

COMMUNE DE LABARTHE SUR LEZE HAUTE-GARONNE (31)

4.1 REGLEMENT



P.L.U

Plan Local d'Urbanisme

Révision :

- Arrêté le 12 juillet 2007
- Approuvé le 16 février 2008

Modifications :

- 1^{ère} modification approuvée le 08 juillet 2010
- 2^{ème} modification approuvée le 02 mars 2011
- 3^{ème} modification approuvée le 15 juin 2011
- 4^{ème} modification approuvée le 04 juin 2012
- 5^{ème} modification approuvée le 05 février 2014

1^{ère} modification simplifiée :

- Approuvée le 30 mars 2016
- Transmis en préfecture le 08 avril 2016

SOMMAIRE

1 - INTRODUCTION	P 2
2 - REGLEMENT	
TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	P 3
Article 1 - Champ d'application territorial du plan	
Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation du sol	
Article 3 - Division du territoire en zones	
Article 4 - Adaptations mineures	
Article 5 - Equipements publics	
Article 6 - Reconstruction après sinistre	
Article 7 - Déchets ménagers	
Article 8 - Défense incendie	
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	P 8
Dispositions applicables à la zone UA	P 9
Dispositions applicables à la zone UB	P 16
Dispositions applicables à la zone UC	P 22
Dispositions applicables à la zone UD	P 28
Dispositions applicables à la zone UE	P 33
Dispositions applicables à la zone UEco	P 38
Dispositions applicables à la zone UPublic	P 43
Dispositions applicables à la zone UY	P 47
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	P 50
Dispositions applicables à la zone AU	P 52
Dispositions applicables à la zone AU0	P 58
Dispositions applicables à la zone AUEco	P 59
Dispositions applicables à la zone AUEco 0	P 64
Dispositions applicables à la zone AUPublic	P 69
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	P 74
Dispositions applicables à la zone A	P 75
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	P 80
Dispositions applicables à la zone N	P 81
3 - LEXIQUE	P 86

1 • 1. PORTEE GENERALE DU REGLEMENT

Conformément aux dispositions des articles R 123.4 et 123.9 du code de l'Urbanisme, le règlement fixe les règles applicables aux terrains compris dans le territoire communal, territoire couvert par le présent Plan Local d'Urbanisme.

Le règlement permet de savoir quelles sont les possibilités d'utiliser ou d'occuper le sol, ainsi que les conditions dans lesquelles ces possibilités peuvent s'exercer.

1 • 2. STRUCTURE DU REGLEMENT

Le règlement comprend 4 titres :

- TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES
- TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES
- TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER
- TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES
- TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Les titres II à V comprennent 3 sections composées chacune de plusieurs articles :

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.

Article 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.

Article 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'art. L. 2224-10 du CGCT, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel.

Article 5 - Superficie minimale des terrains constructibles lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée.

Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Article 8 - Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Article 9 - Emprise au sol des constructions.

Article 10 - Hauteur maximum des constructions.

Article 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords; ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger.

Article 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.

Article 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 - Coefficient d'occupation du sol.

**TITRE I
DISPOSITIONS GENERALES**

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de LABARTHE-SUR-LEZE.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS.

Sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

1 • Les articles d'ordre public du Règlement National d'Urbanisme :

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R 111.2 à R 111.24 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles qui restent applicables, conformément à l'article R 111-1 :

R 111. 2 : salubrité et sécurité publique :

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations (D. no 2007-18, 5 janv. 2007, art. 1er, II et 26, al. 1er mod par D. no 2007-817, 11 mai 2007, art. 4, 1o).

R 111-4 : préservation des vestiges archéologiques

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (D. no 2007-18, 5 janv. 2007, art. 1er, II et 26, al. 1er mod par D. no 2007-817, 11 mai 2007, art. 4, 1o).

R 111-15 : préservation de l'environnement

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement (D. no 2007-18, 5 janv. 2007, art. 1er, II et 26, al. 1er mod par D. no 2007-817, 11 mai 2007, art. 4, 1o).

R 111-21 : respect des sites et paysages naturels urbains

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (D. no 2007-18, 5 janv. 2007, art. 1er, II et 26, al. 1er mod par D. no 2007-817, 11 mai 2007, art. 4, 1o).

2 • Périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain :

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 les zones U, AU et AU0 de la commune (cf. plan en annexe du PLU).

3 • Les secteurs soumis à permis de démolir :

Les démolitions sont soumises à permis de démolir pour les éléments de paysage identifiés bâtis, en application de l'article L 123-1-5 7°.

4 • Les servitudes d'utilité publique :

Ces servitudes sont mentionnées dans une annexe spécifique du présent dossier.

La commune a instauré une servitude de mixité sociale au titre de l'article L 123-2-d dans toutes les zones U et AU où sont autorisées les opérations de plus de 900m² de surface de plancher.

6 • Les règlements des lotissements :

Les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu (*Art. L. 442-9.- (Ord. no 2005-1527, 8 déc. 2005, art. 15, II ratifiée par L. no 2006-872, 13 juill. 2006, art. 6, I).*)

Toutefois, lorsqu'une majorité de colotis, calculée comme il est dit à l'article L. 442-10, a demandé le maintien de ces règles, elles ne cessent de s'appliquer qu'après décision expresse de l'autorité compétente prise après enquête publique.

7 • Autres réglementations :

Se superposent également aux règles du PLU, les effets du Code Civil, du Code Rural, du Code Forestier, du Code de la Santé Publique, du Règlement Sanitaire Départemental, etc.

S'appliquent également :

- la législation et la réglementation propres aux installations classées pour la protection de l'environnement.
- le règlement de la Régie de l'Eau et de l'Assainissement qui fixe les règles de raccordement aux usagers

8 • Déclaration préalable

La commune a décidé de soumettre les clôtures sur l'emprise publique à déclaration préalable sur l'ensemble de son territoire communal, hormis les clôtures agricoles en zone A, conformément à l'article R 421-12 du Code de l'Urbanisme.

Les clôtures séparatives avec les fonds voisins ne font pas l'objet d'une déclaration préalable.

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

Le Plan comporte aussi des terrains classés comme espaces boisés à conserver / à protéger, y figurent également les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, les voies structurantes et accès de principes dans les zones à urbaniser et les éléments de paysage identifiés à préserver. Il comporte en outre un zonage spécifique présentant une zone de risque (zone inondable) et les secteurs affectés par le bruit le long des infrastructures routières.

3 . 1 Les zones urbaines sont repérées au document graphique par un sigle commençant par la lettre U. Elles sont regroupées au titre II du présent règlement et comprennent :

- . Zone **UA** correspondant au centre ancien très urbain et aux hameaux anciens
- . Zone **UB** correspondant au secteur pavillonnaire sous forme de lotissements

- . Zone **UC** correspondant au secteur pavillonnaire discontinu
- . Zone **UD** correspondant au secteur pavillonnaire diffus (constructions des anciennes zones NB et NC)
- . Zone **UE** correspondant à des parcelles entre Village et Sarrascle
- . Zone **UEco** correspond au secteur à vocation d'activités
- . Zone **UPublic** correspondant aux principaux équipements publics structurants
- . Zone **UY** correspondant aux infrastructures ferroviaires.

3 . 2 Les zones à urbaniser sont repérées au document graphique par le sigle AU (à urbaniser). Elles sont regroupées au titre III du présent règlement et comprennent :

- . Zones **AU** destinées à recevoir une urbanisation à dominante habitat en continuité du bourg sous réserve d'opérations d'aménagement et de respect des orientations d'aménagement.
- . Zone **AUO** zone bloquée, pouvant être ouverte à l'urbanisation avec une modification du PLU et dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble.
- . Zone **AU Eco** destinée à recevoir une urbanisation future à vocation économique dans le respect des orientations d'aménagement.
- . Zone **AUEco 0** zone bloquée destinées à recevoir une urbanisation future à vocation économique sous réserve de la desserte par le réseau d'assainissement collectif et d'une modification du PLU.
- . Zones **AU Public** destinées à recevoir une urbanisation future à vocation d'équipements publics : le collège et équipements connexes, dans le respect des orientations d'aménagement.

3 . 3 Les zones agricoles sont repérées au document graphique par le sigle A. Elles sont regroupées au titre IV du présent règlement.

3 . 4 Les zones naturelles sont repérées au document graphique par le sigle N. Elles sont regroupées au titre V du présent règlement.

3 . 5 Les emplacements réservés, les espaces boisés classés, les éléments de paysage identifiés, les vues à préserver.

. Les emplacements réservés sont repérés et explicités sur le document graphique de ce règlement, et repris au rapport de présentation.

. Les espaces boisés classés sont repérés sur le document graphique du présent dossier de PLU et soumis aux dispositions de l'article R-130-1 du Code de l'Urbanisme.

. Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L123-1-5 7° du code de l'Urbanisme sont repérés au document graphique. Il s'agit d'éléments bâtis, d'enveloppes foncières de ces éléments bâtis, et d'éléments non bâtis (végétaux, vues...). - Les travaux non soumis au régime d'autorisation et ayant pour effet de détruire un des éléments de paysage identifiés aux documents graphiques en application de l'article L 123-1-5 7° du code de l'Urbanisme sont soumis à une demande d'autorisation préalable au titre des installations et travaux conformément à l'article L 421-23h du code de l'Urbanisme.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Le règlement du PLU 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 du Code de l'Urbanisme.

" Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes."

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 1231 (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 ET CONSTRUCTIONS PUBLICS

Dans toutes les zones, l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement : - des réseaux divers : eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications, ouvrages pour la sécurité publique, ouvrage de l'armée de l'air (balise ILS) ...

- des voies de circulations terrestres, ferroviaires, aériennes, peut être autorisée même si les installations ne respectent pas le corps de la règle de la zone concernée.

Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation ou du parti qui déroge à la règle.

ARTICLE 6 - CONSTRUCTIONS DETRUITES PAR SINISTRE

Dans la zone rouge et la zone violette du PPRi, les reconstructions après une destruction causée par une inondation sont interdites. Dans la zone bleue du PPRi, les reconstructions après une destruction causée par une inondation sont soumises aux prescriptions fixées dans le règlement du PPRi.

En dehors des zones couvertes par le PPRi et sauf interdiction de reconstruction prévue par le règlement afférent à la zone dans laquelle elle est implantée, une construction équivalente à la construction détruite par sinistre pourra être autorisée.

ARTICLE 7 - DECHETS MENAGERS

Toute opération devra être en mesure de stocker les déchets selon les principes de la collecte sélective mise en place par la communauté d'agglomération.

ARTICLE 8 - DEFENSE INCENDIE

Dans toutes les zones, la conception des réseaux d'alimentation en eau potable devra permettre la défense incendie (diamètre des canalisations, débits, implantation des poteaux incendie et conditions de fonctionnement de ces derniers).

TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE UA

La zone UA correspond au noyau urbain ancien du village constitué de bâti continu ou non, aligné sur les espaces publics ou en retrait, majoritairement d'une hauteur de R+1. Elle a une vocation mixte habitat, équipements, services et commerces.

La zone UA comprend deux sous secteurs UAa correspondant aux hameaux de Ponchou et de Labarhette composés de bâti en continuité le long d'une seule rue.

Une partie de la zone UA, notamment le hameau de Labarhette est couverte par la zone inondable (zone rouge et zone bleue). Pour l'ensemble de ces secteurs, il faut se reporter au plan et aux prescriptions du PPRi.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA / 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- constructions à usage industriel ;
- constructions à usage entrepôts commerciaux ;
- constructions à usage agricole ;
- les terrains de campings et de caravanage ;
- les habitations légères de loisirs (constructions à usage non professionnel, démontables ou transportables) ;
- les dépôts de véhicules ;
- les carrières ;
- les affouillements et exhaussements de sols ;
- les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances ;
- les terrains pour les sports motorisés ou pour les loisirs motorisés ;
- toute construction et occupation du sol contraires aux prescriptions du PPRi ;
- les constructions autres que celles autorisées à l'article UA / 2 pour les éléments de paysage identifiés bâtis ;
- les démolitions intégrales d'éléments de paysage identifiés aux pièces graphiques du règlement
- les constructions autres que piscines et abris de jardin dans les parties non bâties des éléments de paysage identifiés aux pièces graphiques du règlement (jardins identifiés uniquement).

ARTICLE UA / 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- les lotissements, et les constructions sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en jouissance, à condition que les règles de la zone s'appliquent au regard de chaque construction et non au regard de l'ensemble du projet, conformément à la possibilité laissée par l'art. R 123-10-1 du CU;

- les installations classées à condition d'être nécessaires à la vie du quartier et de la cité ou nécessaires au bon fonctionnement des constructions autorisées ;
- les constructions et installations admises dans les zones concernées par le PPRi à condition de se soumettre à ses prescriptions ;
- les constructions à usage artisanal à condition d'être compatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité, la fréquentation ou le caractère du voisinage, notamment celles n'engendrant pas de nuisances sonores et olfactives et ne détériorant pas la qualité de l'air ;
- les constructions à usage commercial à condition d'être compatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité, la fréquentation ou le caractère du voisinage, notamment celles n'engendrant pas de nuisances sonores et olfactives et ne détériorant pas la qualité de l'air ;
- les panneaux photovoltaïques en toiture à condition d'être intégrés dans le plan des tuiles et que leur emplacement et leur taille participent de la composition et du plan de la toiture et de l'enveloppe bâtie ;
- les bâtiments d'habitation et d'enseignement à construire dans les secteurs affectés par le bruit mentionnés au document graphique à condition de présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs, conformément aux décrets 95-20 et 95-21 du 9 janvier 1995 ;
- les éléments de paysage identifiés bâtis repérés aux pièces graphiques du règlement pourront évoluer dans leur enveloppe à condition de respecter la composition architecturale d'origine :
 - percements existants maintenus et/ou percements existants étendus dans un aplomb strict (conservation de la largeur du percement) et/ou percements nouveaux créés respectant l'équilibre des travées, l'organisation des percements existants et les chaînages,
 - travées maintenues lisibles et équilibrées,
 - rythme de la façade respectueux de la composition d'origine,
- couleur des enduits ou des joints servant de référence sans chercher à imiter les matériaux d'origine (plaquage de briquettes industrielles proscrit par exemple) ou à les dissimuler (par de l'enduit par exemple), ceci afin de donner une seconde vie à ces bâtiments. Le souci sera le respect du bâtiment et de son art de bâtir initial ;
- les aménagements des bâtiments annexes des éléments de paysage identifiés bâtis doivent respecter le style architectural de ces derniers ;
- au titre de la servitude L 123-1-16^{ème} du Code de l'urbanisme, toute opération d'aménagement visant à mettre en oeuvre tout ou partie du projet urbain de la commune, à vocation d'habitat comprenant au moins 900m² de surface de plancher devra affecter au minimum 25% du programme à du logement locatif conventionné bénéficiant d'un financement aidé par l'État avec la variété des formes actuelles de financement possibles (PLAI, PLUS, PLS),
- les constructions et installations admises devront se soumettre aux prescriptions du PPR retrait-gonflement des sols argileux.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA /3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET CONDITIONS D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3. 1 Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne détienne une servitude de passage suffisante.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation publique peut être interdit.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3. 2. Voirie nouvelle

- Les caractéristiques de ces voies et de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et l'enlèvement des ordures ménagères.
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules lourds de faire demi-tour.

ARTICLE UA /4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ, D'ASSAINISSEMENT ET DIVERS

Pour toutes les constructions et utilisations du sol, leur desserte par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescription en vigueur et adaptées à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol concernées.

4-1 – Eau potable

Le raccordement et le branchement au réseau public de distribution d'eau potable sont obligatoires. Ils doivent être réalisés dans les conditions techniques et d'hygiène en vigueur.

Les points d'eau normalisés nécessaires à la lutte contre l'incendie doivent être prévus et positionnés à des endroits déterminés par le service départemental d'incendie et de secours ou le service ad hoc.

4-2 - Assainissement

Les réseaux d'eaux usées et eaux pluviales et de drainage doivent être réalisés selon un système séparatif.

Cependant, s'il existe des branchements unitaires à l'intérieur des bassins de collecte unitaire, ces branchements peuvent être conservés.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eau pluviale, ni dans les cours d'eaux et les fossés.

Eaux domestiques :

Au réseau public sont exclusivement admises les eaux usées issues des activités domestiques ou assimilées.

Eaux pluviales :

En aucun cas, les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

Lorsqu'il existe un réseau d'évacuation des eaux pluviales à proximité, l'écoulement des eaux pluviales doit être dirigé vers le collecteur. Dans ce cas, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des seules eaux pluviales dans le réseau public ou l'exutoire agréé par les services compétents.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, 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.

4-3- Divers

Les lignes de distribution d'énergie, d'éclairage public, de télécommunication, de vidéocommunication autres que celles assurant provisoirement une desserte isolée, devront être réalisées avec une technique discrète, et en nombre suffisant conformément aux réglementations en vigueur.

Les locaux et installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regard,...) destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être intégrés aux

constructions. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage, de manière à s'y insérer de la façon la plus satisfaisante.

ARTICLE UA / 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions autres que les piscines doivent être édifiées à l'alignement des voies ou emprises publiques pour le rez-de-chaussée au moins.

En cas de parcelle se situant à l'intersection de deux (ou plus) voies ou emprises publiques, ou donnant sur deux voies ou emprises publiques, la règle ne s'impose que pour une seule des voies ou emprises publiques (celle ayant la hiérarchie la plus élevée), l'implantation par rapport à l'autre voie ou emprise publique étant libre.

Des implantations en retrait pourront être autorisées dans les cas suivants :

- pour permettre soit la création de places publiques, soit la réalisation de bâtiments avec ailes en retour, soit une adaptation au parcellaire existant pour des raisons liées à la conception du tissu urbain,
- pour les constructions venant à l'arrière d'une construction existante à l'alignement,
- si une construction est implantée en recul par rapport à l'alignement des voies ou emprise publique sur l'une au moins des unités foncières limitrophes, les constructions peuvent être implantées avec une marge de recul par rapport à l'alignement égale à celle de l'une ou l'autre de ces constructions,
- En angle de rue, un retrait sur l'alignement pourra être imposé au cas par cas pour des raisons de sécurité,
- les surélévations, extensions ou aménagements de bâtiments existants pourront être effectués avec le même recul que celui du bâtiment d'origine.
- pour les piscines, l'implantation se fera à une distance minimale de 3 m de la limite sur emprise publique, comptée à partir de la limite extérieure de la margelle.

ARTICLE UA / 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Pour les constructions principales :

- Dans une bande d'une profondeur de 17 mètres par rapport à la voie ou emprise publique, la façade ou le pignon sur rue doit être implanté :
 - soit d'une limite séparative à l'autre,
 - soit sur une des limites séparative à condition qu'elle soit à une distance de l'autre limite séparative au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée conformément aux dispositions de l'article 10, avec un minimum de 3 mètres ($D=H/2$, min. 3 m).

Au delà de la façade ou du pignon, l'implantation est libre sous réserve de respecter au moins $D=H/2$, min. 3 m en cas de retrait de la façade ou du pignon.

