A BATIR : un terrain dont les capacités juridiques et physiques lui permettent de recevoir immédiatement une construction. Cette qualification est notamment utile pour l'évaluation du terrain. Le terrain peut bénéficier de cette qualification s'il comporte des équipements indispensables comme une voie d'accès, une alimentation en eau potable et en électricité.

Il est également tenu compte des règles d'occupation des sols qui s'appliquent au terrain.