



PLAN LOCAL D'URBANISME DE LABASTIDE-SAINTE-SERNIN

Modification n°2

PIECE 4 : REGLEMENT

EAU & ENVIRONNEMENT

AGENCE DE PAU

Hélioparc
2 Avenue Pierre Angot
64053 PAU CEDEX 9
Tel. : +33 (0)5 59 84 23 50
Fax : +33 (0)5 59 84 30 24

COMMUNE DE LABASTIDE-SAINTE-SERNIN

SOMMAIRE

ZONE UA	1
ZONE UB	6
ZONE 1AU	14
ZONE 2AU	21
ZONE A	25
ZONE N	29

ZONE UA

La zone UA recouvre le noyau villageois ancien articulé autour de la rue Jean Pascal, et prolongé sur la rue Le Nat, ainsi que le hameau de Barcouda.

La zone est affectée principalement à l'habitat, aux services, commerces et équipements collectifs pour la rue Jean Pascal, à l'habitat exclusivement ailleurs.

Le règlement vise à la fois le respect des caractéristiques principales du bourg ancien, notamment l'implantation à l'alignement et la continuité du bâti.

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée dans toutes les zones sans tenir compte des dispositions édictées par les articles UA 3 à UA 14.

ARTICLE UA-1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage industriel, d'entrepôt commercial, agricole,
- Les installations classées soumises à autorisation,
- Les carrières,
- Le stationnement des caravanes isolées,
- Les terrains de camping ou de caravaning,
- Les installations et travaux divers à l'exception des aires de jeux, de sports et de stationnement de véhicules ouverts au public.

ARTICLE UA-2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis :

- Les constructions à usage artisanal à condition qu'elles ne provoquent pas de nuisances aux habitations implantées dans le voisinage,
- L'extension et l'aménagement des constructions à usage agricole existantes à condition qu'ils ne provoquent pas de nuisances aux habitations implantées dans le voisinage,
- Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

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

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin. 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; ils doivent également assurer la sécurité des divers usagers utilisant ces voies et accès.

ARTICLE UA-4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**Eau**

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

Assainissement➤ **Eaux usées**

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.

Conformément à l'article 23 de l'arrêté du 22 décembre 1994 fixant les prescriptions techniques relatives aux ouvrages de collecte et de traitement des eaux usées, la commune instruira les autorisations de déversement pour tout raccordement d'effluents non domestiques en fonction de la composition de l'effluent.

➤ **Eaux pluviales**

Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

En cas de réseau insuffisant, le constructeur ou l'aménageur devra réaliser les dispositifs adaptés et dimensionnés autorisant l'infiltration, la rétention et l'évacuation des eaux de pluies vers le réseau collecteur.

Electricité - Téléphone

Les réseaux et branchements seront réalisés selon des techniques discrètes d'aménagement. Dans les lotissements et ensembles d'habitation, la réalisation en souterrain est obligatoire.

ARTICLE UA-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

La règle s'applique aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R. 431.24 du code de l'urbanisme.

Toute construction doit être implantée :

- à une distance de l'axe de la RD 20 au moins égale à 15 mètres,
- à l'alignement des autres voies.

Les aménagements et extensions de constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. et implantées à une distance de l'axe de la RD 20 inférieure à celle énoncée au paragraphe 1 ci-dessus, pourront être admises à condition de ne pas diminuer le retrait existant.

Les aménagements et extensions de constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. et implantées en recul de l'alignement des autres voies pourront être admises à condition de ne pas augmenter le retrait existant.

Il n'est pas fixé marge de recul pour :

- les constructions venant à l'arrière d'une construction existante ou créée en premier rang,
- pour les piscines enterrées.

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

La règle s'applique aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R. 431.24 du code de l'urbanisme.

Implantation par rapport aux limites séparatives latérales :

- dans une profondeur de 15 mètres mesurés à compter de l'alignement, les constructions doivent être implantées d'une limite séparative à l'autre,
- lorsque la largeur de façade du terrain est supérieure à 12 mètres, elles peuvent être implantées sur une seule des limites séparatives latérales ; elles doivent être à une distance de l'autre limite séparative latérale au moins égale à la moitié de sa hauteur avec un minimum de 3 mètres,
- au-delà de la profondeur de 15 mètres, les constructions devront être reculées des limites séparatives d'une distance au moins égale à la demi hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.

Une implantation en limite est admise pour les annexes dont la hauteur mesurée (conformément à la définition de la hauteur dans l'article 10) sur la limite séparative n'excède pas 3,5 mètres ni la longueur 8 mètres.

Une annexe est une construction située sur la même unité foncière que la construction principale et qui répond aux conditions cumulatives suivantes :

- ne pas être affectée à la vocation de la construction principale (habitation, activité, ...),
- être affectée à l'usage de garage, d'abri de jardin, d'abri de vélo, remise à bois, local poubelles, ...

- ne pas être contiguë à une construction principale.
remarque : un bâtiment relié à la construction principale par un simple auvent ou un porche est considéré comme une annexe.

Limite séparative de fond de parcelle :

- Les constructions doivent être implantées à une distance de la limite de fond de parcelle au moins égale à la moitié de la hauteur avec un minimum de 3 mètres.
- Toutefois, peuvent être implantées sur la limite de fond de parcelle les constructions dont la hauteur mesurée (conformément à la définition de la hauteur dans l'article 10) au sommet du toit sur la limite séparative n'excède pas 3,5 mètres ni la longueur 6 mètres.