- Au-delà d'une bande d'une profondeur de 17 mètres par rapport à la voie ou emprise publique, toute construction doit être implantée :
 - soit d'une limite séparative à l'autre opposée,
 - soit sur une des limites séparatives opposées à condition qu'elle soit à une distance de l'autre limite séparative opposée au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée conformément aux dispositions de l'article 10, avec un minimum de 3 mètres ($D=H/2$, min. 3 m),
 - soit à une distance des limites séparatives opposées au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée conformément aux dispositions de l'article 10, avec un minimum de 3 mètres ($D=H/2$, min. 3 m).

Des implantations autres peuvent être autorisées dans le cas d'aménagement de bâtiments existants.

Dans tous les cas, toute construction doit être implantée à une distance de la limite séparative opposée à la voie au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée conformément aux dispositions de l'article 10, avec un minimum de 3 mètres ($D=H/2$, min. 3 m).

7.2. Pour les annexes:

(Pour mémoire, cf art 10 hauteur maximale à l'égout du toit 2,5 m).

Les implantations possibles pour les annexes:

- a) soit à une distance minimale de 3 m de toutes limites.
- b) soit sur une limite séparative, avec deux cas de figure :

B1) Si aucune annexe implantée en limite séparative n'existe sur le fond adjacent, implantation sur une longueur maximale de 6 m, en tous points des limites séparatives.

B2) Si une annexe implantée en limite séparative existe préalablement sur le fond adjacent, l'annexe à créer sera implantée prioritairement dans le volume de l'annexe existante, avec deux cas de figure :

- Si la longueur de l'annexe existante sur le fond voisin est inférieure ou égale à 6 m, l'annexe à créer pourra atteindre au maximum 6 m en s'implantant au maximum en mitoyenneté de l'existante
- Si la longueur de l'annexe existante sur le fond voisin est supérieure à 6 m, l'annexe à créer devra s'inscrire au plus dans le volume de l'existante, sans l'excéder.

Au cas où l'inscription dans le volume de l'annexe existante n'est pas possible, l'annexe à créer sera implantée selon les dispositions B1.

7.3. Pour les piscines :

L'implantation se fera à une distance minimale de 1 m de toutes les limites séparatives, comptée à partir de la limite extérieure de la margelle.

7.4. Pour toutes les constructions :

Implantation par rapport aux ruisseaux, noues et fossés :

- De part et d'autre des ruisseaux et fossés figurant aux pièces graphiques du règlement, toute construction devra au minimum être implantée à 4 mètres de la crête de berge.

ARTICLE UA / 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITÉ FONCIERE

Non réglementé.

ARTICLE UA / 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- Dans la zone UA :

L'emprise au sol des constructions et aménagements étanchéifiant le sol ne pourra excéder 50% de l'unité foncière.

Cependant, dans le cas d'une reconstruction après démolition d'un bâtiment dont l'emprise au sol était supérieure à celle autorisée ci-dessus, l'emprise au sol de la construction pourra être identique à celle du bâtiment initial.

- Dans les secteurs UAa, l'emprise au sol des constructions et aménagements étanchéifiant le sol ne pourra excéder 30% de l'unité foncière.

L'emprise au sol de la construction après démolition d'un bâtiment existant pourra être identique à celle du bâtiment initial.

Nota en UA et UAa : les stationnements et voies de circulations internes n'étanchéifiant pas le sol ne sont pas concernés par cette disposition.

ARTICLE UA / 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- En UA, la hauteur des constructions autres que les annexes ne pourra pas dépasser R+3 et 12,5 m à l'égout du toit sur 50% maximum de l'emprise la construction et R+2 et 9,5 m à l'égout du toit sur le reste de la construction.
- Dans les secteurs UAa, la hauteur des constructions autres que les annexes ne pourra pas dépasser R+1 et 7 m à l'égout du toit.
- les annexes ne dépasseront pas 2,5 m à l'égout du toit.

ARTICLE UA / 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

En aucun cas, les constructions, réhabilitations et installations diverses ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages.

Les constructions présentant un style architectural contemporain devront par leur implantation, leur volume, leurs proportions, leur composition architecturale, leurs matériaux et leurs teintes s'harmoniser avec le bâti existant.

11.1 - Adaptation au volume

Les bâtiments annexes seront autant que possible intégrés aux volumes principaux.

11.2 – Façades

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit est interdit.

11.3- Toitures

Les toitures seront en tuiles et leur pente comprise entre 30 et 35 cm par mètre. Les projets de création architecturale contemporaine de qualité ne sont pas soumis à cette règle.

D'autres dispositions sont autorisées pour les toitures existantes, les vérandas, les annexes, les aménagements et extensions des toitures-terrasses existantes ou des bâtiments existants dont les toitures ne sont pas en tuile.

11.4 - Panneaux photovoltaïques

Les panneaux photovoltaïques en toiture sont autorisés à condition d'être intégrés dans le plan des tuiles. Leur emplacement et leur taille participeront de la composition et du plan de la toiture et de l'enveloppe bâtie.

11.5 – Clôtures :

La hauteur des clôtures en façade sur l'emprise publique ne devra pas dépasser 1,80 mètres au total, le mur-bahut étant de 1 mètre maximum. Cependant, le long de la RD 4 et de la RD 19, les clôtures pourront être réalisées en mur plein, sans pouvoir dépasser une hauteur de 1,80 mètres.

La hauteur des clôtures en limites séparatives ne devra pas dépasser 1,80 mètres.

11.6 – Mouvements de terre

Les mouvements de terre susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site bâti ou naturel sont interdits.

ARTICLE UA / 12 : OBLIGATIONS DES CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le nombre minimal d'emplacement pour véhicules automobiles à réaliser doit correspondre aux normes définies ci-après (le nombre minimal de places est arrondi à l'unité supérieure). Pour les constructions, les extensions et changements d'affectation de bâtiments existants ayant pour objet de créer de nouveaux logements, il est exigé :

Habitations :

- entre 0 et 110 m² de surface de plancher : 1,5 places de stationnement
- puis par tranche de 50 m² de surface de plancher supplémentaires : 0,5 place supplémentaire.

(rappel : pour le logement social : 1 place par logement).

Autres constructions : non réglementé.

ARTICLE UA / 13 : OBLIGATION DES CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

13.1 – Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions du code de l'Urbanisme (art. L 130.1 et R. 130.1)

13.2 – Autres plantations existantes ou à créer

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Pour les bâtiments implantés en retrait, l'espace compris entre l'alignement et les bâtiments doit être aménagé.

13.3 - Eléments de paysage identifié en application de l'article L 123-1-5 7° du code de l'Urbanisme :

Les éléments de paysage identifiés non bâtis repérés aux documents graphiques devront être préservés.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA / 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE UB

La zone UB correspond aux secteurs d'habitat pavillonnaire essentiellement réalisés sous forme de lotissements. Les constructions sont souvent implantées en recul par rapport aux emprises publiques et ont des hauteurs rez-de-chaussée et R+1.

Une partie de la zone UB est couverte par la zone inondable (zone rouge et zone bleue). Pour l'ensemble de ces secteurs, il faut se reporter au plan et aux prescriptions du PPRi.

En outre, un sous-secteur UBi est créé pour limiter la densification de ce secteur impacté par le risque inondation et où de grandes emprises foncières sont encore libres.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB / 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- constructions à usage industriel ;
- constructions à usage entrepôts commerciaux ;
- constructions à usage agricole ;
- les terrains de campings et de caravanage ;
- les habitations légères de loisirs (constructions à usage non professionnel, démontables ou transportables) ;
- le stationnement de caravanes isolées ;
- les dépôts de véhicules ;
- les carrières ;
- les affouillements et exhaussements de sols ;
- les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances ;
- les terrains pour les sports motorisés ou pour les loisirs motorisés ;
- toute construction et occupation du sol contraires aux prescriptions du PPRi ;
- les démolitions totales ou partielles d'éléments de paysage identifiés aux pièces graphiques du règlement.

ARTICLE UB / 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- les lotissements, et les constructions sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en jouissance, à condition que les règles de la zone s'appliquent au regard de chaque construction et non au regard de l'ensemble du projet, conformément à la possibilité laissée par l'art. R 123-10-1 du CU ;
- les installations classées à condition d'être nécessaires à la vie du quartier et de la cité ou nécessaires au bon fonctionnement des constructions autorisées ;
- les constructions et installations admises dans les zones concernées par le PPRi à condition de se soumettre à ses prescriptions ;
- les constructions à usage artisanal à condition d'être compatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité, la fréquentation ou le caractère du voisinage, notamment celles n'engendrant pas de nuisances sonores et olfactives et ne détériorant pas la qualité de l'air ;

- les constructions à usage commercial à condition d'être compatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité, la fréquentation ou le caractère du voisinage, notamment celles n'engendrant pas de nuisances sonores et olfactives et ne détériorant pas la qualité de l'air ;
- les bâtiments d'habitation et d'enseignement à construire dans les secteurs affectés par le bruit mentionnés au document graphique à condition de présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs, conformément aux décrets 95-20 et 95-21 du 9 janvier 1995 ;
- les éléments de paysage identifiés bâtis repérés au document graphique devront être préservés par l'intégrité de l'enveloppe des bâtiments, par le respect de leur caractère architectural, par le respect de leur inscription dans une unité foncière non bâtie. Seules les extensions mesurées de ces bâtiments sont autorisées ;
- au titre de la servitude L 123.1-16^{ème} du Code de l'urbanisme, toute opération d'aménagement visant à mettre en oeuvre tout ou partie du projet urbain de la commune, à vocation d'habitat comprenant au moins 900m² de surface de plancher devra affecter au minimum 25% du programme à du logement locatif conventionné bénéficiant d'un financement aidé par l'État avec la variété des formes actuelles de financement possibles (PLAI, PLUS, PLS) ;
- les constructions et installations admises devront se soumettre aux prescriptions du PPR retrait-gonflement des sols argileux.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB /3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET CONDITIONS D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3. 1 Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne détienne une servitude de passage suffisante.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation publique peut être interdit.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3. 2. Voirie nouvelle

- Les caractéristiques de ces voies et de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et l'enlèvement des ordures ménagères.
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules lourds de faire demi-tour.

ARTICLE UB /4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ, D'ASSAINISSEMENT ET DIVERS

Pour toutes les constructions et utilisations du sol, leur desserte par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et adaptée à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol concernées.

4-1 – Eau potable

Le raccordement et le branchement au réseau public de distribution d'eau potable sont obligatoires. Ils doivent être réalisés dans les conditions techniques et d'hygiène en vigueur.

Les points d'eau normalisés nécessaires à la lutte contre l'incendie doivent être prévus et positionnés à des endroits déterminés par le service départemental d'incendie et de secours ou le service ad hoc.

4-2 - Assainissement

Les réseaux d'eaux usées et eaux pluviales et de drainage doivent être réalisés selon un système séparatif.

Cependant, s'il existe des branchements unitaires à l'intérieur des bassins de collecte unitaire, ces branchements peuvent être conservés.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eau pluviale, ni dans les cours d'eaux et les fossés.

Eaux domestiques :

Au réseau public sont exclusivement admises les eaux usées issues des activités domestiques ou assimilées.

Eaux pluviales :

En aucun cas, les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

Lorsqu'il existe un réseau d'évacuation des eaux pluviales à proximité, l'écoulement des eaux pluviales doit être dirigé vers le collecteur. Dans ce cas, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des seules eaux pluviales dans le réseau public ou l'exutoire agréé par les services compétents.

L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés afin d'en mesurer les incidences (volumes d'eau à transiter ou à stocker). Des études devront être menées soit à l'opération soit au sous-bassin versant (cf carte dans les annexes sanitaires).

Les aménagements nécessaires à la gestion 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 (évalués à l'échelle de l'opération elle-même ou du sous-bassin versant).

4-3- Divers

Les lignes de distribution d'énergie, d'éclairage public, de télécommunication, de vidéocommunication autres que celles assurant provisoirement une desserte isolée, devront être réalisées avec une technique discrète, et en nombre suffisant conformément aux réglementations en vigueur.

Les locaux et installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regard,...) destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être intégrés aux constructions. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage, de manière à s'y insérer de la façon la plus satisfaisante.

ARTICLE UB / 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions autres que les piscines doivent être implantées:

- par rapport à la RD 4 et la RD 19 : avec un retrait minimum de 15 m de l'axe de la voie,
- par rapport aux autres voies : avec un retrait minimum de 3 m de l'emprise,
- par rapport aux places et espaces publics, aux espaces verts et aux cheminements piétons/cycles : à l'alignement ou avec un retrait minimum de 3 m de l'emprise.

Des implantations à l'alignement pourront être autorisées pour les voies intérieures des lotissements et ensembles d'habitation.

Les surélévations, extensions ou aménagements de bâtiments existants pourront être effectués avec le même recul que celui du bâtiment d'origine.

Pour les piscines, l'implantation se fera à une distance minimale de 3 m de la limite sur emprise publique, comptée à partir de la limite extérieure de la margelle.

ARTICLE UB / 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Pour les constructions principales :

Toute construction doit être implantée :

- soit sur une des limites séparatives et à une distance de l'autre limite séparative au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 3 mètres ($D=H/2$, min. 3 m) ;
- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 3 mètres ($D=H/2$, min. 3 m).

7.2. Pour les annexes:

(Pour mémoire, cf art 10 hauteur maximale à l'égout du toit 2,5 m).

Les implantations possibles pour les annexes:

- soit à une distance minimale de 3 m de toutes limites.
- soit sur une limite séparative, avec deux cas de figure :
B1) Si aucune annexe implantée en limite séparative n'existe sur le fond adjacent, implantation sur une longueur maximale de 6 m, en tous points des limites séparatives.
B2) Si une annexe implantée en limite séparative existe préalablement sur le fond adjacent, l'annexe à créer sera implantée prioritairement dans le volume de l'annexe existante, avec deux cas de figure :
 - Si la longueur de l'annexe existante sur le fond voisin est inférieure ou égale à 6 m, l'annexe à créer pourra atteindre au maximum 6 m en s'implantant au maximum en mitoyenneté de l'existante
 - Si la longueur de l'annexe existante sur le fond voisin est supérieure à 6 m, l'annexe à créer devra s'inscrire au plus dans le volume de l'existante, sans l'excéder.Au cas où l'inscription dans le volume de l'annexe existante n'est pas possible, l'annexe à créer sera implantée selon les dispositions B1.

7.3. Pour les piscines :

L'implantation se fera à une distance minimale de 1 m de toutes les limites séparatives, comptée à partir de la limite extérieure de la margelle.

7.4. Pour toutes les constructions:

Implantation par rapport aux ruisseaux, noues et fossés :

- De part et d'autre du ruisseau de l'Ayguère et du fossé de Samara toute construction devra au minimum être implantée à 10 mètres de la crête de berge.
- De part et d'autre des autres fossés figurant aux pièces graphiques du règlement, toute construction devra au minimum être implantée à 4 mètres de la crête de berge.

ARTICLE UB / 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITÉ FONCIERE

Non réglementé.

ARTICLE UB / 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 40% de l'unité foncière.

Cependant, dans le cas d'une reconstruction après démolition d'un bâtiment dont l'emprise au sol était supérieure à 40% de l'unité foncière, l'emprise au sol de la construction pourra être identique à celle du bâtiment initial.

ARTICLE UB / 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions autres que les annexes ne pourra pas dépasser R+1 et 6,5 m à l'égout du toit.

Les annexes ne dépasseront pas 2,5 m à l'égout du toit.

Toutefois des dépassements de hauteur pourront être autorisés pour les aménagements et les extensions dans la continuité des bâtiments existants.

ARTICLE UB / 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

11.1 - Adaptation au volume

Les bâtiments annexes seront autant que possible intégrés aux volumes principaux.

11.2 – Façades

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit est interdit.

11.3- Toitures

Les toitures seront en tuiles et leur pente comprise entre 30 et 35 cm par mètre. Les projets de création architecturale contemporaine de qualité ne sont pas soumis à cette règle.

D'autres dispositions sont autorisées pour les toitures existantes, les vérandas, les annexes, les aménagements et extensions des toitures-terrasses existantes ou des bâtiments existants dont les toitures ne sont pas en tuile.

11.4 - Clôtures

La hauteur des clôtures en façade sur l'emprise publique ne devra pas dépasser 1,80 mètres au total, le mur-bahut étant de 1 mètre maximum. Cependant, le long de la RD 4 et de la RD 19, les clôtures pourront être réalisées en mur plein, sans pouvoir dépasser une hauteur de 1,80 mètres.

La hauteur des clôtures en limites séparatives ne devra pas dépasser 1,80 mètres.

11.5 – Mouvements de terre

Les mouvements de terre susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site bâti ou naturel sont interdits.

ARTICLE UB/ 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le nombre minimal d'emplacement pour véhicules automobiles à réaliser doit correspondre aux normes définies ci-après (le nombre minimal de places est arrondi à l'unité supérieure).

Pour les constructions, les extensions et changements d'affectation de bâtiments existants ayant pour objet de créer de nouveaux logements, il est exigé :

Habitations :

- entre 0 et 110 m² de surface de plancher : 2 places de stationnement
- puis par tranche de 50 m² de surface de plancher supplémentaires : 0,5 place supplémentaire.

(rappel : pour le logement social : 1 place par logement).

La moitié des places de stationnement seront couvertes (le nombre de places à couvrir est arrondie à l'unité inférieure).

Bureaux : 1 place par 60 m² de surface de plancher.

Commerces : 1 place pour moins de 100m² de surface de vente puis 1 place par 50m² supplémentaires de surface de vente.

Activités : 1 place par poste de travail.

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

ARTICLE UB / 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

13.1 – Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions du code de l'Urbanisme (art. L 130.1 et R. 130.1)

13.2 – Autres plantations existantes ou à créer

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Pour les bâtiments implantés en retrait, l'espace compris entre l'alignement et les bâtiments doit être aménagé.

À partir de 10 logements dans une même opération, un espace collectif d'accompagnement sera créé, planté et aménagé en place, et/ou en espace vert, et/ou en aire de jeu.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB / 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Dans la zone UB : non réglementé.

Dans le secteur UBi : Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE UC

La zone UC correspond aux secteurs d'habitat pavillonnaire diffus ou sous forme de lotissement où le bâti est souvent implanté en milieu de parcelle.

La plus grande partie de la zone UC est raccordée au réseau d'assainissement collectif ou le sera ultérieurement.

Une partie de la zone UC est couverte par la zone inondable (zone rouge et zone bleue). Pour l'ensemble de ces secteurs, il faut se reporter au plan et aux prescriptions du PPRi.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UC / 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- constructions à usage industriel ;
- constructions à usage entrepôts commerciaux ;
- constructions à usage agricole ;
- les terrains de campings et de caravanage ;
- les habitations légères de loisirs (constructions à usage non professionnel, démontables ou transportables) ;
- le stationnement de caravanes isolées ;
- les dépôts de véhicules ;
- les carrières ;
- les affouillements et exhaussements de sols ;
- les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances ;
- les terrains pour les sports motorisés ou pour les loisirs motorisés ;
- toute construction et occupation du sol contraires aux prescriptions du PPRi ;
- les démolitions totales ou partielles d'éléments de paysage identifiés aux pièces graphiques du règlement.