Les piscines devront être écartées des limites séparatives d'une distance au moins égale à deux mètres mesurés à compter du bord intérieur de la margelle.

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

La distance entre deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doit être au moins égale à 4 mètres. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux annexes, aux piscines et à l'aménagement de constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U.

Une annexe est une construction située sur la même unité foncière que la construction principale et qui répond aux conditions cumulatives suivantes :

- ne pas être affectée à la vocation de la construction principale (habitation, activité, ...),
- être affectée à l'usage de garage, d'abri de jardin, d'abri de vélo, remise à bois, local poubelles, ...
- ne pas être contiguë à une construction principale.
remarque : un bâtiment relié à la construction principale par un simple auvent ou un porche est considéré comme une annexe.

ARTICLE UA-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UA-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est mesurée au-dessus de la sablière (à l'acrotère si toiture terrasse) de la construction à compter du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires à la réalisation du projet. Le terrain naturel est mesuré à partir du point le plus bas situé au droit de la construction.

La hauteur des constructions mesurée tel que mentionné dans les alinéas ci-dessus ne doit pas excéder 7 mètres.

Sur les limites séparatives, les constructions ne comportant ni sablière, ni mur pignon, la hauteur maximum sera 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions à usage d'équipements collectifs lorsque les caractéristiques techniques de l'équipement ou les recommandations techniques conduisent à un dépassement de la hauteur maximale.

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

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

Sont interdits :

- l'emploi brut, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit,
- les bardages en bois ou métalliques sauf pour les abris de jardins de moins de 10 m² d'emprise au sol.

Toitures

- La couverture sera en tuiles "canal" ou romane. La pente des toitures sera comprise entre 30 et 35 %,
- Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante à la date d'approbation du présent P.L.U. ou du remplacement de la couverture existante, il pourra être utilisé le même matériau que celui de la couverture de la construction existante,
- Vérandas et équipements collectifs non réglementé.

Clôtures

Les clôtures n'excéderont pas une hauteur maximum de 1,70 mètres.

Les murs n'excéderont pas une hauteur de 0,80 mètres en façade et sur les limites séparatives.

ARTICLE UA-12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRE DE STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE UA-13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Non réglementé.

ARTICLE UA-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol : les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles UA 3 à UA 13 du présent règlement.

ZONE UB

La zone UB correspond à des extensions de l'agglomération qui se sont faites pour l'essentiel sous la forme de lotissements 'caractérisés par une construction édifiées sur des parcelles pouvant être petites, en ordre discontinu et en recul de l'alignement, pour une autre part par l'addition de constructions édifiées le long des voies. Elle est utilisée principalement par l'habitation.

Elle comprend :

- un secteur UBa correspond aux parties plus denses,
- un secteur UBb correspondant à une construction existante moins dense et englobant également le groupe scolaire et le stade.

Au document graphique est repérée la zone inondable du Girou.

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée dans toutes les zones sans tenir compte des dispositions édictées par les articles UA 3 à UA 14.

ARTICLE UB-1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage industriel, d'entrepôt commercial, agricole,
- Les installations classées soumises à autorisation,
- Les carrières,
- Le stationnement des caravanes isolées,
- Les terrains de camping ou de caravaning,
- Les installations et travaux divers à l'exception des aires de jeux, de sports et de stationnement de véhicules ouverts au public,
- Dans la zone inondable repérée au document graphique selon la légende, les occupations et utilisations du sol autres que celles admises à l'article UB 2.

ARTICLE UB-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis :

- Les constructions à usage artisanal à condition qu'elles ne provoquent pas de nuisances aux habitations implantées dans le voisinage,
- Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,

- Dans la zone inondable repérée au document graphique selon la légende, les occupations et utilisations du sol suivantes :
 - les constructions à usage d'habitation autres que celles énoncées ci-dessous à condition que les planchers soient situés au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues,
 - la surélévation des habitations à condition qu'il n'y ait pas création de logement supplémentaire,
 - l'aménagement des constructions existantes à condition que :
 - il n'y ait pas création de logement supplémentaire,
 - il concerne des planchers situés au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues et que soit réalisé un plancher refuge d'au moins 20 m² de surface hors œuvre nette,
 - les créations et extensions d'annexes à condition qu'elles n'excèdent pas 20 m² de surface hors œuvre brute,
 - les piscines à condition qu'elles soient balisées,
 - les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et qu'ils ne compromettent pas l'écoulement des eaux.

Une annexe est une construction située sur la même unité foncière que la construction principale et qui répond aux conditions cumulatives suivantes :

- ne pas être affectée à la vocation de la construction principale (habitation, activité, ...),
- être affectée à l'usage de garage, d'abri de jardin, d'abri de vélo, remise à bois, local poubelles, ...
- ne pas être contiguë à une construction principale.
remarque : un bâtiment relié à la construction principale par un simple auvent ou un porche est considéré comme une annexe.

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

Accès

- Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.
- Les caractéristiques des 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; ils doivent également assurer la sécurité des divers usagers utilisant ces voies et accès.
- Tout terrain desservi par une voie autre que la RD 20 devra avoir son accès sur cette autre voie.