ARTICLE UC / 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- toute constructions autorisées à condition de ne pas avoir un linéaire de façade d'un seul tenant supérieur à 17 mètres ;
- les lotissements, et les constructions sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en jouissance, à condition que les règles de la zone s'appliquent au regard de chaque construction et non au regard de l'ensemble du projet, conformément à la possibilité laissée par l'art. R 123-10-1 du CU ;
- les installations classées à condition d'être nécessaires à la vie du quartier et de la cité ou nécessaires au bon fonctionnement des constructions autorisées ;
- les constructions et installations admises dans les zones concernées par le PPRi à condition de se soumettre à ses prescriptions ;

- les constructions à usage artisanal à condition d'être compatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité, la fréquentation ou le caractère du voisinage, notamment celles n'engendrant pas de nuisances sonores et olfactives et ne détériorant pas la qualité de l'air ;
- les constructions à usage commercial à condition d'être compatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité, la fréquentation ou le caractère du voisinage, notamment celles n'engendrant pas de nuisances sonores et olfactives et ne détériorant pas la qualité de l'air ;
- les bâtiments d'habitation et d'enseignement à construire dans les secteurs affectés par le bruit mentionnés au document graphique à condition de présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs, conformément aux décrets 95-20 et 95-21 du 9 janvier 1995 ;
- les éléments de paysage identifiés bâtis repérés au document graphique devront être préservés par l'intégrité de l'enveloppe des bâtiments, par le respect de leur caractère architectural, par le respect de leur inscription dans une unité foncière non bâtie. Seules les extensions mesurées de ces bâtiments sont autorisées ;
Les aménagements des bâtiments annexes des éléments de paysage identifiés bâtis doivent respecter le style architectural de ces derniers ;
- au titre de la servitude L 123.1-16^{ème} du Code de l'urbanisme, toute opération d'aménagement visant à mettre en oeuvre tout ou partie du projet urbain de la commune, à vocation d'habitat comprenant au moins 900m2 de surface de plancher devra affecter au minimum 25% du programme à du logement locatif conventionné bénéficiant d'un financement aidé par l'État avec la variété des formes actuelles de financement possibles (PLAI, PLUS, PLS) ;
- les constructions et installations admises devront se soumettre aux prescriptions du PPR retrait-gonflement des sols argileux.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC /3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET CONDITIONS D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3. 1 Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne détienne une servitude de passage suffisante.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation publique peut être interdit.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Le long de la RD 4, les accès seront étudiés avec le service gestionnaire de la voirie.

3. 2. Voirie nouvelle

- Les caractéristiques de ces voies et de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et l'enlèvement des ordures ménagères.
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules lourds de faire demi-tour.

ARTICLE UC /4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ, D'ASSAINISSEMENT ET DIVERS

Pour toutes les constructions et utilisations du sol, leur desserte par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et adaptée à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol concernées.

4-1 – Eau potable

Le raccordement et le branchement au réseau public de distribution d'eau potable sont obligatoires. Ils doivent être réalisés dans les conditions techniques et d'hygiène en vigueur.

Les points d'eau normalisés nécessaires à la lutte contre l'incendie doivent être prévus et positionnés à des endroits déterminés par le service départemental d'incendie et de secours ou le service ad hoc.

4-2 - Assainissement

Les réseaux d'eaux usées et eaux pluviales et de drainage doivent être réalisés selon un système séparatif.

Cependant, s'il existe des branchements unitaires à l'intérieur des bassins de collecte unitaire, ces branchements peuvent être conservés.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eau pluviale, ni dans les cours d'eaux et les fossés.

Toute construction doit obligatoirement se raccorder au réseau public existant en respectant ses caractéristiques, conformément aux dispositions de l'article L 133-1 et suivants du Code de la Santé Publique.

Toutefois, en l'absence de réseau d'assainissement desservant l'unité foncière et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel est autorisé : les dispositifs de traitement doivent être conformes à la réglementation en vigueur ou à la carte d'aptitude des sols. Cependant, le branchement ultérieur au réseau public d'assainissement doit être prévu dans les constructions.

Eaux domestiques :

Au réseau public sont exclusivement admises les eaux usées issues des activités domestiques ou assimilées.

Eaux pluviales :

En aucun cas, les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

Lorsqu'il existe un réseau d'évacuation des eaux pluviales à proximité, l'écoulement des eaux pluviales doit être dirigé vers le collecteur. Dans ce cas, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des seules eaux pluviales dans le réseau public ou l'exutoire agréé par les services compétents.

L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés afin d'en mesurer les incidences (volumes d'eau à transiter ou à stocker). Des études devront être menées soit à l'opération soit au sous-bassin versant (cf carte dans les annexes sanitaires).

Les aménagements nécessaires à la gestion 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 (évalués à l'échelle de l'opération elle-même ou du sous-bassin versant).

4-3- Divers

Les lignes de distribution d'énergie, d'éclairage public, de télécommunication, de vidéocommunication autres que celles assurant provisoirement une desserte isolée, devront être réalisées avec une technique discrète, et en nombre suffisant conformément aux réglementations en vigueur.

Les locaux et installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regard,...) destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être intégrés aux constructions. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage, de manière à s'y insérer de la façon la plus satisfaisante.

ARTICLE UC / 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions autres que les piscines doivent être implantées :

- par rapport à la RD 4 et la RD 19 : avec un retrait minimum de 15 m de l'axe de la voie,
- par rapport aux autres voies : avec un retrait minimum de 3 m de l'emprise,
- par rapport aux places et espaces publics, aux espaces verts et aux cheminements piétons/cycles: à l'alignement ou avec un retrait minimum de 3 m de l'emprise.

Des implantations à l'alignement pourront être autorisées pour les voies intérieures des lotissements et ensembles d'habitation.

Les surélévations, extensions ou aménagements de bâtiments existants pourront être effectués avec le même recul que celui du bâtiment d'origine.

Pour les piscines, l'implantation se fera à une distance minimale de 3 m de la limite sur emprise publique, comptée à partir de la limite extérieure de la margelle.

ARTICLE UC / 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Pour les constructions principales :

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 3 mètres ($D=H/2$, min. 3 m).

7.2. Pour les annexes:

(Pour mémoire, cf art 10 hauteur maximale à l'égout du toit 2,5 m).

Les implantations possibles pour les annexes:

- soit à une distance minimale de 3 m de toutes limites.
- soit sur une limite séparative, avec deux cas de figure :
 - B1) Si aucune annexe implantée en limite séparative n'existe sur le fond adjacent, implantation sur une longueur maximale de 6 m, en tous points des limites séparatives.
 - B2) Si une annexe implantée en limite séparative existe préalablement sur le fond adjacent, l'annexe à créer sera implantée prioritairement dans le volume de l'annexe existante, avec deux cas de figure :
 - Si la longueur de l'annexe existante sur le fond voisin est inférieure ou égale à 6 m, l'annexe à créer pourra atteindre au maximum 6 m en s'implantant au maximum en mitoyenneté de l'existante
 - Si la longueur de l'annexe existante sur le fond voisin est supérieure à 6 m, l'annexe à créer devra s'inscrire au plus dans le volume de l'existante, sans l'excéder.
 - Au cas où l'inscription dans le volume de l'annexe existante n'est pas possible, l'annexe à créer sera implantée selon les dispositions B1.

7.3. Pour les piscines :

L'implantation se fera à une distance minimale de 1 m de toutes les limites séparatives, comptée à partir de la limite extérieure de la margelle.

7.3. Pour toutes les constructions:

Implantation par rapport aux ruisseaux, noues et fossés :

- De part et d'autre des ruisseaux de l'Aygüère, du Riouas et de la Lèze, et du fossé d'Enroux, toute construction devra au minimum être implantée à 10 mètres de la crête de berge.
- De part et d'autre des autres fossés figurant aux pièces graphiques du règlement, toute construction devra au minimum être implantée à 4 mètres de la crête de berge.

ARTICLE UC / 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITÉ FONCIERE

Non réglementé.

ARTICLE UC / 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 25% de l'unité foncière.

Cependant, dans le cas d'une reconstruction après démolition d'un bâtiment dont l'emprise au sol était supérieure à 25% de l'unité foncière, l'emprise au sol de la construction pourra être identique à celle du bâtiment initial.

ARTICLE UC / 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions autres que les annexes ne pourra pas dépasser R+1 et 6,5 m à l'égout du toit.

Les annexes ne dépasseront pas 2,5 m à l'égout du toit.

Toutefois des dépassements de hauteur pourront être autorisés pour les aménagements et les extensions dans la continuité des bâtiments existants

ARTICLE UC / 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

11.1 - Adaptation au volume

Les bâtiments annexes seront autant que possible intégrés aux volumes principaux.

11.2 – Façades

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit est interdit.

11.3- Toitures

Les toitures seront en tuiles et leur pente comprise entre 30 et 35 cm par mètre. Les projets de création architecturale contemporaine de qualité ne sont pas soumis à cette règle.

D'autres dispositions sont autorisées pour les toitures existantes, les vérandas, les annexes, les aménagements et extensions des toitures-terrasses existantes ou des bâtiments existants dont les toitures ne sont pas en tuile.

11.4 - Clôtures

La hauteur des clôtures en façade sur l'emprise publique ne devra pas dépasser 1,80 mètres au total, le mur-bahut étant de 1 mètre maximum. Cependant, le long de la RD 4 et de la RD 19, les clôtures pourront être réalisées en mur plein, sans pouvoir dépasser une hauteur de 1,80 mètres.

La hauteur des clôtures en limites séparatives ne devra pas dépasser 1,80 mètres.

11.5 – Mouvements de terre

Les mouvements de terre susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site bâti ou naturel sont interdits.

ARTICLE UC / 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le nombre minimal d'emplacement pour véhicules automobiles à réaliser doit correspondre aux normes définies ci-après (le nombre minimal de places est arrondi à l'unité supérieure).

Pour les constructions, les extensions et changements d'affectation de bâtiments existants ayant pour objet de créer de nouveaux logements, il est exigé :

Habitations :

- entre 0 et 110 m² de surface de plancher : 2 places de stationnement
- puis par tranche de 50 m² de surface de plancher supplémentaires : 0,5 place supplémentaire.

(rappel : pour le logement social : 1 place par logement).

La moitié des places de stationnement seront couvertes (le nombre de places à couvrir est arrondie à l'unité inférieure).

Bureaux : 1 place par 60 m² de surface de plancher.

Commerces : 1 place pour moins de 100m² de surface de vente puis 1 place par 50m² supplémentaires de surface de vente.

Activités : 1 place par poste de travail.

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

ARTICLE UC / 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

13.1 – Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions du code de l'Urbanisme (art. L 130.1 et R. 130.1)

13.2 – Autres plantations existantes ou à créer

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Pour les bâtiments implantés en retrait, l'espace compris entre l'alignement et les bâtiments doit être aménagé.

À partir de 10 logements dans une même opération, un espace collectif d'accompagnement sera créé, planté et aménagé en place, et/ou en espace vert, et/ou en aire de jeu.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC / 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UD

CARACTERE DE LA ZONE UD

La zone UD correspond aux secteurs d'habitat diffus sur de grandes parcelles.

Une partie de la zone UD est couverte par la zone inondable (zone rouge, zone bleue et zone violette). Pour l'ensemble de ces secteurs, il faut se reporter au plan et aux prescriptions du PPRi.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UD / 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- constructions à usage industriel ;
- constructions à usage entrepôts commerciaux ;
- constructions à usage agricole ;
- les terrains de campings et de caravanage ;
- les habitations légères de loisirs (constructions à usage non professionnel, démontables ou transportables) ;
- le stationnement de caravanes isolées ;
- les dépôts de véhicules ;
- les carrières ;
- les affouillements et exhaussements de sols ;
- les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances ;
- les terrains pour les sports motorisés ou pour les loisirs motorisés ;
- toute construction et occupation du sol contraires aux prescriptions du PPRi.

ARTICLE UD / 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- les installations classées à condition d'être nécessaires à la vie du quartier et de la cité ou nécessaires au bon fonctionnement des constructions autorisées ;
- les constructions et installations admises dans les zones concernées par le PPRi à condition de se soumettre à ses prescriptions ;
- les constructions à usage artisanal à condition d'être compatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité, la fréquentation ou le caractère du voisinage, notamment celles n'engendrant pas de nuisances sonores et olfactives et ne détériorant pas la qualité de l'air ;
- les constructions à usage commercial à condition d'être compatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité, la fréquentation ou le caractère du voisinage, notamment celles n'engendrant pas de nuisances sonores et olfactives et ne détériorant pas la qualité de l'air ;
- les bâtiments d'habitation et d'enseignement à construire dans les secteurs affectés par le bruit mentionnés au document graphique à condition de présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs, conformément aux décrets 95-20 et 95-21 du 9 janvier 1995 ;
- les constructions et installations admises devront se soumettre aux prescriptions du PPR retrait-gonflement des sols argileux.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD /3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET CONDITIONS D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3. 1 Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne détienne une servitude de passage suffisante.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation publique peut être interdit.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Le long de la RD 4, les accès seront étudiés avec le service gestionnaire de la voirie.
- Les parcelles riveraines de la RN 20 ne seront constructibles que si elles ont un accès sur une autre voie ouverte au public.

ARTICLE UD /4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ, D'ASSAINISSEMENT ET DIVERS

Pour toutes les constructions et utilisations du sol, leur desserte par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et adaptée à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol concernées.

4-1 – Eau potable

Le raccordement et le branchement au réseau public de distribution d'eau potable sont obligatoires. Ils doivent être réalisés dans les conditions techniques et d'hygiène en vigueur.

Les points d'eau normalisés nécessaires à la lutte contre l'incendie doivent être prévus et positionnés à des endroits déterminés par le service départemental d'incendie et de secours ou le service ad hoc.

4-2 - Assainissement

Les réseaux d'eaux usées et eaux pluviales et de drainage doivent être réalisés selon un système séparatif.

Cependant, s'il existe des branchements unitaires à l'intérieur des bassins de collecte unitaire, ces branchements peuvent être conservés.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eau pluviale, ni dans les cours d'eaux et les fossés.

Toute construction doit obligatoirement se raccorder au réseau public existant en respectant ses caractéristiques, conformément aux dispositions de l'article L 133-1 et suivants du Code de la Santé Publique.

Toutefois, en l'absence de réseau d'assainissement desservant l'unité foncière et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel est autorisé : les dispositifs de traitement doivent être conformes à la réglementation en vigueur ou à la carte d'aptitude des sols. Cependant, le branchement ultérieur au réseau public d'assainissement doit être prévu dans les constructions.

Eaux domestiques :

Au réseau public sont exclusivement admises les eaux usées issues des activités domestiques ou assimilées.

Eaux pluviales :

En aucun cas, les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

Lorsqu'il existe un réseau d'évacuation des eaux pluviales à proximité, l'écoulement des eaux pluviales doit être dirigé vers le collecteur. Dans ce cas, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des seules eaux pluviales dans le réseau public ou l'exutoire agréé par les services compétents.

L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés afin d'en mesurer les incidences (volumes d'eau à transiter ou à stocker). Des études devront être menées soit à l'opération soit au sous-bassin versant (cf carte dans les annexes sanitaires).

Les aménagements nécessaires à la gestion 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 (évalués à l'échelle de l'opération elle-même ou du sous-bassin versant).

ARTICLE UD / 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions autres que les piscines doivent être implantées:

- par rapport à la RN 20 : avec un retrait minimum de 75 m de l'axe de la voie,
- par rapport à la RD 4 et la RD 19e : avec un retrait minimum de 15 m de l'axe de la voie,
- par rapport aux autres voies : avec un retrait minimum de 3 m de l'emprise,
- par rapport aux places et espaces publics, aux espaces verts et aux cheminements piétons/cycles : à l'alignement ou avec un retrait minimum de 3 m de l'emprise.

Les surélévations, extensions ou aménagements de bâtiments existants pourront être effectués avec le même recul que celui du bâtiment d'origine.

Pour les piscines, l'implantation se fera à une distance minimale de 3 m de la limite sur emprise publique, comptée à partir de la limite extérieure de la margelle.

ARTICLE UD / 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1. Pour les constructions principales :

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 3 mètres ($D=H/2$, min. 3 m).

7.2. Pour les annexes:

(Pour mémoire, cf art 10 hauteur maximale à l'égout du toit 2,5 m).

Les implantations possibles pour les annexes:

- soit à une distance minimale de 3 m de toutes limites.
- soit sur une limite séparative, avec deux cas de figure :
 - B1) Si aucune annexe implantée en limite séparative n'existe sur le fond adjacent, implantation sur une longueur maximale de 6 m, en tous points des limites séparatives.
 - B2) Si une annexe implantée en limite séparative existe préalablement sur le fond adjacent, l'annexe à créer sera implantée prioritairement dans le volume de l'annexe existante, avec deux cas de figure :
- Si la longueur de l'annexe existante sur le fond voisin est inférieure ou égale à 6 m, l'annexe à créer pourra atteindre au maximum 6 m en s'implantant au maximum en mitoyenneté de l'existante

- Si la longueur de l'annexe existante sur le fond voisin est supérieure à 6 m, l'annexe à créer devra s'inscrire au plus dans le volume de l'existante, sans l'excéder.
Au cas où l'inscription dans le volume de l'annexe existante n'est pas possible, l'annexe à créer sera implantée selon les dispositions B1.

7.3. Pour les piscines :

L'implantation se fera à une distance minimale de 1 m de toutes les limites séparatives, comptée à partir de la limite extérieure de la margelle.

7.3. Pour toutes les constructions:

Implantation par rapport aux ruisseaux, noues et fossés :

- De part et d'autre du ruisseau de l'Ayguère, de la Lèze et du fossé de Bordeneuve, toute construction devra au minimum être implantée à 10 mètres de la crête de berge.
- De part et d'autre des autres fossés figurant aux pièces graphiques du règlement, toute construction devra au minimum être implantée à 4 mètres de la crête de berge.

ARTICLE UD / 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITÉ FONCIERE

Une distance minimale de 4 mètres est requise entre deux bâtiments.

ARTICLE UD / 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UD / 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions autres que les annexes ne pourra pas dépasser R+1 et 6,5 m à l'égout du toit.

Les annexes ne dépasseront pas 2,5 m à l'égout du toit.

Toutefois des dépassements de hauteur pourront être autorisés pour les aménagements et les extensions dans la continuité des bâtiments existants.

ARTICLE UD / 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

11.1 - Adaptation au volume

Les bâtiments annexes seront autant que possible intégrés aux volumes principaux.

11.2 – Façades

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit est interdit.

11.3- Toitures

Les toitures seront en tuiles et leur pente comprise entre 30 et 35 cm par mètre. Les projets de création architecturale contemporaine de qualité ne sont pas soumis à cette règle.

D'autres dispositions sont autorisées pour les toitures existantes, les vérandas, les annexes, les aménagements et extensions des toitures-terrasses existantes ou des bâtiments existants dont les toitures ne sont pas en tuile.

11.4 - Clôtures

La hauteur des clôtures en façade sur l'emprise publique ne devra pas dépasser 1,80 mètres au total, le mur-bahut étant de 1 mètre maximum. Cependant, le long de la RD 4 et de la RN 20, les clôtures pourront être réalisées en mur plein, sans pouvoir dépasser une hauteur de 1,80 mètres.

La hauteur des clôtures en limites séparatives ne devra pas dépasser 1,80 mètres.

11.5 – Mouvements de terre

Les mouvements de terre susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site bâti ou naturel sont interdits.