Voirie nouvelle

Les caractéristiques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent également assurer la sécurité des divers usagers utilisant ces voies et accès.

Les voies en impasse devront :

- respecter les caractéristiques minimales suivantes :
 - 6 mètres de plateforme pour les voies en impasse desservant au plus 6 logements
 - 8 mètres de plateforme lorsque le nombre de logements à desservir est supérieur à 6.
- être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules, notamment ceux assurant la lutte contre l'incendie et la protection civile puissent tourner.

Il pourra être exigé que les voies en impasse soient prolongées jusqu'à une voie existante ou jusqu'en limite de l'unité foncière afin de permettre une intégration adaptée et fonctionnelle de l'opération à l'agglomération ou une structuration progressive du quartier.

Si la collecte des ordures ménagères nécessite le passage du véhicule de collecte dans l'opération, l'inscription d'un cercle de 11 mètres de rayon doit être possible dans la palette de retournement.

ARTICLE UB-4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Eau

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

Assainissement

➤ Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.

Conformément à l'article 23 de l'arrêté du 22 décembre 1994 fixant les prescriptions techniques relatives aux ouvrages de collecte et de traitement des eaux usées, la commune instruira les autorisations de déversement pour tout raccordement d'effluents non domestiques en fonction de la composition de l'effluent.

➤ Eaux pluviales

Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

Electricité - Téléphone

Dans les lotissements et groupes d'habitation, ces réseaux seront réalisés en souterrain.

Collecte des déchets urbains

Dans les opérations d'ensemble, il pourra être exigé la réalisation d'un ou plusieurs abris pour les divers containers. Ces abris devront pouvoir être intégrés à l'opération et au paysage environnant.

ARTICLE UB-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

La règle s'applique aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R. 431.24 du code de l'urbanisme.

RD 20

Toute construction devra être implantée avec un recul minimal de 25 mètres par rapport à l'axe de la voie.

Les aménagements et extensions de constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. et implantées à une distance de l'axe de la RD 20 inférieure à celle énoncée au paragraphe 1 ci-dessus, pourront être admises à condition de ne pas diminuer le retrait existant ni de nuire la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

Autres voies

Toute construction devra être implantée avec un recul minimal de 3 mètres par rapport à la limite d'emprise des autres voies existantes ou à créer. Cette distance est portée à 5 mètres de la limite d'emprise de la voie d'accès pour les entrées de garage.

Les aménagements et extensions de constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. et implantées à une distance de l'alignement des autres voies inférieure à celle énoncée ci-dessus pourront être admises à condition de ne pas diminuer le retrait existant ni de nuire à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

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

La règle s'applique aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R. 431.24 du code de l'urbanisme.

1. Toute construction à usage d'habitation ou d'activité devra être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur avec un minimum de 3 mètres.
2. La construction en limites séparatives est admise à condition que la longueur cumulée de l'ensemble des bâtiments, existants et créés, mesurée sur les limites séparatives n'excède pas 8 mètres pour une même limite ni 16 mètres pour l'ensemble des limites séparatives de l'unité foncière à condition que, en sus, la hauteur mesurée (conformément à la définition de la hauteur dans l'article 10) n'excède pas :
 - 3 mètres à l'acrotère dans le cas d'un toit terrasse,
 - 3 mètres lorsque les constructions ne comportent ni sablière, ni mur pignon,
 - 2,5 mètres à la sablière et que la hauteur du bâtiment mesurée au faîtage n'excède pas 4 mètres.
3. Les piscines devront être écartées des limites séparatives d'une distance au moins égale à deux mètres.

4. Les aménagements et agrandissements de constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. et implantées à une distance de la limite séparative inférieure à 3 m, pourront être admises à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant.

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

La distance entre deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doit être au moins égale à 4 mètres. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux annexes, aux piscines et à l'aménagement de constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U.

Une annexe est une construction située sur la même unité foncière que la construction principale et qui répond aux conditions cumulatives suivantes :

- ne pas être affectée à la vocation de la construction principale (habitation, activité, ...),
- être affectée à l'usage de garage, d'abri de jardin, d'abri de vélo, remise à bois, local poubelles, ...
- ne pas être contiguë à une construction principale.
remarque : un bâtiment relié à la construction principale par un simple auvent ou un porche est considéré comme une annexe.

ARTICLE UB-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

La règle s'applique aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R. 431.24 du code de l'urbanisme.

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. Elle ne concerne pas les terrasses non couvertes et les piscines.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'emprise au sol est appréciée lot par lot.

Le coefficient d'emprise au sol ne pourra excéder :

- 35% de la superficie de la parcelle en zone UBa,
- 25% de la superficie de la parcelle en zone UBb.

ARTICLE UB-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est mesurée au-dessus de la sablière (à l'acrotère si toiture terrasse) de la construction à compter du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires à la réalisation du projet. Le terrain naturel est mesuré à partir du point le plus bas situé au droit de la construction.

La hauteur des constructions mesurée tel que mentionné dans les alinéas ci-dessus ne doit pas excéder 7 mètres.

Sur les limites séparatives, les constructions ne comportant ni sablière, ni mur pignon, la hauteur maximum sera 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions à usage d'équipements collectifs lorsque les caractéristiques techniques de l'équipement ou les recommandations techniques conduisent à un dépassement de la hauteur maximale.