ARTICLE UD / 12 : OBLIGATIONS DES CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le nombre minimal d'emplacement pour véhicules automobiles à réaliser doit correspondre aux normes définies ci-après (le nombre minimal de places est arrondi à l'unité supérieure).

Pour les constructions, les extensions et changements d'affectation de bâtiments existants ayant pour objet de créer de nouveaux logements, il est exigé :

Habitations :

- entre 0 et 110 m² de surface de plancher : 2 places de stationnement
- puis par tranche de 50 m² de surface de plancher supplémentaires : 0,5 place supplémentaire.

(rappel : pour le logement social : 1 place par logement).

La moitié des places de stationnement seront couvertes (le nombre de places à couvrir est arrondie à l'unité inférieure).

Bureaux : 1 place par 60 m² de surface de plancher.

Commerces : 1 place pour moins de 100m² de surface de vente puis 1 place par 50m² supplémentaires de surface de vente.

Activités : 1 place par poste de travail.

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

ARTICLE UD / 13 : OBLIGATION DES CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Plantations existantes ou à créer

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Pour les bâtiments implantés en retrait, l'espace compris entre l'alignement et les bâtiments doit être aménagé.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD / 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE UE

La zone UE correspond à des parcelles pour la plupart non bâties dans le noyau urbain ancien du village. En dehors d'un élément de paysage identifié (mur briques galets et portails), elles n'ont pas de caractéristiques urbaines propres ; il s'agissait pour le bâtiment le plus ancien d'un bâtiment agricole reconverti.

Une partie de la zone UE est couverte par la zone inondable (zone rouge et zone bleue). Pour l'ensemble de ces secteurs, il faut se reporter au plan et aux prescriptions du PPRI.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UE / 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- constructions à usage industriel ;
- Constructions à usage artisanal ;
- constructions à usage entrepôts commerciaux ;
- constructions à usage agricole ;
- les terrains de campings et de caravanage ;
- les habitations légères de loisirs (constructions à usage non professionnel, démontables ou transportables) ;
- les dépôts de véhicules ;
- les carrières ;
- les affouillements et exhaussements de sols ;
- les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances ;
- les terrains pour les sports motorisés ou pour les loisirs motorisés ;
- toute construction et occupation du sol contraires aux prescriptions du PPRI ;
- les suppressions ou modifications non adaptatives de l'élément de paysage identifié n° 16a aux pièces graphiques à l'échelle 1/2500° à l'exception de ce qui est visé à l'art. UE2.
-

ARTICLE UE / 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- toute construction ou aménagement devra respecter l'orientation d'aménagement ;
- les installations classées à condition d'être nécessaires à la vie du quartier et de la cité ou nécessaires au bon fonctionnement des constructions autorisées ;
- les constructions et installations admises dans les zones concernées par le PPRI à condition de se soumettre à ses prescriptions ;
- les constructions à usage commercial à condition d'être compatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité, la fréquentation ou le caractère du voisinage, notamment celles n'engendrant pas de nuisances sonores et olfactives et ne détériorant pas la qualité de l'air ;
 - les panneaux photovoltaïques en toiture :
 - toiture à pentes et couverture en tuiles ou similaire : intégrés dans le plan des tuiles et emplacement et taille participant de la composition et du plan de la toiture et de l'enveloppe bâtie ;

- • toitures terrasse ou à pente très faible : panneaux inclinés ne dépassant pas de l'acrotère de plus de 1 m de haut ;
- L'élément de paysage identifié n° 16a (portails et murs) est conservé et rénové ; les murs peuvent être adaptés si une ouverture nouvelle requise ne peut se faire à l'intérieur des poteaux existants. Dans la mesure du possible, les poteaux seront reconstruits à l'identique et le mur restitué à l'identique. Les ferronneries seront maintenues, après adaptation si nécessaire ;
- au titre de la servitude L 123-1-16^{ème} du Code de l'urbanisme, toute opération d'aménagement visant à mettre en oeuvre tout ou partie du projet urbain de la commune transcrits dans l'orientation d'aménagement (selon l'article L 300-1 al 1er du CU) à vocation d'habitat comprenant au moins 900m² de surface de plancher devra affecter au minimum 25% du programme à du logement locatif conventionné bénéficiant d'un financement aidé par l'État avec la variété des formes actuelles de financement possibles (PLAI, PLUS, PLS) ;
- les constructions et installations admises devront se soumettre aux prescriptions du PPR retrait-gonflement des sols argileux.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE /3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET CONDITIONS D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3. 1 Accès (public ou privé)

- Les accès véhicules à la zone se feront :
 - au niveau du portail existant figurant en élément de paysage identifié n°16 (partie véhicule)
 - au droit du débouché du chemin de la croix de Mitrat
- Les accès piétons à la zone se feront :
 - au niveau du portail existant figurant en élément de paysage identifié n°16 (partie piétonne)
 - depuis un parvis situé au sud du débouché du chemin du cimetière
 - depuis le sud de la zone

3. 2. Voirie nouvelle (publique ou privée)

- la zone disposera d'une voie structurante véhicules comme représentée dans l'orientation d'aménagement et dont les accès sont précisés ci dessus. Elle aura une largeur d'environ 3,5 m au nord (voie à sens unique) et à l'est (voie à sens unique) de la zone et une largeur d'environ 5 m au sud de la zone (voie à double sens).
- Les seules voies véhicules en impasse autorisées sont celles qui desservent des places de stationnement.
- Les circulations piétonnes et autres modes doux se feront sur les trottoirs d'environ 1,5 m de large, dont 1,2 m libres de mobilier urbain le long des parties nord et est de la voie structurante.

Ces circulations seront déconnectées de la voie structurante dans sa partie sud. Des circulations douces d'environ 1,2 m de large pourront être installées entre les bâtiments.

ARTICLE UE /4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ, D'ASSAINISSEMENT ET DIVERS

Pour toutes les constructions et utilisations du sol, leur desserte par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et adaptée à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol concernées.

4-1 – Eau potable

Le raccordement et le branchement au réseau public de distribution d'eau potable sont obligatoires. Ils doivent être réalisés dans les conditions techniques et d'hygiène en vigueur.

Les points d'eau normalisés nécessaires à la lutte contre l'incendie doivent être prévus et positionnés à des endroits déterminés par le service départemental d'incendie et de secours ou le service ad hoc.

4-2 - Assainissement

Les réseaux d'eaux usées et eaux pluviales et de drainage doivent être réalisés selon un système séparatif.

Cependant, s'il existe des branchements unitaires à l'intérieur des bassins de collecte unitaire, ces branchements peuvent être conservés.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eau pluviale, ni dans les cours d'eaux et les fossés.

Eaux domestiques :

Au réseau public sont exclusivement admises les eaux usées issues des activités domestiques ou assimilées.

Eaux pluviales :

En aucun cas, les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

Lorsqu'il existe un réseau d'évacuation des eaux pluviales à proximité, l'écoulement des eaux pluviales doit être dirigé vers le collecteur. Dans ce cas, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des seules eaux pluviales dans le réseau public ou l'exutoire agréé par les services compétents.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, 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.

4-3- Divers

Les lignes de distribution d'énergie, d'éclairage public, de télécommunication, de vidéocommunication autres que celles assurant provisoirement une desserte isolée, devront être réalisées avec une technique discrète, et en nombre suffisant conformément aux réglementations en vigueur.

Les locaux et installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regard,...) destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être intégrés aux constructions. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage, de manière à s'y insérer de la façon la plus satisfaisante.

ARTICLE UE / 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

- par rapport au chemin de Lagardelle, l'implantation (façade ou pignon) se fera à l'alignement de l'emprise publique (mais dans tous les cas sans destruction du mur briques galets identifié dans la pièce graphique du règlement n°16) ou en retrait d'au moins 0,5 m.
- Par rapport à la voie structurante (publique ou privée) et son cheminement doux s'il est associé, toutes les constructions seront en retrait d'au moins 0,5 m, à l'exception de pergolas qui pourront être à l'alignement.
- Par rapport aux voies d'accès aux stationnements (publiques ou privées), l'implantation se fera soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins 0,5 m.

ARTICLE UE / 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Par rapport aux limites de la zone, (hors façade sur chemin de Lagardelle), les implantations se feront en retrait d'au moins 1 m de la limite.
- Pour les constructions sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en jouissance ou en propriété, les implantations seront libres, mais dans le respect de l'orientation d'aménagement eu égard au type de construction recherché.
- De part et d'autre du fossé de Sarrasclé toute construction devra au minimum être implantée à 10 mètres de la crête de berge.

ARTICLE UE / 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITÉ FONCIERE

Non réglementé.

ARTICLE UE / 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UE / 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- Les constructions auront une hauteur maximale de R+1 au nord et à l'est de la voie structurante.
- Les constructions auront une hauteur de R+3 maximum à l'intérieur de la voie structurante.

ARTICLE UE / 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

En aucun cas, les constructions, réhabilitations et installations diverses ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages.

Les constructions présentant un style architectural contemporain devront par leur implantation, leur volume, leurs proportions, leur composition architecturale, leurs matériaux et leurs teintes s'harmoniser avec le bâti existant.

11.1 - Adaptation au volume

Les bâtiments annexes seront autant que possible intégrés aux volumes principaux.

11.2 – Façades

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit est interdit.

11.3- Toitures

Les toitures des bâtiments à usage d'habitation seront :

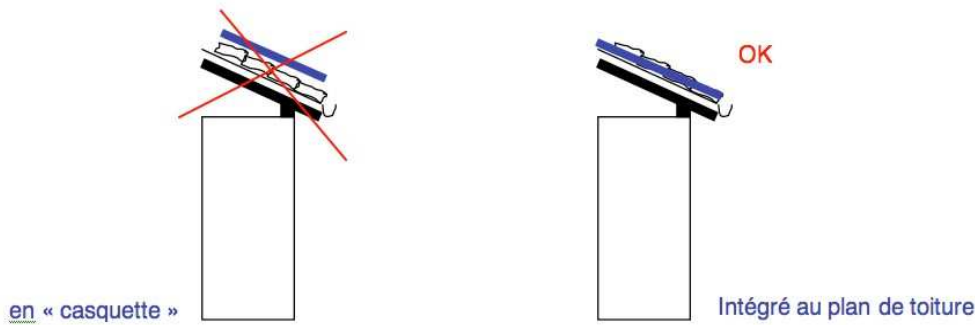
- soit en tuiles avec une pente comprise entre 30 et 35 cm par mètre ;
- soit en terrasse

Chaque construction pourra coupler les deux principes de toitures.

11.4 - Panneaux photovoltaïques

Ces toitures pourront accueillir des panneaux solaires sous réserve :

- pour les toitures à pente d'être intégrés dans le plan des tuiles de la façon suivante



- pour les toitures terrasse, les panneaux ne doivent pas dépasser l'acrotère de plus de 1 m.

11.5 – Clôtures :

Les clôtures existantes seront conservées autant que de possible.

En cas de création de nouvelles clôtures, celles-ci seront réalisées en grille ou en grillage, avec ou sans mur bahut. La hauteur de ce dernier ne doit pas excéder 0,90 m. La hauteur totale des clôtures (hors végétaux) ne devra pas excéder 1,5 m.

Toutes les clôtures pourront être accompagnées d'une haie vive multicomposantes.

11.6 – Mouvements de terre

Les mouvements de terre susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site bâti ou naturel sont interdits.

ARTICLE UE / 12 : OBLIGATIONS DES CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le nombre minimal d'emplacement pour véhicules automobiles à réaliser doit correspondre aux normes définies ci-après (le nombre minimal de places est arrondi à l'unité supérieure). Pour les constructions, les extensions et changements d'affectation de bâtiments existants ayant pour objet de créer de nouveaux logements, il est exigé :

Habitations :

- pour le logement social : 1 place par logement
- pour les autres constructions à usage d'habitation : 1 place pour 50 m² de surface de plancher, globalisé pour l'ensemble de la surface de plancher de la zone. Autres constructions : non réglementé.

ARTICLE UE / 13 : OBLIGATION DES CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

13.1 – Autres plantations existantes ou à créer

Les plantations situées au sud de la zone, le long du fossé du Sarrascle seront maintenues autant que possible.

Les plantations existantes au nord ouest de la zone seront maintenues autant que possible. Tout arbre de grande tige supprimé sera remplacé par un arbre de haute tige. Les essences comme le marronnier, le cèdre, l'albizzia, l'érable, le noisetier, les arbres fruitiers seront préservées autant que possible ou réintroduites.

Les espaces non étanchéifiés seront végétalisés.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE / 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UEco

CARACTERE DE LA ZONE UEco

Zone destinée aux activités économiques de type artisanal, industriel, de services et de bureaux. Sous-secteur UEco(a) destiné à accueillir l'activité d'Emmaüs, les services (restauration, bureaux...) et les logements sociaux associés.

Une partie de la zone UEco est couverte par la zone inondable (zone rouge et zone bleue, zone violette). Pour l'ensemble de ces secteurs, il faut se reporter au plan et aux prescriptions du PPRi.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UEco / 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage agricole ;
- les terrains de camping et de caravanage ;
- le stationnement de caravanes isolées ;
- les habitations légères de loisirs (constructions à usage non professionnel, démontables ou transportables) ;
- les carrières ;
- les dépôts de véhicules ;
- les casses de véhicules ;
- toute construction et occupation du sol contraires aux prescriptions du PPRi.

ARTICLE UEco / 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans la zone UEco :

- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes à condition d'être destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité des établissements autorisés seront d'une superficie limitée à 120 m² de surface de plancher, seront intégrées aux bâtiments d'activités et devront s'harmoniser avec eux ;
- les constructions et installations admises dans les zones concernées par le PPRi à condition de se soumettre à ses prescriptions ;
- les bâtiments d'habitation et d'enseignement à construire dans les secteurs affectés par le bruit mentionnés au document graphique à condition de présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs, conformément aux décrets 95-20 et 95-21 du 9 janvier 1995 ;
- les constructions et installations admises devront se soumettre aux prescriptions du PPR retrait-gonflement des sols argileux.

Dans la zone UEco(a) :

- les constructions à usage d'habitation, leurs annexes et services associés (restauration, lingerie...) à condition d'être liés à l'activité d'Emmaüs;

- les constructions et installations admises devront se soumettre aux prescriptions du PPR retrait-gonflement des sols argileux.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UEco /3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET CONDITIONS D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3. 1 Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne détienne une servitude de passage suffisante.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation publique peut être interdit.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Le long de la RD 4, les accès seront étudiés avec le service gestionnaire de la voirie.
- Les parcelles riveraines de la RN 20 ne seront constructibles que si elles ont un accès sur une autre voie ouverte au public.

3. 2. Voirie nouvelle

- Les caractéristiques de ces voies et de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et l'enlèvement des ordures ménagères.
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules lourds de faire demi-tour.

ARTICLE UEco /4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ, D'ASSAINISSEMENT ET DIVERS

Pour toutes les constructions et utilisations du sol, leur desserte par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et adaptée à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol concernées.

4-1 – Eau potable

Le raccordement et le branchement au réseau public de distribution d'eau potable sont obligatoires. Ils doivent être réalisés dans les conditions techniques et d'hygiène en vigueur.

Les points d'eau normalisés nécessaires à la lutte contre l'incendie doivent être prévus et positionnés à des endroits déterminés par le service départemental d'incendie et de secours ou le service ad hoc.

4-2 - Assainissement

Les réseaux d'eaux usées et eaux pluviales et de drainage doivent être réalisés selon un système séparatif.

Cependant, s'il existe des branchements unitaires à l'intérieur des bassins de collecte unitaire, ces branchements peuvent être conservés.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eau pluviale, ni dans les cours d'eaux et les fossés.

Toute construction doit obligatoirement se raccorder au réseau public existant en respectant ses caractéristiques, conformément aux dispositions de l'article L 133-1 et suivants du Code de la Santé Publique.

Toutefois, en l'absence de réseau d'assainissement desservant l'unité foncière et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel est autorisé : les dispositifs de traitement doivent être conformes à la réglementation en vigueur ou à la carte d'aptitude des sols. Cependant, le branchement ultérieur au réseau public d'assainissement doit être prévu dans les constructions.

Eaux domestiques :

Au réseau public sont exclusivement admises les eaux usées issues des activités domestiques ou assimilées.

Eaux pluviales :

En aucun cas, les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

Lorsqu'il existe un réseau d'évacuation des eaux pluviales à proximité, l'écoulement des eaux pluviales doit être dirigé vers le collecteur. Dans ce cas, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des seules eaux pluviales dans le réseau public ou l'exutoire agréé par les services compétents.

L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés afin d'en mesurer les incidences (volumes d'eau à transiter ou à stocker). Des études devront être menées soit à l'opération soit au sous-bassin versant (cf carte dans les annexes sanitaires).

Les aménagements nécessaires à la gestion 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 (évalués à l'échelle de l'opération elle-même ou du sous-bassin versant).

Pour les opérations susceptibles d'occasionner des rejets pollués, il convient de prévoir un prétraitement des eaux brutes.

ARTICLE UEco / 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être implantée avec un retrait minimum :

- par rapport à la RN 20 : 75 m de l'axe de la voie,
- par rapport à la RD 4 et la RD 19e : 15 m de l'axe de la voie.
- par rapport aux autres voies et emprises publiques : 3 m de l'emprise.

Les surélévations, extensions ou aménagements de bâtiments existants pourront être effectués avec le même recul que celui du bâtiment d'origine.

ARTICLE UEco / 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Implantation par rapport aux limites séparatives:

- Toute construction doit être à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 3 mètres ($D=H/2$, min. 3 m).

7.2. Implantation par rapport aux ruisseaux et fossés :

De part et d'autre des fossés figurant aux pièces graphiques du règlement, toute construction devra au minimum être implantée à 4 mètres de la crête de berge.

ARTICLE UEco / 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITÉ FONCIERE

Non réglementé.

ARTICLE UEco / 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UEco / 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans la zone UEco :

- Pour les constructions à usage d'activités : la hauteur des constructions ne pourra pas dépasser 15 m au faîtage depuis le sol naturel (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).
Des dépassements de hauteur pourront être tolérés pour des éléments fonctionnels de l'activité.

Dans le sous-secteur UEco(a) :

- Pour les constructions à usage d'activités : la hauteur des constructions ne pourra pas dépasser 15 m au faîtage depuis le sol naturel (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).
Des dépassements de hauteur pourront être tolérés pour des éléments fonctionnels de l'activité.
- Pour les autres constructions: la hauteur des constructions ne pourra pas dépasser 7 m au faîtage depuis le sol naturel (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

ARTICLE UEco / 11 : ASPECT EXTERIEUR-CLÔTURES

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 proportion, de matériaux et de couleurs.

Dans la zone UEco :

11.1 - Adaptation au volume

Les locaux à usage d'habitation seront intégrés aux bâtiments d'activités et devront s'harmoniser avec eux.

11.2 – Façades

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

Les façades latérales, arrières, les murs séparatifs ou aveugles apparents ou laissés apparents doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles, afin d'assurer l'homogénéité des constructions.

11.3 - Clôtures

La hauteur des clôtures ne devra pas dépasser 1,80 mètres au total.

11.4 – Mouvements de terre

Les mouvements de terre susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site bâti ou naturel sont interdits.

Dans le sous-secteur UEco(a) :

11.1 – Façades

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

Les façades latérales, arrières, les murs séparatifs ou aveugles apparents ou laissés apparents doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles, afin d'assurer l'homogénéité des constructions.

11.2 - Clôtures

La hauteur des clôtures ne devra pas dépasser 1,80 mètres au total.

11.3 – Mouvements de terre

Les mouvements de terre susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site bâti ou naturel sont interdits.

ARTICLE UEco/ 12 : OBLIGATIONS DES CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le nombre minimal d'emplacement pour véhicules automobiles à réaliser doit correspondre aux normes définies ci-après (le nombre minimal de places est arrondi à l'unité supérieure).

Dans la zone UEco :

Pour les constructions, les extensions et changements d'affectation de bâtiments existants ayant pour objet de créer de nouveaux logements, il est exigé :

Habitations : 2 places.

Bureaux : 1 place par 60 m² de surface de plancher.

Commerces : 1 place pour moins de 100m² de surface de vente puis 1 place par 50m² supplémentaires de surface de vente.

Activités : 1 place par poste de travail.

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

Dans la zone UEco (a) :

Pour les constructions, les extensions et changements d'affectation de bâtiments existants ayant pour objet de créer de nouveaux logements, il est exigé :

Habitations : 1 place

Bureaux : 1 place par 60 m² de surface de plancher.

Commerces : 1 place pour moins de 100m² de surface de vente puis 1 place par 50m² supplémentaires de surface de vente.

Activités : 1 place par poste de travail.

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

ARTICLE UEco / 13 : OBLIGATION DES CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Plantations existantes ou à créer

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Pour les bâtiments implantés en retrait, l'espace compris entre l'alignement et les bâtiments doit être aménagé.

De la végétation devra assurer le cas échéant une ombre suffisante pour les places de stationnement

SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UEco / 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UPublic

CARACTERE DE LA ZONE UPublic

Zones destinées à recevoir les principaux équipements structurants au service du public.

Une partie de la zone UPublic est couverte par la zone inondable (zone rouge et zone bleue). Pour l'ensemble de ces secteurs, il faut se reporter au plan et aux prescriptions du PPRi.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UPublic / 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage d'habitat sauf celles indiquées à l'article 2 ;
- les constructions à usage industriel ;
- les constructions à usage artisanal ;
- les constructions à usage commercial ;
- les constructions à usage agricole ;
- les terrains de camping et de caravanage ;
- le stationnement de caravanes isolées ;
- les habitations légères de loisirs (constructions à usage non professionnel, démontables ou transportables) ;
- les dépôts de véhicules ;
- les carrières ;
- toute construction et occupation du sol contraires aux prescriptions du PPRi ;
- les suppressions ou modifications non adaptatives de l'élément de paysage identifié n° 16c aux pièces graphiques à l'échelle 1/2500° à l'exception de ce qui est visé à l'art. UE2 ; - les bureaux sauf ceux indiqués à l'article 2.

ARTICLE UPublic / 2 : Occupation des sols soumises à condition particulière.

- Les installations classées soumises à déclaration, et les installations et travaux divers à condition d'être nécessaires au bon fonctionnement des activités existantes (dépôt d'hydrocarbure pour chauffage des bâtiments...) et sous réserve qu'elles n'induisent pas de nuisances pour les riverains et qu'elles s'insèrent dans l'environnement bâti ;
- les constructions et installations admises dans les zones concernées par le PPRi à condition de se soumettre à ses prescriptions ;
- les constructions à usage d'habitat à condition d'être liées aux activités au service du public;
- les bureaux à condition d'être d'usage public et d'intérêt collectif ;
- les constructions et installations admises devront se soumettre aux prescriptions du PPR retrait-gonflement des sols argileux ;
- L'élément de paysage identifié n° 16c est conservé et rénové ; les murs peuvent être adaptés si une ouverture nouvelle est requise. Dans la mesure du possible, le mur restitué à l'identique.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UPublic /3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET CONDITIONS D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique.

ARTICLE UPublic /4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ, D'ASSAINISSEMENT ET DIVERS

Pour toutes les constructions et utilisations du sol, leur desserte par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et adaptée à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol concernées.

4-1 – Eau potable

Le raccordement et le branchement au réseau public de distribution d'eau potable sont obligatoires. Ils doivent être réalisés dans les conditions techniques et d'hygiène en vigueur.

Les points d'eau normalisés nécessaires à la lutte contre l'incendie doivent être prévus et positionnés à des endroits déterminés par le service départemental d'incendie et de secours ou le service ad hoc.

4-2 - Assainissement

Les réseaux d'eaux usées et eaux pluviales et de drainage doivent être réalisés selon un système séparatif.

Cependant, s'il existe des branchements unitaires à l'intérieur des bassins de collecte unitaire, ces branchements peuvent être conservés.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eau pluviale, ni dans les cours d'eaux et les fossés.

Toute construction doit obligatoirement se raccorder au réseau public existant en respectant ses caractéristiques, conformément aux dispositions de l'article L 133-1 et suivants du Code de la Santé Publique.

Eaux domestiques :

Au réseau public sont exclusivement admises les eaux usées issues des activités domestiques ou assimilées.

Eaux pluviales :

En aucun cas, les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

Lorsqu'il existe un réseau d'évacuation des eaux pluviales à proximité, l'écoulement des eaux pluviales doit être dirigé vers le collecteur. Dans ce cas, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des seules eaux pluviales dans le réseau public ou l'exutoire agréé par les services compétents.

L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés afin d'en mesurer les incidences (volumes d'eau à transiter ou à stocker). Des études devront être menées soit à l'opération soit au sous-bassin versant (cf carte dans les annexes sanitaires).

Les aménagements nécessaires à la gestion 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 (évalués à l'échelle de l'opération elle-même ou du sous-bassin versant).

4-3- Divers

Les lignes de distribution d'énergie, d'éclairage public, de télécommunication, de vidéocommunication autres que celles assurant provisoirement une desserte isolée, devront être réalisées avec une technique discrète, et en nombre suffisant conformément aux réglementations en vigueur.

Les locaux et installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regard,...) destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être intégrés aux constructions. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage, de manière à s'y insérer de la façon la plus satisfaisante.

ARTICLE UPublic / 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Toute construction doit être implantée :

- soit à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique, -
- soit avec un retrait minimum de 0,5 mètres de l'emprise.

ARTICLE UPublic / 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Implantation par rapport aux limites séparatives:

Toute construction doit être implantée :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à 0,5 mètre.

7.2. Implantation par rapport aux ruisseaux et fossés:

De part et d'autre de l'Ayguère, toute construction devra au minimum être implantée à 10 mètres de la crête de berge.

ARTICLE UPublic / 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITÉ FONCIERE

Non réglementé.

ARTICLE UPublic / 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UPublic / 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne pourra pas dépasser 15 m à l'égout du toit.

Toutefois des dépassements de hauteur pourront être autorisés pour les aménagements et les extensions dans la continuité des bâtiments existants.

ARTICLE UPublic / 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

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 proportion, de matériaux et de couleurs.

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

Les mouvements de terre susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site bâti ou naturel sont interdits.

ARTICLE UPublic / 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1. Stationnement voitures :

Le stationnement voiture lié à la construction d'un édifice public sera mutualisé sur l'ensemble du secteur centre de Labarthe.

Cependant il est exigé 4 places dépose minute par édifice public.

12.2. Stationnement deux roues :

Habitation: un emplacement abrité.

Autres constructions : une aire de vélos et deux-roues à moteurs, abritée, doit être réalisée pour chaque édifice public.

ARTICLE UPublic / 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Plantations existantes :

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

De la végétation devra assurer le cas échéant une ombre suffisante pour les places de stationnement.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UPublic 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UY

CARACTERE DE LA ZONE UY

Zone affectée exclusivement aux infrastructures ferroviaires.

Une partie de la zone UY est couverte par la zone inondable (zone rouge). Pour l'ensemble de ces secteurs, il faut se reporter au plan et aux prescriptions du PPRi.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UY / 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les constructions ou occupations du sol sont interdites à l'exception de celles mentionnées à l'article UY / 2.

ARTICLE UY / 2 : Occupation des sols soumises à condition particulière.

- Les constructions, les installations classées ou non, les dépôts nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire à condition que le plancher bas utile soit mis hors d'eau et que les installations nécessaires à leur fonctionnement soient également mises hors d'eau ou placées dans un cuvelage étanche.
- les constructions et installations admises dans les zones concernées par le PPRi à condition de se soumettre à ses prescriptions ;
- les constructions et installations admises devront se soumettre aux prescriptions du PPR retrait-gonflement des sols argileux.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UY / 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET CONDITIONS D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès

Les accès sur la voie publique d'une installation ou d'une construction doivent être aménagés de telle manière que :

- la visibilité soit assurée sur une distance de l'ordre de 50 mètres de part et d'autre de l'axe de l'accès, à partir du point de cet axe situé à 3 mètres en retrait de la limite de la voie,
- que les véhicules automobiles puissent entrer ou sortir des établissements sans avoir à exécuter de manœuvres dangereuses sur la voie.

ARTICLE UY / 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ, D'ASSAINISSEMENT ET DIVERS

Pour toutes les constructions et utilisations du sol, leur desserte par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et adaptée à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol concernées.

4-1 – Eau potable

Le raccordement et le branchement au réseau public de distribution d'eau potable sont obligatoires. Ils doivent être réalisés dans les conditions techniques et d'hygiène en vigueur.

Les points d'eau normalisés nécessaires à la lutte contre l'incendie doivent être prévus et positionnés à des endroits déterminés par le service départemental d'incendie et de secours ou le service ad hoc.

4-2 - Assainissement

Les réseaux d'eaux usées et eaux pluviales et de drainage doivent être réalisés selon un système séparatif.

Cependant, s'il existe des branchements unitaires à l'intérieur des bassins de collecte unitaire, ces branchements peuvent être conservés.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eau pluviale, ni dans les cours d'eaux et les fossés.

Toute construction doit obligatoirement se raccorder au réseau public existant en respectant ses caractéristiques, conformément aux dispositions de l'article L 133-1 et suivants du Code de la Santé Publique.

Toutefois, en l'absence de réseau d'assainissement desservant l'unité foncière et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel est autorisé : les dispositifs de traitement doivent être conformes à la réglementation en vigueur ou à la carte d'aptitude des sols. Cependant, le branchement ultérieur au réseau public d'assainissement doit être prévu dans les constructions.

Eaux domestiques :

Au réseau public sont exclusivement admises les eaux usées issues des activités domestiques ou assimilées.

Eaux pluviales :

En aucun cas, les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

Lorsqu'il existe un réseau d'évacuation des eaux pluviales à proximité, l'écoulement des eaux pluviales doit être dirigé vers le collecteur. Dans ce cas, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des seules eaux pluviales dans le réseau public ou l'exutoire agréé par les services compétents.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, 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.

ARTICLE UY / 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Implantation libre.

ARTICLE UY / 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Implantation libre.

ARTICLE UY / 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITÉ FONCIERE

Deux constructions non contiguës implantées sur l'emprise ferroviaire doivent l'être de façon telle que la distance les séparant soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé avec un minimum de 4 mètres.

ARTICLE UY / 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UY / 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UY / 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Non réglementé.

ARTICLE UY / 12 : OBLIGATIONS DES CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE UY / 13 : OBLIGATION DES CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Non réglementé.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UY 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Non réglementé.

TITRE III
DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES À URBANISER

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AU

CARACTERE DES ZONES AU

Les zones AU correspondent aux secteurs d'urbanisation future organisée en continuité des zones urbaines existantes. Elles ont une vocation mixte habitat, équipements, services et commerces. Elles sont urbanisables au fur et à mesure de la desserte par les réseaux et selon les principes inscrits dans les orientations d'aménagement.

Les zones AU correspondent à des typologies d'habitat différentes :

AUa : habitat collectif avec la possibilité d'implanter des commerces et services en rez-dechaussée,

AUb : habitat groupé, de densité moyenne

AUc : habitat de type individuel, transition avec les tissus pavillonnaire existant.

Une partie des zones AU est couverte par la zone inondable (zone bleue). Pour ces secteurs, il faut se reporter au plan et aux prescriptions du PPRI.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AU / 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- constructions à usage industriel ;
- constructions à usage entrepôts commerciaux ;
- constructions à usage agricole ;
- les terrains de campings et de caravanage ;
- les habitations légères de loisirs (constructions à usage non professionnel, démontables ou transportables) ;
- le stationnement de caravanes isolées ;
- les dépôts de véhicules ;
- les carrières ;
- les affouillements et exhaussements de sols ;
- les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances ;
- les terrains pour les sports motorisés ou pour les loisirs motorisés ;
- toute construction et occupation du sol contraires aux prescriptions du PPRI.

ARTICLE AU / 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

L'ouverture à l'urbanisation des zones AU est soumise à la réalisation des réseaux techniques et routiers suffisants. Elle sera réalisée sous forme d'opérations d'aménagement visant à mettre en oeuvre tout ou partie du projet urbain de la commune transcrits dans les orientations d'aménagement (selon l'article L 300-1 al 1er du CU).

- les lotissements, et les constructions sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en jouissance, à condition que les règles de la zone s'appliquent au regard de chaque construction et non au regard de l'ensemble du projet, conformément à la possibilité laissée par l'art. R 123-10-1 du CU ; ;

- les installations classées à condition qu'elles soient nécessaires à la vie du quartier et de la cité ou au bon fonctionnement des constructions autorisées ;
- les constructions à usage artisanal à condition qu'elles soient compatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité, la fréquentation ou le caractère du voisinage, notamment celles n'engendrant pas de nuisances sonores et olfactives et ne détériorant pas la qualité de l'air ;
- les constructions à usage commercial à condition qu'elles soient compatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité, la fréquentation ou le caractère du voisinage, notamment celles n'engendrant pas de nuisances sonores et olfactives et ne détériorant pas la qualité de l'air ;
- les bâtiments d'habitation et d'enseignement à construire dans les secteurs affectés par le bruit mentionnés au document graphique à condition qu'ils présentent un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs, conformément aux décrets 95-20 et 95-21 du 9 janvier 1995 ;
- les constructions et installations admises dans les zones concernées par le PPR à condition qu'elles se soumettent à ses prescriptions ;
- au titre de la servitude L 123.1-16^{ème} du Code de l'urbanisme, toute opération d'aménagement visant à mettre en oeuvre tout ou partie du projet urbain de la commune, à vocation d'habitat comprenant au moins 900m² de surface de plancher devra affecter au minimum 25% du programme à du logement locatif conventionné bénéficiant d'un financement aidé par l'État avec la variété des formes actuelles de financement possibles (PLAI, PLUS, PLS) ;
- les constructions et installations admises devront se soumettre aux prescriptions du PPR retrait-gonflement des sols argileux.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU /3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET CONDITIONS D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3. 1 Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne détienne une servitude de passage suffisante.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation publique peut être interdit.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3. 2. Voirie nouvelle

- Les caractéristiques de ces voies et de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et l'enlèvement des ordures ménagères.
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules lourds de faire demi-tour.
- Les voies devront respecter les préconisations de l'orientation d'aménagement.
- La voie allant de la RD4 à l'Ayguère dont le tracé de principe figure aux documents graphiques du règlement (plan de zonage) aura les caractéristiques suivantes : - emprise de plateforme (largeur de l'emprise publique) d'environ 17 mètres, - emprise de la chaussée de 6 m maximum.
- Les voies structurantes dont le tracé de principe figure aux documents graphiques du règlement (plan de zonage) auront les caractéristiques suivantes :
 - emprise de plateforme (largeur de l'emprise publique) d'environ 12 mètres
 - emprise de la chaussée de 6 m maximum.
- Les voies réservées aux cheminements piéton/cycle auront une emprise publique de 3 mètres minimum.

ARTICLE AU /4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ, D'ASSAINISSEMENT ET DIVERS

Pour toutes les constructions et utilisations du sol, leur desserte par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et adaptée à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol concernées.

4-1 – Eau potable

Le raccordement et le branchement au réseau public de distribution d'eau potable sont obligatoires. Ils doivent être réalisés dans les conditions techniques et d'hygiène en vigueur.

Les points d'eau normalisés nécessaires à la lutte contre l'incendie doivent être prévus et positionnés à des endroits déterminés par le service départemental d'incendie et de secours ou le service ad hoc.

4-2 - Assainissement

Les réseaux d'eaux usées et eaux pluviales et de drainage doivent être réalisés selon un système séparatif.

Cependant, s'il existe des branchements unitaires à l'intérieur des bassins de collecte unitaire, ces branchements peuvent être conservés.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eau pluviale, ni dans les cours d'eaux et les fossés.

Toute construction doit obligatoirement se raccorder au réseau public existant en respectant ses caractéristiques, conformément aux dispositions de l'article L 133-1 et suivants du Code de la Santé Publique.

Eaux domestiques :

Au réseau public sont exclusivement admises les eaux usées issues des activités domestiques ou assimilées.

Eaux pluviales :

En aucun cas, les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

Lorsqu'il existe un réseau d'évacuation des eaux pluviales à proximité, l'écoulement des eaux pluviales doit être dirigé vers le collecteur. Dans ce cas, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des seules eaux pluviales dans le réseau public ou l'exutoire agréé par les services compétents.

L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés afin d'en mesurer les incidences (volumes d'eau à transiter ou à stocker). Des études devront être menées à l'échelle du sous-bassin versant (cf carte dans les annexes sanitaires).

Les aménagements nécessaires à la gestion 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 (évalués à l'échelle du sous-bassin versant).

4-3- Divers

Les lignes de distribution d'énergie, d'éclairage public, de télécommunication, de vidéocommunication autres que celles assurant provisoirement une desserte isolée, doivent être en souterrain et en nombre suffisant conformément aux réglementations en vigueur.

Les locaux et installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regard,...) destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être intégrés aux constructions. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage, de manière à s'y insérer de la façon la plus satisfaisante.

ARTICLE AU / 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions autres que les piscines doivent être implantées:

- par rapport à la RD 4 : en retrait de 15 mètres minimum par rapport à l'axe,
- par rapport aux emprises des voies structurantes figurant aux pièces graphiques du règlement :
- soit à l'alignement,
- soit en retrait maximum de 5 mètres.
- par rapport aux emprises des autres voies : implantation libre.

Pour les piscines, l'implantation se fera à une distance minimale de 3 m de la limite sur emprise publique, comptée à partir de la limite extérieure de la margelle.

ARTICLE AU / 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Pour les constructions principales :

• Dans les zones AUa et AUb :

Implantation libre.

• Dans la zone AUc :

Les constructions doivent être implantées :

- soit sur une des limites séparatives et à une distance de l'autre limite séparative au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 3 mètres ($D=H/2$, min. 3 m) ;
- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 3 mètres ($D=H/2$, min. 3 m).

7.2. Pour les annexes:

(Pour mémoire, cf art 10 hauteur maximale à l'égout du toit 2,5 m).

Les implantations possibles pour les annexes:

- soit à une distance minimale de 3 m de toutes limites.
- soit sur une limite séparative, avec deux cas de figure :

B1) Si aucune annexe implantée en limite séparative n'existe sur le fond adjacent, implantation sur une longueur maximale de 6 m, en tous points des limites séparatives.