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

Dispositions générales

Tous les aménagements et constructions d'immeubles devront présenter un aspect compatible avec le caractère du site, de façon à s'insérer dans la structure existante et à pouvoir s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager. Notamment les architectures typiques étrangères à la région sont interdites.

Toitures - couvertures

➤ Les toitures traditionnelles

Le matériau de couverture utilisé sera la tuile de terre cuite. La pente des toitures sera comprise entre 30 et 35 %.

Sont admis :

- les fenêtres de toit dans la pente de la toiture,
- les dispositifs d'économie d'énergie à condition qu'ils demeurent compatibles avec l'architecture du bâtiment.

Les toitures plates ou en terrasse, les toitures à pentes et matériaux autres que ceux définis au paragraphe 2.1 ci-dessus sont admises à condition qu'elles satisfassent aux dispositions du paragraphe 1 ci-dessus.

Les dispositions des paragraphes 2.1 et 2.2 ci-dessus ne s'appliquent pas aux vérandas, abris de jardins et couvertures de piscines.

Parements extérieurs

Sont notamment interdits : l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briqués creuses, parpaings...), l'imitation de matériaux (fausses briques...).

Clôtures

Clôtures sur rue : elles seront constituées d'un dispositif à claire-voie (grilles, grillages...) surmontant ou non un mur. La hauteur des murs ne pourra excéder une hauteur de 1,5 mètres. Ils seront enduits. La hauteur totale de la clôture ne pourra excéder 1,8 mètres.

Clôtures sur limites séparatives : la hauteur totale de la clôture ne pourra excéder 1,8 mètres.

Les dispositions des paragraphes ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB-12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Cet article s'applique :

- aux constructions soumises à permis de construire ou à déclarations préalables (constructions nouvelles et extensions),
- aux permis d'aménager,
- aux changements de destinations et d'affectation.

Habitations

Le nombre d'emplacements de stationnement exigés est arrondi au nombre entier le plus proche (au nombre entier supérieur en cas de nombre médian)

Il est exigé sur le terrain d'assiette de l'opération :

➤ Pour les constructions à usage d'habitation

- pour la tranche de 1 à 140 m² de surface de plancher : 2 emplacements,
- par tranche supplémentaire de 70 m² de surface de plancher au-delà de 140 m² et dès le premier m² de chaque tranche : 1,8 emplacement.

Dans les lotissements à usage d'habitation, il est exigé en sus sur partie accessible à l'ensemble des occupants de l'opération : 0,5 place par lot.

➤ Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État :

- 1 place de stationnement par logement.

Commerces

1 place par 40 m² de surface hors œuvre affectée à la vente.

Ce chiffre pourra être modulé selon le type de commerce, le lieu d'implantation, la fréquentation prévisible.

Equipement hôtelier et de restauration

Une place par chambre.

Une place par 10 m² de salle de restaurant.

Bureaux

Une place par 40 m² de surface de plancher hors œuvre nette.

Activités

Une place par poste de travail.

Etablissements scolaires

Deux places par classe.

La règle applicable aux établissements ou constructions non prévus ci-dessus est celle concernant ceux auxquels ils sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UB-13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble dont l'unité foncière est supérieure à 5 000 m², 10% au moins de la superficie de l'unité foncière, dont 50% d'un seul tenant, seront aménagés en espaces collectifs accessibles à l'ensemble de l'opération et de nature à permettre la détente, le repos ou le jeu. Sont non compris :

- la voirie,
- les aires de stationnement,
- les bassins de rétention des eaux de pluies. Toutefois, ces derniers pourront être assimilés aux espaces collectifs pour leur partie non en eau permanente, à condition qu'ils soient paysagés et que la partie non en eau permanente soit utilisable pour la promenade et le repos.

En zone UBa, au moins 20% de la superficie de la parcelle doit être en pleine terre.

En zone UBb, au moins 30% de la superficie de la parcelle doit être en pleine terre.

En zone UB inondable, au moins 40% de la superficie de la parcelle doit être en pleine terre.

Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » :

- si son revêtement est perméable
- si sur une profondeur de 10 mètres à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, eaux potable, usées, pluviales).

En outre, il doit pouvoir recevoir des plantations. Les aires de stationnement et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre.

ARTICLE UB-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ZONE 1AU

La zone 1AU correspond à un secteur de petite dimension inclus dans un tissu pavillonnaire existant.

L'urbanisation devra être réalisée par une unique opération concernant la totalité de la zone, dans le respect du schéma d'aménagement d'ensemble

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée dans toutes les zones sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 1AU 3 à 1AU 14.

ARTICLE 1AU-1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Sont interdites, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage industriel, artisanal, d'entrepôt commercial, agricole,
- Les installations classées soumises à autorisation,
- Les carrières,
- Le stationnement des caravanes isolées,
- Les terrains de camping ou de caravaning,
- Les installations et travaux divers à l'exception des aires de jeux, de sports et de stationnement de véhicules ouverts au public.

ARTICLE 1AU -2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises les occupations et utilisations du sol autres que Celles interdites à l'article 1AU 1 ci-dessus, à condition que :

- elles fassent l'objet d'une opération d'ensemble concernant la totalité de la zone,
- elles respectent le schéma d'aménagement d'ensemble mentionné aux orientations d'aménagement de secteurs (pièce n° 3).