B2) Si une annexe implantée en limite séparative existe préalablement sur le fond adjacent, l'annexe à créer sera implantée prioritairement dans le volume de l'annexe existante, avec deux cas de figure :

- Si la longueur de l'annexe existante sur le fond voisin est inférieure ou égale à 6 m, l'annexe à créer pourra atteindre au maximum 6 m en s'implantant au maximum en mitoyenneté de l'existante
- Si la longueur de l'annexe existante sur le fond voisin est supérieure à 6 m, l'annexe à créer devra s'inscrire au plus dans le volume de l'existante, sans l'excéder.

Au cas où l'inscription dans le volume de l'annexe existante n'est pas possible, l'annexe à créer sera implantée selon les dispositions B1.

7.3. Pour les piscines :

L'implantation se fera à une distance minimale de 1 m de toutes les limites séparatives, comptée à partir de la limite extérieure de la margelle.

7.4. Pour toutes les constructions:

Implantation par rapport aux ruisseaux, noues et fossés :

De part et d'autre des ruisseaux, fossés ou noues aménagées en remplacement des fossés figurant aux pièces graphiques du règlement, toute construction devra au minimum être implantée à 10 mètres de la crête de berge.

ARTICLE AU / 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITÉ FONCIERE

Non réglementé.

ARTICLE AU / 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

• Dans les zones AUa et AUb :

Non réglementé.

• Dans les zones AUc :

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 40% de l'unité foncière.

ARTICLE AU / 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

• Dans la zone AUa :

La hauteur des constructions autres que les annexes ne pourra pas dépasser R+3 et 12,5 m à l'égout du toit sur 50% maximum de la construction et R+2 et 9,5 m sur le reste de la construction.

Les annexes ne dépasseront pas 2,5 m à l'égout du toit.

• Dans les zones AUb et AUc:

La hauteur des constructions autres que les annexes ne pourra pas dépasser R+1 et 6,5 m à l'égout du toit.

Les annexes ne dépasseront pas 2,5 m à l'égout du toit.

ARTICLE AU / 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

11.1 - Adaptation au volume

Les bâtiments annexes seront autant que possible intégrés aux volumes principaux.

11.2 – Façades

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit est interdit.

11.3. Toitures :

Les toitures seront soit classiques, soit plus contemporaines (par exemple non exclusif : toiture terrasse végétalisée ou non). Il n'y a pas de préconisation de pente ou de matériaux afin de permettre la création architecturale contemporaine de qualité.

11.4 - Clôtures

• Dans les zones AUa et AUb :

Les clôtures sur les voies structurantes seront composées d'une haie vive dont la hauteur ne devra pas dépasser 1,20 mètres.

Les clôtures sur les autres emprises publiques et sur les limites séparatives ne pourront pas dépasser une hauteur de 1,80 mètres au total.

• Dans la zone AUc :

- Les clôtures en façades sur l'emprise publique seront composées soit par un mur plein soit par un mur bahut surmonté d'une grille (à l'exclusion des grillages, du bois et du PVC). La hauteur totale ne devra pas dépasser 1,80 mètres.
- Les clôtures sur limites séparatives : dans le cas de maisons mitoyennes, sont autorisés les murs dont la hauteur ne devra pas dépasser 1,80 mètres sur un linéaire de 4 mètres depuis le bâtiment principal, et au-delà, les clôtures seront composées d'une haie vive et seul le grillage est autorisé.

11.5. Pylônes, paratonnerres, antennes, paraboles, capteurs solaires

L'implantation des pylônes, des antennes et des paraboles, des capteurs solaires doit être déterminé dans un souci d'esthétique par leurs formes, leurs couleurs, leurs dimensions. Ils doivent être le moins visibles possible depuis l'espace public.

11.6 – Mouvements de terre

Les mouvements de terre susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site bâti ou naturel sont interdits.

ARTICLE AU/ 12 : OBLIGATIONS DES CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le nombre minimal d'emplacement pour véhicules automobiles à réaliser doit correspondre aux normes définies ci-après (le nombre minimal de places est arrondi à l'unité supérieure).

Pour les constructions, les extensions et changements d'affectation de bâtiments existants ayant pour objet de créer de nouveaux logements, il est exigé :

Habitations :

- entre 0 et 110 m² de surface de plancher : 1,5 places de stationnement
- puis par tranche de 50 m² de surface de plancher supplémentaires : 0,5 place supplémentaire.

(rappel : pour le logement social : 1 place par logement).

La moitié des places de stationnement seront couvertes (le nombre de places à couvrir est arrondie à l'unité inférieure).

Bureaux : 1 place par 60 m² de surface de plancher.

Commerces : 1 place pour moins de 100m² de surface de vente et 1 place par 50m² supplémentaires de surface de vente.

Activités : 1 place par poste de travail.

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

ARTICLE AU / 13 : OBLIGATION DES CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

13.1 – Superficie de pleine terre

• Dans les zones AUa et AUb:

Une superficie de pleine terre d'au moins 15% de la surface de l'unité foncière doit être aménagée de manière paysagère.

• Dans la zone AUc:

Une superficie de pleine terre d'au moins 40% de la surface de l'unité foncière doit être aménagée de manière paysagère.

13.2 – Autres plantations existantes ou à créer

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Pour les bâtiments implantés en retrait, l'espace compris entre l'alignement et les bâtiments doit être aménagé.

Les limites séparatives devront être végétalisées en haies vives.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU / 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AU 0

CARACTERE DE LA ZONE AU 0

La zone AU 0 correspond aux secteurs d'extension à plus long terme, urbanisables sous réserve d'une modification du PLU.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AU 0 / 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toutes constructions ou occupations du sol sont interdites, à l'exception de celle visées à l'article AU 0 / 2.

ARTICLE AU 0 / 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les ouvrages nécessaires à la mise en place des équipements d'intérêt collectif.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 0 / 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Sans objet, les constructions n'étant pas autorisées.

ARTICLE AU 0 / 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sans objet, les constructions n'étant pas autorisées.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 0 / 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AU Eco

CARACTERE DES ZONES AU Eco

Les zones AU Eco correspondent aux secteurs d'urbanisation future à vocation d'activités économiques de type artisanal, industriel, de services, de commerces et de bureaux. Elles sont urbanisables au fur et à mesure de la desserte par les réseaux selon les principes inscrits dans les orientations d'aménagement. Une pièce graphique de détail est instituée pour les zones AUEco, elle fixe les règles d'implantation et complète le règlement écrit.

Les zones AUEco correspondent à 2 secteurs à vocation différente:

Zone AUEco 1 : extension de la zone des Agriès, à vocation d'activités, Zone

AU Eco 2 : Ponchou, à vocation strictement commerces/services,

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AU Eco / 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

• Dans toutes les zones :

- les constructions à usage agricole ;
- les terrains de camping et de caravanage ;
- le stationnement de caravanes isolées ;
- les habitations légères de loisirs (constructions à usage non professionnel, démontables ou transportables) ;
- les carrières ;
- les dépôts de véhicules ;
- les casses de véhicules ;
- les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances ;
- les terrains pour les sports motorisés ou pour les loisirs motorisés.

• Dans la zone AU Eco 2 (Ponchou), sont également interdites :

- les constructions à usage industriel ;
- les activités portant atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, du fait principalement de leur incompatibilité avec la vie urbaine ;
- les installations classées, soumises à autorisation ou à déclaration, si elles ne sont pas liées à l'activité normale du quartier.

ARTICLE AU Eco / 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

L'ouverture à l'urbanisation est soumise à la réalisation des réseaux techniques et routiers suffisants, et sera réalisée sous forme d'opérations d'aménagement visant à mettre en oeuvre tout ou partie du projet urbain de la commune transcrits dans les orientations d'aménagement (selon l'article L 300-1 al 1er du CU).

• Dans la zone AU Eco 1 :

- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes à condition d'être destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité des établissements autorisés, à condition d'avoir une superficie limitée à 120 m² de surface de plancher, et à condition d'être intégrées aux bâtiments d'activités et devront s'harmoniser avec eux ;
- les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit mentionnés au document graphique à condition de présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs, conformément aux décrets 95-20 et 95-21 du 9 janvier 1995 ;
- les constructions et installations admises devront se soumettre aux prescriptions du PPR retrait-gonflement des sols argileux.

• Dans la zone AU Eco 2 :

Les constructions devront être implantées dans les espaces constructibles identifiés aux pièces graphiques de détail.

- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes à condition d'être destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité des établissements autorisés et à condition d'être intégrées aux bâtiments d'activités et devront s'harmoniser avec eux ;
- les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit mentionnés au document graphique à condition de présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs, conformément aux décrets 95-20 et 95-21 du 9 janvier 1995 ;
- les constructions à usage artisanal à condition d'être compatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité, la fréquentation ou le caractère du voisinage, notamment celles n'engendrant pas de nuisances sonores et olfactives et ne détériorant pas la qualité de l'air.
- les constructions et installations admises devront se soumettre aux prescriptions du PPR retrait-gonflement des sols argileux.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU Eco /3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET CONDITIONS D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3. 1 Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne détienne une servitude de passage suffisante.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation publique peut être interdit.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Le long de la RD 4, les accès seront conformes aux indications de l'orientation d'aménagement.

3. 2. Voirie nouvelle

- Les caractéristiques de ces voies et de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et l'enlèvement des ordures ménagères.
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules lourds de faire demi-tour.
- Les voies devront respecter les préconisations de l'orientation d'aménagement.

ARTICLE AU Eco /4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ, D'ASSAINISSEMENT ET DIVERS

Pour toutes les constructions et utilisations du sol, leur desserte par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et adaptée à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol concernées.

4-1 – Eau potable

Le raccordement et le branchement au réseau public de distribution d'eau potable sont obligatoires. Ils doivent être réalisés dans les conditions techniques et d'hygiène en vigueur.

Les points d'eau normalisés nécessaires à la lutte contre l'incendie doivent être prévus et positionnés à des endroits déterminés par le service départemental d'incendie et de secours ou le service ad hoc.

4-2 - Assainissement

Les réseaux d'eaux usées et eaux pluviales et de drainance doivent être réalisés selon un système séparatif.

Cependant, s'il existe des branchements unitaires à l'intérieur des bassins de collecte unitaire, ces branchements peuvent être conservés.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eau pluviale, ni dans les cours d'eaux et les fossés.

Toute construction doit obligatoirement se raccorder au réseau public existant en respectant ses caractéristiques, conformément aux dispositions de l'article L 133-1 et suivants du Code de la Santé Publique.

Eaux domestiques :

Au réseau public sont exclusivement admises les eaux usées issues des activités domestiques ou assimilées.

Eaux pluviales :

En aucun cas, les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

Lorsqu'il existe un réseau d'évacuation des eaux pluviales à proximité, l'écoulement des eaux pluviales doit être dirigé vers le collecteur. Dans ce cas, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des seules eaux pluviales dans le réseau public ou l'exutoire agréé par les services compétents.

L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés afin d'en mesurer les incidences (volumes d'eau à transiter ou à stocker). Des études devront être menées à l'échelle du sous-bassin versant (cf carte dans les annexes sanitaires).

Les aménagements nécessaires à la gestion 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 (évalués à l'échelle du sous-bassin versant).

Pour les opérations susceptibles d'occasionner des rejets pollués, il convient de prévoir un prétraitement des eaux brutes.

4-3- Divers

Les lignes de distribution d'énergie, d'éclairage public, de télécommunication, de vidéocommunication autres que celles assurant provisoirement une desserte isolée, doivent être en souterrain et en nombre suffisant conformément aux réglementations en vigueur.

Les locaux et installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regard,...) destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être intégrés aux constructions. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage, de manière à s'y insérer de la façon la plus satisfaisante.

ARTICLE AU Eco / 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum avec un retrait minimum :

- par rapport à la RD4: 20 m de l'emprise
- par rapport autres voies et emprises publiques : 3 m de l'emprise.

ARTICLE AU Eco / 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toutes les constructions devront être implantées dans les espaces constructibles identifiés aux pièces graphiques de détail.

7.1. Implantation par rapport aux limites séparatives:

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 3m ($D = H/2$, min. 3m).

7.2. Implantation par rapport aux ruisseaux, noues et fossés :

De part et d'autre des ruisseaux, fossés ou noues aménagées en remplacement des fossés figurant aux pièces graphiques du règlement, toute construction devra au minimum être implantée à 10 mètres de la crête de berge.

ARTICLE AU Eco / 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITÉ FONCIERE

Non réglementé.

ARTICLE AU Eco / 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant.

ARTICLE AU Eco / 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Pour les constructions à usage d'activités : la hauteur des constructions ne pourra pas dépasser 15 m au faîtage depuis le sol naturel (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

Des dépassements de hauteur pourront être tolérés pour des éléments fonctionnels de l'activité.

ARTICLE AU Eco /11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

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 proportion, de matériaux et de couleurs.

11.1 - Adaptation au volume

Les locaux à usage d'habitation seront intégrés aux bâtiments d'activités et devront s'harmoniser avec eux.

11.2 – Façades

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

Les façades latérales, arrières, les murs séparatifs ou aveugles apparents ou laissés apparents doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles, afin d'assurer l'homogénéité des constructions.

11.3 - Clôtures

• Dans la zone AUEco 1 : La hauteur des clôtures ne devra pas dépasser 1,80 mètres au total.

• Dans la zone AUEco 2 : Les clôtures sur les emprises publiques seront composées d'une haie vive dont la hauteur ne devra pas dépasser 1,20 mètres.

Les clôtures sur les limites séparatives ne pourront pas dépasser une hauteur de 1,80 mètres au total.

11.4 – Mouvements de terre

Les mouvements de terre susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site bâti ou naturel sont interdits.

ARTICLE AU Eco/ 12 : OBLIGATIONS DES CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le nombre minimal d'emplacement pour véhicules automobiles à réaliser doit correspondre aux normes définies ci-après (le nombre minimal de places est arrondi à l'unité supérieure).

Pour les constructions, les extensions et changements d'affectation de bâtiments existants ayant pour objet de créer de nouveaux logements, il est exigé :

Habitations : 2 places.

Bureaux : 1 place par 60 m² de surface de plancher.

Commerces: 2 places pour moins de 100m² de surface de vente puis 1 place par 50m² supplémentaires de surface de vente.

Activités : 1 place par poste de travail.

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

ARTICLE AU Eco / 13 : OBLIGATION DES CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Plantations existantes ou à créer

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Pour les bâtiments implantés en retrait, l'espace compris entre l'alignement et les bâtiments doit être aménagé.

De la végétation devra assurer le cas échéant une ombre suffisante pour les places de stationnement et 1 arbre de haute tige minimum devra être planté pour 6 places de stationnement.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU Eco / 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AU Eco 0

CARACTERE DES ZONES AU Eco 0

La zone AU Eco 0 correspond à un secteurs d'urbanisation future à plus long terme, urbanisable sous réserve de la desserte par le réseau d'assainissement collectif et d'une modification du PLU. Elle a une vocation mixte habitat/artisanat. Elle est couverte par une orientation d'aménagement et une pièce graphique de détail fixe les règles d'implantation et complète le règlement écrit.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AU Eco 0 / 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage agricole ;
- les terrains de camping et de caravanage ;
- le stationnement de caravanes isolées ;
- les habitations légères de loisirs (constructions à usage non professionnel, démontables ou transportables) ;
- les carrières ;
- les dépôt de véhicules ;
- les casses de véhicules ;
- les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances ;
- les terrains pour les sports motorisés ou pour les loisirs motorisés ;
- les constructions à usage commercial ;
- les constructions à usage industriel ;
- les constructions à usage d'habitation déconnectées d'une construction à usage d'activités sur une même unité foncière ;
- les constructions à usage d'activités déconnectées d'une construction à usage d'habitation sur une même unité foncière ;
- les activités portant atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, du fait principalement de leur incompatibilité avec la vie urbaine ;
- les installations classées, soumises à autorisation ou à déclaration, si elles ne sont pas liées à l'activité normale du quartier.

ARTICLE AU Eco 0 / 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

L'ouverture à l'urbanisation est soumise à la réalisation des réseaux techniques et routiers suffisants, devra respecter les principes posés dans l'orientation d'aménagement, et les constructions devront être implantées dans les espaces constructibles identifiés aux pièces graphiques de détail.

- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes à condition d'être liées à la construction à usage d'activités implantée sur la même unité foncière et à condition d'être implantées dans l'emprise constructible dédiée à l'habitat figurant aux pièces graphiques du règlement ;

- les autres constructions autorisées en lien avec la constructions à usage d'habitation implantée sur la même unité foncière, à condition de s'implanter dans l'emprise constructible dédiée aux activités figurant aux pièces graphiques du règlement ;
- les constructions et installations admises devront se soumettre aux prescriptions du PPR retrait-gonflement des sols argileux.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU Eco 0 /3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET CONDITIONS D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3. 1 Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne détienne une servitude de passage suffisante.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation publique peut être interdit.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3. 2. Voirie nouvelle

- Les caractéristiques de ces voies et de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et l'enlèvement des ordures ménagères.
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules lourds de faire demi-tour.
- Les voies devront respecter les préconisations de l'orientation d'aménagement.

ARTICLE AU Eco 0 /4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ, D'ASSAINISSEMENT ET DIVERS

Pour toutes les constructions et utilisations du sol, leur desserte par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et adaptée à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol concernées.

4-1 – Eau potable

Le raccordement et le branchement au réseau public de distribution d'eau potable sont obligatoires. Ils doivent être réalisés dans les conditions techniques et d'hygiène en vigueur.

Les points d'eau normalisés nécessaires à la lutte contre l'incendie doivent être prévus et positionnés à des endroits déterminés par le service départemental d'incendie et de secours ou le service ad hoc.

4-2 - Assainissement

Les réseaux d'eaux usées et eaux pluviales et de drainage doivent être réalisés selon un système séparatif.

Cependant, s'il existe des branchements unitaires à l'intérieur des bassins de collecte unitaire, ces branchements peuvent être conservés.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eau pluviale, ni dans les cours d'eaux et les fossés.

Toute construction doit obligatoirement se raccorder au réseau public existant en respectant ses caractéristiques, conformément aux dispositions de l'article L 133-1 et suivants du Code de la Santé Publique.

Eaux domestiques :

Au réseau public sont exclusivement admises les eaux usées issues des activités domestiques ou assimilées.

Eaux pluviales :

En aucun cas, les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

Lorsqu'il existe un réseau d'évacuation des eaux pluviales à proximité, l'écoulement des eaux pluviales doit être dirigé vers le collecteur. Dans ce cas, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des seules eaux pluviales dans le réseau public ou l'exutoire agréé par les services compétents.

L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés afin d'en mesurer les incidences (volumes d'eau à transiter ou à stocker). Des études devront être menées à l'échelle du sous-bassin versant (cf carte dans les annexes sanitaires).

Les aménagements nécessaires à la gestion 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 (évalués à l'échelle du sous-bassin versant).

Pour les opérations susceptibles d'occasionner des rejets pollués, il convient de prévoir un prétraitement des eaux brutes.

4-3- Divers

Les lignes de distribution d'énergie, d'éclairage public, de télécommunication, de vidéocommunication autres que celles assurant provisoirement une desserte isolée, doivent être en souterrain et en nombre suffisant conformément aux réglementations en vigueur.

Les locaux et installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regard,...) destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être intégrés aux constructions. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage, de manière à s'y insérer de la façon la plus satisfaisante.

ARTICLE AU Eco 0 / 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE AU Eco 0 / 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Implantation par rapport au chemin du Riouas :

Les constructions doivent être implantées selon les dispositions prévues aux pièces graphiques de détails.