ARTICLE 1AU-3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès

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

Les caractéristiques des 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; ils doivent également assurer la sécurité des divers usagers utilisant ces voies et accès.

Tout terrain desservi par une voie autre que la RD 20 devra avoir son accès sur cette autre voie.

Voies nouvelles

Les caractéristiques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir. Ils doivent également assurer la sécurité des divers usagers utilisant ces voies.

Le cumul des largeurs de trottoirs sera au moins égal à 3 mètres.

Les voies en impasse devront :

- respecter les caractéristiques minimales suivantes :
 - 6 mètres de plateforme pour les voies en impasse desservant au plus 6 logements,
 - 8 mètres de plateforme lorsque le nombre de logements à desservir est supérieur à 6.
- être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules, notamment ceux assurant la lutte contre l'incendie et la protection civile puissent tourner.

Il pourra être exigé que les voies en impasse soient prolongées jusqu'à une voie existante ou jusqu'en limite de l'unité foncière afin de permettre une intégration adaptée et fonctionnelle de l'opération à l'agglomération ou une structuration progressive du quartier.

Si la collecte des ordures ménagères nécessite le passage du véhicule de collecte dans l'opération, l'inscription d'un cercle de 11 mètres de rayon doit être possible dans la palette de retournement.

ARTICLE 1AU-4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Eau

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

Assainissement

➤ Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.

Conformément à l'article 23 de l'arrêté du 22 décembre 1994 fixant les prescriptions techniques relatives aux ouvrages de collecte et de traitement des eaux usées, la commune instruira les autorisations de déversement pour tout raccordement d'effluents non domestiques en fonction de la composition de l'effluent.

➤ Eaux pluviales

Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

En cas de réseau insuffisant, le constructeur ou l'aménageur devra réaliser les dispositifs adaptés et dimensionnés autorisant l'infiltration, la rétention et l'évacuation des eaux de *lies vers le réseau collecteur.

Electricité - Téléphone

La réalisation des réseaux en souterrain est obligatoire.

Collecte des déchets urbains

Il pourra être exigé la réalisation d'un ou plusieurs abris pour les divers containers. Ces abris devront pouvoir être intégrés à l'opération et au paysage environnant.

ARTICLE 1AU-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE 1AU-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

La règle s'applique aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R. 431.24 du code de l'urbanisme.

Toute construction devra être implantée à une distance :

- de l'axe de la RD 20 au moins égale à 25 mètres,
- de la limite d'emprise des autres voies au moins égale à 3 mètres. Toutefois, les garages devront être implantés à une distance de l'emprise de la voie au moins égale à 5 mètres.

Il n'est pas fixé de marge de recul pour les piscines.

ARTICLE 1AU-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La règle s'applique aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R. 431.24 du code de l'urbanisme.

1. Toute construction à usage d'habitation ou d'activité devra être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur avec un minimum de 3 mètres.
2. La construction en limites séparatives est admise à condition que la longueur cumulée de l'ensemble des bâtiments, existants et créés, mesurée sur les limites séparatives n'excède pas 8 mètres pour une même limite ni 16 mètres pour l'ensemble des limites séparatives de l'unité foncière à condition que, en sus, la hauteur mesurée (conformément à la définition de la hauteur dans l'article 10) n'excède pas :

- 3 mètres à l'acrotère dans le cas d'un toit terrasse,
 - 3 mètres lorsque les constructions ne comportent ni sablière, ni mur pignon,
 - 2,5 mètres à la sablière et que la hauteur du bâtiment mesurée au faîtage n'excède pas 4 mètres.
3. Les piscines devront être écartées des limites séparatives d'une distance au moins égale à deux mètres.
4. Les aménagements et agrandissements de constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. et implantées à une distance de la limite séparative inférieure à 3 m, pourront être admises à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant.

ARTICLE 1AU-8 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doit être au moins égale à 4 mètres. Cette disposition ne s'applique pas aux annexes et aux piscines.

Une annexe est une construction située sur la même unité foncière que la construction principale et qui répond aux conditions cumulatives suivantes :

- ne pas être affectée à la vocation de la construction principale (habitation, activité, ...),
- être affectée à l'usage de garage, d'abri de jardin, d'abri de vélo, remise à bois, local poubelles, ...
- ne pas être contiguë à une construction principale.
remarque : un bâtiment relié à la construction principale par un simple auvent ou un porche est considéré comme une annexe.

ARTICLE 1AU-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

La règle s'applique aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R. 431.24 du code de l'urbanisme.

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. Elle ne concerne pas les terrasses non couvertes et les piscines.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'emprise au sol est appréciée lot par lot.

Le coefficient d'emprise au sol ne pourra excéder 25%.

ARTICLE 1AU-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est mesurée au-dessus de la sablière (à l'acrotère si toiture terrasse) de la construction à compter du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires à la réalisation du projet. Le terrain naturel est mesuré à partir du point le plus bas situé au droit de la construction.

La hauteur des constructions mesurée tel que mentionné dans les alinéas ci-dessus ne doit pas excéder 7 mètres.

Sur les limites séparatives, les constructions ne comportant ni sablière, ni mur pignon, la hauteur maximum sera 3 mètres.

ARTICLE 1AU-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDSDispositions générales

Tous les aménagements et constructions d'immeubles devront présenter un aspect compatible avec le caractère du site, de façon à s'insérer dans la structure existante et à pouvoir s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager. Notamment les architectures typiques étrangères à la région sont interdites.

Toitures - Couvertures

➤ Les toitures traditionnelles

Le matériau de couverture utilisé sera la tuile de terre cuite. La pente des toitures sera comprise entre 30 et 35 %.

Sont admis :

- les fenêtres de toit dans la pente de la toiture,
- les dispositifs d'économie d'énergie à condition qu'ils demeurent compatibles avec l'architecture du bâtiment.

Les toitures plates ou en terrasse, les toitures à pentes et matériaux autres que ceux définis au paragraphe 2.1 ci-dessus sont admises à condition qu'elles satisfassent aux dispositions du paragraphe 1 ci-dessus.

Les dispositions des paragraphes 2.1 et 2.2 ci-dessus ne s'appliquent pas aux vérandas, abris de jardins et couvertures de piscines.

Parements extérieurs

Sont notamment interdits : l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...), l'imitation de matériaux (fausses briques...).

Clôtures

Clôtures, sur rue : elles seront constituées d'un dispositif à claire-voie (grilles, grillages...) surmontant ou non un mur. La hauteur des murs ne pourra excéder une hauteur de 1,5 mètres. Ils seront enduits. La hauteur totale de la clôture ne pourra excéder 1,80 mètres.

Clôtures sur limites séparatives : la hauteur totale de la clôture ne pourra excéder 1,8 mètres.

Les dispositions des paragraphes 2, 3 et 4 ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AU-12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRE DE STATIONNEMENT

Cet article s'applique :

- aux constructions soumises à permis de construire ou à déclarations préalables (constructions nouvelles et extensions),
- aux permis d'aménager,
- aux changements de destinations et d'affectation.

Habitations

Le nombre d'emplacements de stationnement exigés est arrondi au nombre entier le plus proche (au nombre entier supérieur en cas de nombre médian).

Il est exigé sur le terrain d'assiette de l'opération.

Pour les constructions à usage d'habitation :

- pour la tranche de 1 à 140 m² de surface de plancher : 2 emplacements,
- par tranche supplémentaire de 70 m² de surface de plancher au-delà de 140 m² et dès le premier m² de chaque tranche : 1,8 emplacement.

Dans les lotissements à usage d'habitation, il est exigé en sus sur partie accessible à l'ensemble des occupants de l'opération : 0,5 place par lot.

Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État

1 place de stationnement par logement.

Commerces

1 place par 40 m² de surface hors œuvre affectée à la vente.

Ce chiffre pourra être modulé selon le type de commerce, le lieu d'implantation, la fréquentation prévisible.

Equipement hôtelier et de restauration

Une place par chambre.

Une place par 10 m² de salle de restaurant.

Bureaux

Une place par 40 m² de surface de plancher hors œuvre nette.

La règle applicable aux établissements ou constructions non prévus ci-dessus est celle concernant ceux auxquels ils sont le plus directement assimilables.

ARTICLE 1AU-13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

10% au moins de la superficie de l'unité foncière, dont 50% d'un seul tenant, seront aménagés en espaces collectifs accessibles à l'ensemble de l'opération et de nature à permettre la détente, le repos ou le jeu.

Les bassins de rétention des eaux de pluies devront être paysagés. La partie non en eau permanente devra être utilisable pour la promenade et le repos et pourra alors être assimilée aux espaces collectifs accessibles.

ARTICLE 1AU-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ZONE 2AU

La zone 2AU est destinée à recevoir des constructions à usage d'habitation, de commerces et de services. Elle a également capacité à accueillir les équipements collectifs accompagnant cette urbanisation.

Les sites soumis aux dispositions de la zone 2AU sont fermés à l'urbanisation en raison de l'insuffisante capacité de la station d'épuration à traiter les effluents correspondant à la capacité d'accueil de la zone. C'est après mise à niveau de la capacité de traitement que leur ouverture à l'urbanisation pourra être envisagée, de manière maîtrisée. Cette ouverture interviendra par modification du P.L.U.

Elle concerne divers sites répartis dans l'agglomération.

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 2AU 3 à 2AU 14 du règlement.

ARTICLE 2AU-1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Sont interdits toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles admises à l'article 2AU2.

ARTICLE 2AU-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics, d'intérêt collectif ou assimilés.

ARTICLE 2AU-3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin et éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

Les caractéristiques des accès et des voies doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Sont interdits les accès individuels directs sur la RD 20.

Voies nouvelles

Les caractéristiques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir. Ils doivent également assurer la sécurité des divers usagers utilisant ces voies.

Le cumul des largeurs de trottoirs sera au moins égal à 3 mètres.

Les voies en impasse devront :

- respecter les caractéristiques minimales suivantes :
 - 6 mètres de plateforme pour les voies en impasse desservant au plus 6 logements
 - 8 mètres de plateforme lorsque le nombre de logements à desservir est supérieur à 6.
- être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules, notamment ceux assurant la lutte contre l'incendie et la protection civile puissent tourner.

Il pourra être exigé que les voies en impasse soient prolongées jusqu'à une voie existante ou jusqu'en limite de l'unité foncière afin de permettre une intégration adaptée et fonctionnelle de l'opération à l'agglomération ou une structuration progressive du quartier.