6. 2. Implantation par rapport aux autres voies et emprises publiques :

Les constructions doivent être implantées en retrait minimum de 3 mètres.

ARTICLE AU Eco 0 / 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toutes les constructions devront être implantées dans les espaces constructibles identifiés aux pièces graphiques de détail.

Implantation par rapport aux ruisseaux, noues et fossés :

De part et d'autre des ruisseaux, fossés ou noues aménagées en remplacement des fossés figurant aux pièces graphiques du règlement, toute construction devra au minimum être implantée à 10 mètres de la crête de berge.

ARTICLE AU Eco 0 / 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITÉ FONCIERE

Une distance minimale de 4 mètres est requise entre deux bâtiments.

ARTICLE AU Eco 0 / 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Les constructions seront implantées dans les espaces constructibles figurant aux pièces graphiques de détail.

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation ne pourra excéder 30% de l'unité foncière comprise dans la zone constructible dédiée à l'habitat et figurant aux pièces graphiques de détail.
L'emprise au sol des constructions à usage d'activités ne pourra excéder 70% de l'unité foncière comprise dans la zone constructible dédiée à l'activité et figurant aux pièces graphiques de détail.

ARTICLE AU Eco 0 / 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- Pour les constructions à usage d'activités : la hauteur des constructions ne pourra pas dépasser 15 m au faîtage depuis le sol naturel (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).
Des dépassements de hauteur pourront être tolérés pour des éléments fonctionnels de l'activité.
- Pour les constructions à usage d'habitation : la hauteur des constructions ne pourra pas dépasser 6,5 mètres et R+1 à l'égout du toit.

ARTICLE AU Eco 0 / 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

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 proportion, de matériaux et de couleurs.

11.1 – Façades

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

Les façades latérales, arrières, les murs séparatifs ou aveugles apparents ou laissés apparents doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles, afin d'assurer l'homogénéité des constructions.

11.2 - Clôtures

La hauteur des clôtures ne devra pas dépasser 1,80 mètres au total.

11.3 – Mouvements de terre

Les mouvements de terre susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site bâti ou naturel sont interdits.

ARTICLE AU Eco 0 / 12 : OBLIGATIONS DES CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le nombre minimal d'emplacement pour véhicules automobiles à réaliser doit correspondre aux normes définies ci-après (le nombre minimal de places est arrondi à l'unité supérieure).

Pour les constructions, les extensions et changements d'affectation de bâtiments existants ayant pour objet de créer de nouveaux logements, il est exigé :

Habitations :

- entre 0 et 110 m² de surface de plancher : 2 places de stationnement
- puis par tranche de 50 m² de surface de plancher supplémentaires : 0,5 place supplémentaire.

La moitié des places de stationnement seront couvertes (le nombre de places à couvrir est arrondi à l'unité inférieure).

Bureaux : 1 place par 60 m² de surface de plancher.

Commerces: 2 places pour moins de 100m² de surface de vente puis 1 place par 50m² supplémentaires de surface de vente.

Activités : 1 place par poste de travail.

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

ARTICLE AU Eco 0 / 13 : OBLIGATION DES CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Plantations existantes ou à créer

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Pour les bâtiments implantés en retrait, l'espace compris entre l'alignement et les bâtiments doit être aménagé.

De la végétation devra assurer le cas échéant une ombre suffisante pour les places de stationnement.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU Eco 0 / 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Le COS est égal à 0.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AU Public

CARACTERE DE LA ZONE AU Public

La zone AU Public est destinée à recevoir des équipements publics structurants d'éducation et de sports, ainsi que tout équipement connexe.

Une partie de la zone AU Public est couverte par la zone inondable (zone rouge). Pour ces secteurs, il faut se reporter au plan et aux prescriptions du PPRi.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AU Public / 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- toutes constructions et utilisations du sol autres que celles visées à l'article AU Public / 2 ; -
- toute construction et occupation du sol contraires aux prescriptions du PPRi.

ARTICLE AU Public / 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

L'ouverture à l'urbanisation est soumise à la réalisation des réseaux techniques et routiers suffisants et devra respecter les principes posés dans l'orientation d'aménagement.

- les constructions et occupations du sol admises dans le secteur concerné par le PPRi à condition de se soumettre à ses prescriptions ;
- les équipements à vocation éducative et sportive ainsi que les constructions et occupation du sol nécessaires au bon fonctionnement de ces activités (dont logements de fonction, bâtiments d'entretien, stationnements,...) ;
- les installations techniques suivantes : antennes, paratonnerre, pylônes, réservoirs, châteaux d'eau, capteurs solaires sont admises et ne sont pas soumises aux dispositions réglementaires des articles 6, 7 et 10 de la zone ;
- les constructions et installations admises devront se soumettre aux prescriptions du PPR retrait-gonflement des sols argileux.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU Public / 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET CONDITIONS D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les caractéristiques géométriques et mécaniques des voies et accès doivent être conformes aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et adaptées à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol concernées, notamment doivent permettre la circulation et l'approche des piétons, des personnes à mobilité réduite, de moyens d'urgence et de secours et des véhicules d'intervention des services collectifs.

Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique.

La partie terminale des voies en impasse doit être traitée de telle manière que tout véhicule puisse y faire aisément demi-tour.

ARTICLE AU Public / 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ, D'ASSAINISSEMENT ET DIVERS

Pour toutes les constructions et utilisations du sol, leur desserte par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et adaptée à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol concernées.

4-1 – Eau potable

Le raccordement et le branchement au réseau public de distribution d'eau potable sont obligatoires. Ils doivent être réalisés dans les conditions techniques et d'hygiène en vigueur.

Les points d'eau normalisés nécessaires à la lutte contre l'incendie doivent être prévus et positionnés à des endroits déterminés par le service départemental d'incendie et de secours ou le service ad hoc.

4-2 - Assainissement

Les réseaux d'eaux usées et eaux pluviales et de drainage doivent être réalisés selon un système séparatif.

Cependant, s'il existe des branchements unitaires à l'intérieur des bassins de collecte unitaire, ces branchements peuvent être conservés.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eau pluviale, ni dans les cours d'eaux et les fossés.

Toute construction doit obligatoirement se raccorder au réseau public existant en respectant ses caractéristiques, conformément aux dispositions de l'article L 133-1 et suivants du Code de la Santé Publique.

Eaux domestiques :

Au réseau public sont exclusivement admises les eaux usées issues des activités domestiques ou assimilées.

Eaux pluviales :

En aucun cas, les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

Lorsqu'il existe un réseau d'évacuation des eaux pluviales à proximité, l'écoulement des eaux pluviales doit être dirigé vers le collecteur. Dans ce cas, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des seules eaux pluviales dans le réseau public ou l'exutoire agréé par les services compétents.

L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés afin d'en mesurer les incidences (volumes d'eau à transiter ou à stocker). Des études devront être menées à l'échelle du sous-bassin versant (cf carte dans les annexes sanitaires).

Les aménagements nécessaires à la gestion 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 (évalués à l'échelle du sous-bassin versant).

4-3- Divers

Les lignes de distribution d'énergie, d'éclairage public, de télécommunication, de vidéocommunication autres que celles assurant provisoirement une desserte isolée, doivent être en souterrain et en nombre suffisant conformément aux réglementations en vigueur.

Les locaux et installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regard,...) destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être intégrés aux

constructions. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage, de manière à s'y insérer de la façon la plus satisfaisante.

ARTICLE AU Public /5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Implantations par rapport aux voies et aux emprises publiques :

- par rapport à la RD 4 : avec un retrait minimum de 45 mètres par rapport à l'axe,
- par rapport aux autres voies et emprises publiques : l'implantation à l'alignement ou avec un retrait de 3 m minimum par rapport à l'emprise.

ARTICLE AU Public /7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1. Implantations par rapport aux limites séparatives:

L'implantation est possible soit à l'alignement, soit en retrait à condition dans ce cas de respecter une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 3 m.

7.2. Implantation par rapport aux ruisseaux, noues et fossés :

De part et d'autre des ruisseaux, fossés ou noues aménagées en remplacement des fossés figurant aux pièces graphiques du règlement, toute construction devra au minimum être implantée à 10 mètres de la crête de berge.

ARTICLE AU Public /8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE

Non réglementé.

ARTICLE AU Public /9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE AU Public /10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions mesurée à partir du sol naturel avant travaux, exhaussement ou affouillement, au pied des constructions ne pourra pas excéder 15 m.

ARTICLE AU Public /11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

En aucun cas, les constructions, réhabilitations et installations diverses ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages ainsi qu'à la préservation des vues.

Pour les constructions neuves, la création architecturale contemporaine de qualité sera préférée au pastiche d'un style pseudo toulousain. Dans tous les cas les constructions devront présenter un équilibre harmonieux dans leurs composantes (rythme, proportions, matériaux et couleurs).

11.1. Façades et murs extérieurs :

Toutes les façades, murs extérieurs, y compris pignons, gaines et conduits exhausés doivent être traités avec le même soin que les façades principales.

11.2. Couleur et matériaux :

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

11.3. Toitures :

Dans tous les cas les toitures doivent s'harmoniser avec la construction elle-même et avec le paysage. Les toitures végétalisées sont compatibles avec le caractère des lieux.

11.4. Saillies en façade :

Il s'agit des ouvrages sans appui au sol, implantés au-delà des volumes admis aux articles 6 à 9. Sur les emprises publiques, elles doivent respecter la législation, la réglementation et les prescriptions en vigueur les concernant.

Dans tous les cas, elles ne sont admises que si elles répondent à une intention claire et justifiée d'organisation et de composition architecturale de la façade concernée.

11.5. Vides en façade :

Il s'agit des retraits partiels en façade implantés en deçà des volumes admis aux articles 6 et 7. Ils ne sont admis que s'ils répondent à une intention claire et justifiée d'organisation et de composition architecturale de la façade concernée, destinée à donner un rythme plus aéré notamment.

11.6. Pylônes, paratonnerres, antennes, paraboles, capteurs solaires

L'implantation des pylônes, des antennes et des paraboles, des capteurs solaires doit être déterminé dans un souci d'esthétique par leurs formes, leurs couleurs, leurs dimensions. Ils doivent être le moins visibles possible depuis l'espace public et dans les percées visuelles.

11.7. Clôtures :

Elles doivent, par leur dimension et leur dessin, par leurs matériaux, être de la facture la plus simple possible, être proportionnées à la construction à laquelle elles se rattachent et utiliser le même type de vocabulaire architectural qu'elle.

11.8. Mouvements de terre :

Les mouvements de terre susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site bâti ou naturel sont interdits.

ARTICLE AU Public / 12 : OBLIGATIONS DES CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1. Stationnement des vélos et deux-roues à moteur :

Habitation : un emplacement abrité.

Autres constructions : des aires abritées de vélos et deux-roues à moteurs doivent être réalisées en fonction de la nature de l'opération dans le rapport minimum de 10 emplacements par construction.

12.2. Stationnement des voitures et cars :

Habitation : un emplacement.

Autres constructions : le nombre de places de stationnement doit être en rapport avec la capacité d'accueil de l'équipement ou de la construction concernée.

ARTICLE AU Public / 13 : OBLIGATION DES CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

13.1 Plantations existantes ou à créer

Les espaces non bâtis doivent être végétalisés autant que possible (pelouses, treilles, haies, arbustes, bandes boisées, bosquets ...).

13.2 - Éléments de paysage identifié en application de l'article L 123-1-5 7° du code de l'Urbanisme :

Les éléments de paysage identifiés non bâtis repérés aux documents graphiques devront être préservés.

SECTION 3 – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU Public /14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

**TITRE IV DISPOSITIONS
APPLICABLES AUX ZONES
AGRICOLES**

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE A

La zone A est une zone de protection des terres agricoles.

Ces secteurs sont situés en partie en zone inondable (zone rouge, bleue). Pour l'ensemble de ces secteurs, il faut se reporter au plan et aux prescriptions du PPRi.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A / 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- toutes constructions ou occupations du sol sont interdites, à l'exception de celle visées à l'article A / 2 ;
- toute construction dans une bande de 200 m de part et d'autre de la conduite de gaz inscrite au plan des servitudes d'utilité publique ;
- les constructions à usage d'habitat nécessaire à l'activité agricole dans un périmètre de 100 mètres autour de la station d'épuration ;
- toute construction dans les éléments de paysage identifié non bâti ;
- toute construction et occupation du sol contraires aux prescriptions du PPRi .

ARTICLE A / 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- les constructions à usage agricole sous réserve de leur intégration dans le paysage ;
- les installations classées à condition d'être nécessaires au bon fonctionnement de l'activité agricole ;
- les constructions à usage d'habitat à condition d'être nécessaires à l'activité agricole ;
- les extensions, annexes et piscines à condition d'être liées à une construction à usage d'habitation existante ou autorisée ;
- les éléments de paysage identifiés bâtis repérés au document graphique devront être préservés par l'intégrité de l'enveloppe des bâtiments, par le respect de leur caractère architectural, par le respect de leur inscription dans une unité foncière non bâtie. Seules les extensions mesurées de ces bâtiments sont autorisées ;
- les aménagements des bâtiments annexes des éléments de paysage identifiés bâtis doivent respecter le style architectural de ces derniers.
- les bâtiments d'habitation à construire dans les secteurs affectés par le bruit mentionnés au document graphique à condition de présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs, conformément aux décrets 95-20 et 95-21 du 9 janvier 1995 ;
- les ouvrages nécessaires à la mise en place des équipements d'intérêt collectif ;
- les affouillements et exhaussements de sols sous réserve de leur intégration dans le paysage ;
- les constructions et installations admises dans les zones concernées par le PPRi à condition de se soumettre à ses prescriptions ;
- les constructions et installations admises devront se soumettre aux prescriptions du PPR retrait-gonflement des sols argileux.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A / 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET CONDITIONS D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne détienne une servitude de passage suffisante.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation publique peut être interdit.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Le long de la RD 4, les accès seront étudiés avec le service gestionnaire de la voirie.
- Les parcelles riveraines de la RN 20 ne seront constructibles que si elles ont un accès sur une autre voie ouverte au public.

ARTICLE A / 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ, D'ASSAINISSEMENT ET DIVERS

Pour toutes les constructions et utilisations du sol, leur desserte par les réseaux doivent être conformes aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et adaptées à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol concernées.

4-1 – Eau potable

Le raccordement et le branchement au réseau public de distribution d'eau potable sont obligatoires. Ils doivent être réalisés dans les conditions techniques et d'hygiène en vigueur.

Les points d'eau normalisés nécessaires à la lutte contre l'incendie doivent être prévus et positionnés à des endroits déterminés par le service départemental d'incendie et de secours ou le service ad hoc.

4-2 - Assainissement

Les réseaux d'eaux usées et eaux pluviales et de drainage doivent être réalisés selon un système séparatif.

Cependant, s'il existe des branchements unitaires à l'intérieur des bassins de collecte unitaire, ces branchements peuvent être conservés.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eau pluviale, ni dans les cours d'eaux et les fossés.

Toute construction doit obligatoirement se raccorder au réseau public existant en respectant ses caractéristiques, conformément aux dispositions de l'article L 133-1 et suivants du Code de la Santé Publique.

Toutefois, en l'absence de réseau d'assainissement desservant l'unité foncière et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel est autorisé : les dispositifs de traitement doivent être conformes à la réglementation en vigueur ou à la carte d'aptitude des sols. Cependant, le branchement ultérieur au réseau public d'assainissement doit être prévu dans les constructions.

Eaux domestiques :

Au réseau public sont exclusivement admises les eaux usées issues des activités domestiques ou assimilées.

Eaux pluviales :

En aucun cas, les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

Lorsqu'il existe un réseau d'évacuation des eaux pluviales à proximité, l'écoulement des eaux pluviales doit être dirigé vers le collecteur. Dans ce cas, les aménagements réalisés doivent

garantir l'écoulement des seules eaux pluviales dans le réseau public ou l'exutoire agréé par les services compétents.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, 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.

ARTICLE A / 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

- Sans objet pour les terrains desservis par l'assainissement collectif.
- Pour les secteurs non desservis par l'assainissement collectif, l'unité foncière de toute construction aura une taille minimale de 2500 m² lorsqu'il y a rejets des effluents dans le milieu hydraulique superficiel et de 1500 m² lorsqu'il y a infiltration dans le sol (confère doctrine de l'État urbanisme et assainissement non collectif dans le département de la Haute Garonne). La superficie minimale demandée s'applique au regard de chaque construction sur un même terrain d'assiette devant faire l'objet d'une division en jouissance, et non au regard de l'ensemble du projet.

Cette disposition ne s'applique pas pour les extensions ou les aménagements des bâtiments existants s'ils n'ont pas pour effet d'augmenter le nombre de logement, ni de résidents.

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

Les constructions autres que les piscines doivent être implantées:

- par rapport à la RN 20: retrait minimum de 75 m de l'axe de la voie
- par rapport à la RD 4 et RD 19: retrait minimum de 25 m de l'axe de la voie pour les constructions à usage d'habitat et de 20 m pour les autres
- par rapport aux autres voies et emprises publiques : retrait minimum de 3 m par rapport à l'emprise.

Les surélévations, extensions ou aménagements de bâtiments existants pourront être effectués avec le même recul que celui du bâtiment d'origine.

Pour les piscines, l'implantation se fera à une distance minimale de 3 m de la limite sur emprise publique, comptée à partir de la limite extérieure de la margelle.

ARTICLE A / 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Pour les constructions principales :

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 3 mètres ($D=H/2$, min. 3 m). (Pour mémoire, cf art 10 hauteur maximale à l'égout du toit 2,5 m).

7.2. Pour les annexes :

Les implantations possibles pour les annexes:

- soit à une distance minimale de 3 m de toutes limites.
- soit sur une limite séparative, avec deux cas de figure :
 - B1) Si aucune annexe implantée en limite séparative n'existe sur le fond adjacent, implantation sur une longueur maximale de 6 m, en tous points des limites séparatives.
 - B2) Si une annexe implantée en limite séparative existe préalablement sur le fond adjacent, l'annexe à créer sera implantée prioritairement dans le volume de l'annexe existante, avec deux cas de figure :

- Si la longueur de l'annexe existante sur le fond voisin est inférieure ou égale à 6 m, l'annexe à créer pourra atteindre au maximum 6 m en s'implantant au maximum en mitoyenneté de l'existante
- Si la longueur de l'annexe existante sur le fond voisin est supérieure à 6 m, l'annexe à créer devra s'inscrire au plus dans le volume de l'existante, sans l'excéder.

Au cas où l'inscription dans le volume de l'annexe existante n'est pas possible, l'annexe à créer sera implantée selon les dispositions B1.

7.3. Pour les piscines :

L'implantation se fera à une distance minimale de 1 m de toutes les limites séparatives, comptée à partir de la limite extérieure de la margelle.

7.4. Pour toutes les constructions:

Implantation par rapport aux ruisseaux, noues et fossés :

De part et d'autre des ruisseaux et fossés figurant aux pièces graphiques du règlement, toute construction devra au minimum être implantée à 10 mètres de la crête de berge.

ARTICLE A / 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITÉ FONCIERE

Non réglementé.