Si la collecte des ordures ménagères nécessite le passage du véhicule de collecte dans l'opération, l'inscription d'un cercle de 11 mètres de rayon doit être possible dans la palette de retournement.

ARTICLE 2AU-4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Eau

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

Assainissement

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

➤ Eaux pluviales

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent en garantir l'écoulement dans le réseau collectif.

En cas de réseau insuffisant, le constructeur ou l'aménageur devra réaliser les dispositifs adaptés et dimensionnés autorisant l'infiltration, la rétention et l'évacuation des eaux de pluies vers le réseau collecteur.

Electricité - Téléphone

La réalisation des réseaux en souterrain est obligatoire.

ARTICLE 2AU-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE 2AU-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

La règle s'applique aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R. 431.24 du code de l'urbanisme.

Toute construction devra être implantée à une distance de l'axe de la RD 20 au moins égale à 25 mètres.

ARTICLE 2AU-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La règle s'applique aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R. 431.24 du code de l'urbanisme.

Les constructions doivent être écartées des limites séparatives de la zone 2AU d'une distance au moins égale à la demi hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.

ARTICLE 2AU-8 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 2AU-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**Dispositions générales**

Tous les aménagements et constructions d'immeubles devront présenter un aspect compatible avec le caractère du site, de façon à s'insérer dans la structure existante et à pouvoir s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager. Notamment les architectures typiques étrangères à la région sont interdites.

Toitures - Couvertures

➤ Les toitures traditionnelles

Le matériau de couverture utilisé sera la tuile de terre cuite. La pente des toitures sera comprise entre 30 et 35 %.

Sont admis :

- les fenêtres de toit dans la pente de la toiture,
- les dispositifs d'économie d'énergie à condition qu'ils demeurent compatibles avec l'architecture du bâtiment.

Les toitures plates ou en terrasse, les toitures à pentes et matériaux autres que ceux définis au paragraphe 2.1 ci-dessus sont admises à condition qu'elles satisfassent aux dispositions du paragraphe 1 ci-dessus.

Les dispositions des paragraphes 2.1 et 2.2 ci-dessus ne s'appliquent pas aux vérandas, abris de jardins et couvertures de piscines.

Parements extérieurs

Sont notamment interdits : l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...), l'imitation de matériaux (fausses briques...).

Clôtures

Clôtures sur rue : elles seront constituées d'un dispositif à claire-voie (grilles, grillages...) surmontant ou non un mur. La hauteur des murs ne pourra excéder une hauteur de 1,5 mètres. Ils seront enduits. La hauteur totale de la clôture ne pourra excéder 1,80 mètres.

Clôtures sur limites séparatives : la hauteur totale de la clôture ne pourra excéder 1,8 mètres.

Les dispositions des paragraphes 2, 3 et 4 ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 2AU-12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies de circulation.

ARTICLE 2AU-13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0.

ZONE A

Cette zone correspond à la zone agricole protégée.

Le règlement vise à assurer le maintien de l'exploitation agricole. Au document graphique est repérée la zone inondable du Girou.

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée dans toutes les zones sans tenir compte des dispositions édictées par les articles A 3 à A 14.

ARTICLE A-1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation autres que celles admises à l'article A 2,
- Les constructions à usage :
 - d'hébergement hôtelier,
 - de stationnement,
 - d'équipement collectif,
 - de commerce et d'artisanat,
 - de bureaux et de services,
 - industriel,
 - d'entrepôts,
- Les caravanes isolées,
- Les terrains de camping et de caravaning,
- Les installations classées autres que celles prévues à l'article A 2,
- Les carrières,
- Les installations et travaux divers autres que ceux énoncés à l'article A 2,
- Dans la zone inondable repérée au document graphique selon la légende, les occupations et utilisations du sol autres que celles admises à l'article A 2.

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

Sont admis :

- Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole et localisées à proximité immédiate des bâtiments du siège d'exploitation,
- Les exhaussements et affouillement du sol à condition qu'ils soient nécessaires à l'exploitation agricole,

- Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Dans la zone inondable repérée au document graphique selon la légende, les occupations et utilisations du sol suivantes :
 - les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et qu'ils ne compromettent pas l'écoulement des eaux.

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

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin et éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

Les caractéristiques des accès et des voies doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE A-4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Eau

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

Assainissement

Les eaux usées domestiques doivent être recueillies, traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

➤ Eaux pluviales

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent en garantir l'écoulement dans le réseau collectif.

En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE A-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

La règle s'applique aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R. 431.24 du code de l'urbanisme.

Toute construction devra être implantée à une distance au moins égale à :

- 25 mètres de l'axe de la RD 20,
- 15 mètres de l'axe des autres RD,
- 10 mètres de l'axe des autres voies.

Les aménagements et agrandissements de constructions existantes et implantées à une distance inférieure à celles énoncées au paragraphe 1 ci-dessus pourront être admises à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant, ni ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

Il n'est pas fixé de marge de recul pour les piscines enterrées.

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

La règle s'applique aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R. 431.24 du code de l'urbanisme.

Les constructions doivent être écartées des limites séparatives d'une distance au moins égale à la demi hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.

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

Non réglementé.

ARTICLE A-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE A-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est mesurée au-dessus de la sablière (à l'acrotère si toiture terrasse) de la construction à compter du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires à la réalisation du projet. Le terrain naturel est mesuré à partir du point le plus bas situé au droit de la construction.

La hauteur des constructions mesurée tel que mentionné dans les alinéas ci-dessus ne doit pas excéder :

- 12 mètres pour les constructions à usage agricole,
- 7 mètres pour les autres constructions.

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

Dispositions générales

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

Dispositions particulières

➤ Toitures des habitations

Elles doivent être en tuile. La pente des couvertures sera comprise entre 30 et 35%.

Vérandas et constructions autres qu'habitations : Non réglementé.

➤ Clôtures non agricoles

Les murs pleins ou les parties pleines des clôtures (murs bahut) ne pourront excéder une hauteur maximale de 0,80 mètres.

A l'exception des murs de soutènement, la hauteur totale de la clôture, mesurée à compter du terrain naturel, ne pourra excéder 1,7 mètre.

ARTICLE A-12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRE DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies de circulation.

ARTICLE A-13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Non réglementé.

ARTICLE A-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

ZONE N

Cette zone comprend divers espaces naturels et notamment les espaces boisés.

Elle comprend également des secteurs bâtis de taille limitée pour lesquels le règlement entend permettre une évolution normale des constructions existantes sur des unités foncières déjà bâties.

Au document graphique est repérée la zone inondable du Girou pour laquelle s'appliquent des dispositions particulières.

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée dans toutes les zones sans tenir compte des dispositions édictées par les articles N 3 à N 14.

ARTICLE N-1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage :
 - d'habitation,
 - d'hébergement hôtelier,
 - de bureaux et de services,
 - de commerces,
 - artisanal, industriel, d'entrepôt commercial,
 - de stationnement,
 - d'équipement collectif,
- Les installations classées autres que celles admises à l'article NI 2,
- Les carrières,
- Les caravanes isolées,
- Les terrains de camping et de caravaning,
- Les installations et travaux divers autres que ceux admis à l'article N 2,
- Dans la zone inondable repérée au document graphique selon la légende, les occupations et utilisations du sol autres que celles admises à l'article N 2 ci-dessous.

ARTICLE N-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis :

- les annexes à condition qu'elles soient liées à des habitations existantes à la date d'approbation du présent P.L.U.,

- l'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U., à condition que l'agrandissement n'excède pas 30% de la surface hors œuvre nette existante et qu'il n'y ait pas de création de logement nouveau,
- les piscines à condition qu'elles soient implantées sur la même unité foncière qu'une construction d'habitation existante,
- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à l'exploitation agricole,
- Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires à l'exécution de services publics ou d'intérêt collectif,
- l'aménagement et l'agrandissement des installations classées existantes,
- dans la zone inondable repérée au document graphique selon la légende, les occupations et utilisations du sol suivantes :
 - les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et qu'ils ne compromettent pas l'écoulement des eaux.

Une annexe est une construction située sur la même unité foncière que la construction principale et qui répond aux conditions cumulatives suivantes :

- ne pas être affectée à la vocation de la construction principale (habitation, activité, ...),
- être affectée à l'usage de garage, d'abri de jardin, d'abri de vélo, remise à bois, local poubelles, ...
- ne pas être contiguë à une construction principale.
remarque : un bâtiment relié à la construction principale par un simple auvent ou un porche est considéré comme une annexe.

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

Les caractéristiques des accès et des voies doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent.

ARTICLE N-4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Eau

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les eaux domestiques doivent être recueillies, traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

- Eaux pluviales

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent en garantir l'écoulement dans le réseau collectif.

En cas d'insuffisance du réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés et proportionnés à l'opération et au terrain.

ARTICLE N-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

La règle s'applique aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R. 431.24 du code de l'urbanisme.

Toute construction devra être implantée à une distance au moins égale à :

- 25 mètres de l'axe de la RD 20,
- 15 mètres de l'axe des autres RD,
- 10 mètres de l'axe des autres voies.

Des implantations différentes pourront être autorisées :

- pour les aménagements et agrandissements de constructions existantes implantées à une distance inférieure à celles énoncées au paragraphe 1 ci-dessus, à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant, ni ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.
- pour les piscines.

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

La règle s'applique aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R. 431.24 du code de l'urbanisme.

Les constructions doivent être écartées des limites séparatives d'une distance au moins égale à la demi hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.

Les aménagements et agrandissements de constructions existantes peuvent être autorisés sans tenir compte du paragraphe 1 ci-dessus à condition que cela ne diminue pas le retrait existant.

Les piscines devront être écartées des limites séparatives d'une distance au moins égale à deux mètres.

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

Deux constructions implantées sur la même unité foncière doivent être écartées d'une distance au moins égale à 4 mètres.

ARTICLE N-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE N-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est mesurée au-dessus de la sablière (à l'acrotère si toiture terrasse) de la construction à compter du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires à la réalisation du projet. Le terrain naturel est mesuré à partir du point le plus bas situé au droit de la construction.

La hauteur des constructions mesurée tel que mentionné dans les alinéas ci-dessus ne doit pas excéder :

- soit la hauteur de l'immeuble à aménager ou agrandir,
- soit 7 mètres.

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

Par leur aspect, les aménagements et agrandissements admis ne doivent pas porter atteinte au caractère des bâtiments existants ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages.

ARTICLE N-12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRE DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies de circulation.

ARTICLE N-13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Non réglementé.

ARTICLE N-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.