ARTICLE A / 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE A / 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions autres que les annexes ne pourra pas dépasser :

- 15 m au faitage pour les constructions agricoles (hors éléments fonctionnels) -
- 6,5 m à l'égout du toit pour les autres constructions

Les annexes ne dépasseront pas 2,5 m à l'égout du toit.

Toutefois des dépassements de hauteur pourront être autorisés pour les aménagements et les extensions dans la continuité des bâtiments existants

ARTICLE A / 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

11.1 - Adaptation au volume

Les bâtiments annexes seront autant que possible intégrés aux volumes principaux.

11-2. Les hangars agricoles

Ils devront par leur implantation, leur volume, leurs proportions, leur composition architecturale, leurs matériaux et leurs teintes s'insérer dans le paysage existant :

- s'insérer dans le site en évitant que le bâti ne soit perçu de façon trop isolée
- fractionner les bâtiments de grand volume lorsque l'usage le permet
- équilibrer la composition des façades, éviter le traitement uniforme de l'enveloppe du bâtiment, rechercher des teintes mates en accord avec l'environnement.

11.2 – Façades

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit est interdit.

11.3- Toitures

Pour les constructions à usage d'habitat : les toitures seront en tuiles et leur pente comprise entre 30 et 35 cm par mètre. Les projets de création architecturale contemporaine de qualité ne sont pas soumis à cette règle.

D'autres dispositions sont autorisées pour les toitures existantes, les vérandas, les annexes, les aménagements et extensions des toitures-terrasses existantes ou des bâtiments existants dont les toitures ne sont pas en tuile.

Pour les autres constructions : non réglementé.

11.4 - Clôtures

Pour les parcelles bâties, la hauteur des clôtures ne devra pas dépasser 1,80 mètres.

Pour les parcelles non bâties, la hauteur des clôtures ne pourra pas dépasser 1,80 mètres et devront être réalisées sans soubassements.

11.5 – Mouvements de terre

Les mouvements de terre susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site bâti ou naturel sont interdits.

ARTICLE A / 12 : OBLIGATIONS DES CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le nombre minimal d'emplacement pour véhicules automobiles à réaliser doit correspondre aux normes définies ci-après (le nombre minimal de places est arrondi à l'unité supérieure). Pour les constructions, les extensions et changements d'affectation de bâtiments existants ayant pour objet de créer de nouveaux logements, il est exigé :

Habitations :

- entre 0 et 110 m² de surface de plancher : 2 places de stationnement
- puis par tranche de 50 m² de surface de plancher supplémentaires : 0,5 place supplémentaire.

Autres constructions : non réglementé.

ARTICLE A / 13 : OBLIGATION DES CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

13.1 – Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions du code de l'Urbanisme (art. L 130.1 et R. 130.1)

13.2 – Autres plantations existantes

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

13.3 - Eléments de paysage identifiés en application de l'article L 123-1-5 7° du code de l'Urbanisme :

Les éléments de paysage identifiés non bâtis repérés aux documents graphiques devront être préservés.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A / 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Non réglementé.

TITRE V
DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES NATURELLES

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE N

La zone N comprend les secteurs à protéger en raison de l'existence de risques ou de qualité des sites, des paysages et des milieux naturels.

La zone N comporte 4 sous-secteurs :

- N : abords de l'Ayguère et de l'Ariège et boisements associés à préserver,
- N Loisirs : zones naturelles à vocation de loisirs,
- Nh : constructions à usage d'habitat et maison de repos et de convalescence en diffus dans la zone agricole,
- N Step : zone naturelle accueillant la future station d'épuration et sa zone tampon.

Une partie de la zone N est couverte par la zone inondable (zone rouge, zone bleue et zone violette). Pour l'ensemble de ces secteurs, il faut se reporter au plan et aux prescriptions du PPRi.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N / 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toutes constructions ou occupations du sol sont interdites, à l'exception de celle visées à l'article N / 2 ;
- toute construction dans les éléments de paysage identifié non bâti ;
- toute construction et occupation du sol contraires aux prescriptions du PPRi .

ARTICLE N / 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

• Dans tous les secteurs :

- les ouvrages nécessaires à la mise en place des équipements d'intérêt collectif.
- les constructions et installations admises devront se soumettre aux prescriptions du PPR retrait-gonflement des sols argileux.

• Dans le secteur Nh :

- les annexes attenantes ou non à la construction principale à condition d'être liées à un bâtiment d'habitation existant, ;
- les aménagements des bâtiments d'habitation existants, à l'intérieur de l'enveloppe existante ;
- les extensions des bâtiments d'habitation existants, sans création de nouveaux logements ;
- les piscines, si elles sont situées sur la même unité foncière que la construction existante ;
- les constructions et installations nécessaires ou liées au bon fonctionnement des activités de la maison de repos et de convalescence, y compris les logements de fonction ;
- les installations classées sous réserve qu'elles soient nécessaires au bon fonctionnement de la maison de repos et de convalescence ;
- les constructions et installations admises dans les zones concernées par le PPRi à condition de se soumettre à ses prescriptions ;
- les constructions autorisées dans les secteurs affectés par le bruit mentionnés au document graphique à condition de présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs, conformément aux décrets 95-20 et 95-21 du 9 janvier 1995 ;
- les éléments de paysage identifiés bâtis repérés au document graphique devront être préservés par l'intégrité de l'enveloppe des bâtiments, par le respect de leur caractère

architectural, par le respect de leur inscription dans une unité foncière non bâtie. Seules les extensions mesurées de ces bâtiments sont autorisées ;

- les aménagements des bâtiments annexes des éléments de paysage identifiés bâtis doivent respecter le style architectural de ces derniers.

• Dans le secteur N loisirs :

- les équipements publics et constructions d'intérêt collectif à usage sports et loisirs et équipements connexes implantés en dehors de la zone rouge du PPRi ».
- les terrains de jeux et de sports ouverts au public, les places publiques et aires de stationnement ;
- les constructions et installations admises dans les zones concernées par le PPRi à condition de se soumettre à ses prescriptions ;

• Dans le secteur N Step :

- les constructions installations et occupations du sol liées au traitement des effluents (station d'épuration) ;
- les constructions et installations admises dans les zones concernées par le PPRi à condition de se soumettre à ses prescriptions ;

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N /3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET CONDITIONS D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne détienne une servitude de passage suffisante.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation publique peut être interdit.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Le long de la RD 4, les accès seront étudiés avec le service gestionnaire de la voirie.
- Les parcelles riveraines de la RN 20 ne seront constructibles que si elles ont un accès sur une autre voie ouverte au public.

ARTICLE N /4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ, D'ASSAINISSEMENT ET DIVERS

Pour toutes les constructions et utilisations du sol, leur desserte par les réseaux doivent être conformes aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et adaptées à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol concernées.

4-1 – Eau potable

Le raccordement et le branchement au réseau public de distribution d'eau potable sont obligatoires. Ils doivent être réalisés dans les conditions techniques et d'hygiène en vigueur.

Les points d'eau normalisés nécessaires à la lutte contre l'incendie doivent être prévus et positionnés à des endroits déterminés par le service départemental d'incendie et de secours ou le service ad hoc.

4-2 - Assainissement

Les réseaux d'eaux usées et eaux pluviales et de drainage doivent être réalisés selon un système séparatif.

Cependant, s'il existe des branchements unitaires à l'intérieur des bassins de collecte unitaire, ces branchements peuvent être conservés.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eau pluviale, ni dans les cours d'eaux et les fossés.

Toute construction doit obligatoirement se raccorder au réseau public existant en respectant ses caractéristiques, conformément aux dispositions de l'article L 133-1 et suivants du Code de la Santé Publique.

Toutefois, en l'absence de réseau d'assainissement desservant l'unité foncière et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel est autorisé : les dispositifs de traitement doivent être conformes à la réglementation en vigueur ou à la carte d'aptitude des sols. Cependant, le branchement ultérieur au réseau public d'assainissement doit être prévu dans les constructions.

Eaux domestiques :

Au réseau public sont exclusivement admises les eaux usées issues des activités domestiques ou assimilées.

Eaux pluviales :

En aucun cas, les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

Lorsqu'il existe un réseau d'évacuation des eaux pluviales à proximité, l'écoulement des eaux pluviales doit être dirigé vers le collecteur. Dans ce cas, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des seules eaux pluviales dans le réseau public ou l'exutoire agréée par les services compétents.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, 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.

ARTICLE N / 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

- Sans objet pour les terrains desservis par l'assainissement collectif.
- Pour les secteurs non desservis par l'assainissement collectif, l'unité foncière de toute construction aura une taille minimale de 2 500 m² lorsqu'il y a rejets des effluents dans le milieu hydraulique superficiel et de 1 500 m² lorsqu'il y a infiltration dans le sol (confère doctrine de l'État urbanisme et assainissement non collectif dans le département de la Haute Garonne). La superficie minimale demandée s'applique au regard de chaque construction sur un même terrain d'assiette devant faire l'objet d'une division en jouissance, et non au regard de l'ensemble du projet.

Cette disposition ne s'applique pas pour les extensions ou les aménagements des bâtiments existants s'ils n'ont pas pour effet d'augmenter le nombre de logement, ni de résidents.

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

Les constructions autres que les piscines doivent être implantée:

- par rapport à la RN 20 : retrait minimum de 75 m de l'axe de la voie ;
- par rapport à la RD 4: retrait minimum de 15 m de l'axe de la voie ;
- par rapport aux autres voies et emprises publiques : soit à l'alignement des voies et emprises publiques, soit avec un retrait minimum de 3 m par rapport à l'emprise.

Les surélévations, extensions ou aménagements de bâtiments existants pourront être effectués avec le même recul que celui du bâtiment d'origine. Pour les piscines, l'implantation se fera à une distance minimale de 3 m de la limite sur emprise publique, comptée à partir de la limite extérieure de la margelle.

ARTICLE N / 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Pour les constructions principales :

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 3 mètres ($D=H/2$, min. 3 m).

7.2. Pour les annexes:

(Pour mémoire, cf art 10 hauteur maximale à l'égout du toit 2,5 m).

Les implantations possibles pour les annexes:

- soit à une distance minimale de 3 m de toutes limites.
- soit sur une limite séparative, avec deux cas de figure :

B1) Si aucune annexe implantée en limite séparative n'existe sur le fond adjacent, implantation sur une longueur maximale de 6 m, en tous points des limites séparatives.

B2) Si une annexe implantée en limite séparative existe préalablement sur le fond adjacent, l'annexe à créer sera implantée prioritairement dans le volume de l'annexe existante, avec deux cas de figure :

- Si la longueur de l'annexe existante sur le fond voisin est inférieure ou égale à 6 m, l'annexe à créer pourra atteindre au maximum 6 m en s'implantant au maximum en mitoyenneté de l'existante
- Si la longueur de l'annexe existante sur le fond voisin est supérieure à 6 m, l'annexe à créer devra s'inscrire au plus dans le volume de l'existante, sans l'excéder.

Au cas où l'inscription dans le volume de l'annexe existante n'est pas possible, l'annexe à créer sera implantée selon les dispositions B1.

7.3. Pour les piscines :

L'implantation se fera à une distance minimale de 1 m de toutes les limites séparatives, comptée à partir de la limite extérieure de la margelle.

7.3. Pour toutes les constructions:

Implantation par rapport aux ruisseaux, noues et fossés :

De part et d'autre des ruisseaux et fossés figurant aux pièces graphiques du règlement, toute construction devra au minimum être implantée à 10 mètres de la crête de berge.

ARTICLE N / 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITÉ FONCIERE

Non réglementé.

ARTICLE N / 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE N / 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

• Secteur Nh :

- La hauteur des constructions à usage d'habitation ne pourra pas dépasser 6,5m à l'égout du toit.
- Les annexes ne dépasseront pas 2,5 m à l'égout du toit.
- La hauteur des constructions nécessaire au bon fonctionnement de la maison de repos et de convalescence ne pourra dépasser la hauteur du bâtiment voisin existant le plus élevé.

- Secteur N Step :
Non réglementé.

- Secteur N loisirs :
Non réglementé.

ARTICLE N / 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

11.1 - Adaptation au volume

Les bâtiments annexes seront autant que possible intégrés aux volumes principaux.

11.2 – Façades

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit est interdit.

11.3- Toitures

Pour les constructions à usage d'habitation, les toitures seront en tuiles et leur pente comprise entre 30 et 35 cm par mètre. Les projets de création architecturale contemporaine de qualité ne sont pas soumis à cette règle.

D'autres dispositions sont autorisées pour les toitures existantes, les vérandas, les annexes, les aménagements et extensions des toitures-terrasses existantes ou des bâtiments existants dont les toitures ne sont pas en tuile.

Pour les autres constructions : non réglementé.

11.5 – Mouvements de terre

Les mouvements de terre susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site bâti ou naturel sont interdits.

ARTICLE N / 12 : OBLIGATIONS DES CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE N / 13 : OBLIGATION DES CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

13.1 – Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions du code de l'Urbanisme (art. L 130.1 et R. 130.1)

13.2 – Autres plantations existantes

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

13.3 - Eléments de paysage identifié en application de l'article L 123-1-5 7° du code de l'Urbanisme :

Les éléments de paysage identifiés non bâtis repérés aux documents graphiques devront être préservés.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N / 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Non réglementé.

3 • LEXIQUE

Acrotère

Il s'agit des éléments d'une façade qui sont situés au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, à leur périphérie, et qui constituent des rebords ou des garde-corps pleins ou à claire-voie.

Arbre de haute tige

Il s'agit d'un arbre qui entre dans la catégorie des arbres définis notamment par les normes AFNOR - NF 12 051 - 054 et 055.

C.O.S.

Coefficient d'occupation des sols

Il s'agit du rapport entre la surface hors œuvre nette de la construction et la surface du terrain.

E.B.C

Espaces boisés classés, reportés et délimités au plan de zonage. Art.L 130-1 à L 130-6 du code de l'urbanisme. Déclaration préalable pour coupes sauf si PSG (plan simple de gestion) agréé.

Équipement public

Immeuble destiné à être intégré au patrimoine de la collectivité locale (CGCT L1615-11)

Emprise au sol

L'emprise au sol correspond au rapport en pourcentage entre la surface hors œuvre brute bâtie, édifiée au niveau du terrain naturel de toutes les constructions situées sur une unité foncière, et la superficie de cette unité foncière.

Sont exclus du calcul de l'emprise au sol, les sols entièrement perméables à l'eau.

Exemple : un parking bétonné, une terrasse dallée,... sont pris en compte dans la surface bâtie, alors qu'un parking gravillonné est exclu du calcul de l'emprise au sol.

Des emprises au sol supérieures à celles indiquées dans les zones concernées peuvent être admises pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux ainsi que pour les équipements publics.

E.P.I.

Élément de paysage identifié, il peut être bâti (bâtiment, mur,...) ou non bâti (jardin, haie,...), au titre de l'article L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme

Espace de pleine terre

Il s'agit de la partie de l'unité foncière libre de toute construction en surface comme en sous sol, constitué par de la terre meuble, engazonnée et plantée ou non, et les accès, parvis, allées piétonnes traitées en matériaux perméables.

Fond voisin ou fond de parcelle

Il s'agit d'une limite séparative qui n'a pas de contact avec une limite d'emprise d'une voie actuelle ou future.

Hauteur des constructions

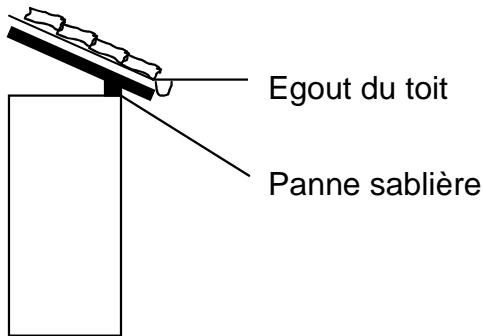
La hauteur est indiquée de deux façons dans le présent règlement, qui sont cumulatives :

- le nombre de niveaux habitables autorisés
- la hauteur maximale des constructions depuis la rue en cas d'alignement ou le terrain naturel avant travaux, exhaussement ou affouillement sinon, jusqu'à l'égout du toit.

Il s'agit des planchers comptés depuis le terrain naturel avant travaux, exhaussement ou affouillement (donc à l'exclusion des sous-sols).

Mesure de la hauteur :

Pour les toitures traditionnelles de pentes supérieure à un angle de 30 à 35 cm / mètres:
La hauteur des constructions se mesure en tous points à partir du niveau du terrain naturel avant travaux, exhaussement ou affouillement, au pied des constructions et jusqu'au niveau supérieur de l'égout du toit.



Pour les toitures en terrasse et de pente inférieure à un angle de 30 à 35 cm / mètres:
La hauteur des constructions se mesure en tous points, hors tout mais acrotères non compris, à partir du niveau du terrain naturel avant travaux, exhaussement ou affouillement, au pied des constructions.

I.C.P.E.

Installation classée pour la protection de l'environnement.

Il s'agit d'une installation exploitée ou détenue par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peut présenter des dangers ou des inconvénients pour la commodité des riverains, la santé, la sécurité, la salubrité publique, l'agriculture, la protection de la nature et de l'environnement ou la conservation des sites et des monuments.

Dans le but de minimiser les risques relatifs à ces installations, la Loi 76-663 du 19 juillet 1976 définit les procédures relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement.

Limite séparative

Il s'agit de tous côtés d'une unité foncière appartenant à un propriétaire, qui le sépare d'une unité foncière contiguë appartenant à un autre propriétaire.

Limite latérale

Il s'agit d'une limite séparative qui a un contact avec une limite d'emprise d'une voie actuelle ou future.

Orientation d'aménagement Pièce n°3 du PLU.

Ce sont des orientations particulières d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Elles peuvent prévoir les actions ou opérations d'aménagement à réaliser. Elles prennent la forme de schémas d'aménagement précisant, notamment, les principales caractéristiques des voies et des espaces publics. Elles sont établies en cohérence avec le P.A.D.D. Les autorisations à construire doivent être compatibles avec leurs préconisations.

P.A.D.D.

Projet d'aménagement et de développement durable. Pièce n°2 du PLU.

Il définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune.

P.L.U.

Plan local d'urbanisme. Objet du présent document.

P.P.R.i.

Plan de Prévention des risques d'inondations.

Le PPR est un document réalisé par l'Etat qui régit l'utilisation des sols en fonction des risques naturels auxquels ils sont soumis. Cette réglementation introduit des prescriptions en matière

d'urbanisme, de construction et de gestion de l'espace dans les zones à risque. Elle va de la possibilité de construire sous certaines conditions à l'interdiction de construire. Elle s'impose aux constructions existantes et aux constructions futures, mais aussi, selon les cas, aux différents usages possible du sol : activités touristiques, de loisirs, exploitations agricoles, industrielles, etc... Le PPR est le document unique institué par la loi n°95-101 du 02 février 1995, il est annexé aux pièces du PLU, et apparaît sur les pièces graphiques du règlement du PLU.

Recul imposé

Il s'agit de la distance minimale que doivent respecter les parties de constructions situées au-dessus du terrain naturel par rapport à l'emprise actuelle ou future des voies ou des emprises publiques.

Surface de plancher

Terrain naturel

Il s'agit de l'état général de la surface d'un terrain avant tout travaux et affouillement ou exhaussement du sol de ce terrain.

Unité foncière

C'est l'étendue d'un terrain d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire mais qui peut être formé de plusieurs parcelles cadastrales.