

DEPARTEMENT DE LA HAUTE GARONNE

COMMUNE DE SAINT-HILAIRE



P.L.U.

**2^{ème} modification du Plan Local
d'Urbanisme**

2 - Règlement écrit

Modification du
P.L.U :

Approuvée le
20/01/2020

Visa

Date :

Signature :

PAYSAGES
études & aménagements urbains

16, av. Charles de Gaulle
Bâtiment n° 8
3 1 1 3 0 BALMA
Tél : 05 34 27 62 28
Fax : 05 34 27 62 21
Mél : paysages@orange.fr

2

Table des matières

ZONE AU	10
ZONE AU0	14
ZONE AUL0	16
ZONE AUX0	18
ZONE A	20
ZONE N	24
ZONE NL	28

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES UA, UB, UC et UD

ARTICLE U-1 – TYPES D'OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITS

Sont interdits :

- Les terrains de camping, de stationnement, de caravanage des résidences mobiles de loisirs et habitations légères de loisirs.
- Les parcs d'attractions.
- Les constructions à usage agricole
- Les constructions à usage industriel.
- Les dépôts de ferrailles et de vieux véhicules.
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

ARTICLE U-2 – TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous conditions particulières :

- Les installations classées ne comportant pas de nuisances inacceptables pour le voisinage, à condition qu'elles soient considérées comme un service usuel de la zone urbaine, et que toutes mesures soient prises pour assurer dans le cadre réglementaire la protection du milieu dans lequel elles s'implantent.
 - Sur les immeubles collectifs, il ne sera autorisé qu'une seule antenne.
- Les constructions avec sous-sol sont déconseillées pour prendre en compte la nature des sols très humides.
- Les constructions à usage de commerces seront autorisées dans la limite de 300 m² de surface de vente dans la mesure où aucune Zaco autorisant l'accueil de surfaces commerciales de plus de 300M² n'est identifié sur la commune. (page 58 du document d'orientations générales du SCOT GAT). De plus elles ne seront admises que si elles sont directement liées aux commerces existants dans la zone et si les nuisances engendrées par leur fonctionnement ne sont pas incompatibles avec l'habitat.
- Toutes les constructions devant être démolies seront soumises à l'obtention du permis de démolir.

ARTICLE U-3 - ACCES ET VOIRIES

1) Accès

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique en bon état de viabilité et dont les caractéristiques sont adaptées à l'utilisation envisagée. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdite.

Dans les secteurs UB, UC, UDa et UDb :

Dans le cas de division parcellaire, les constructions seront desservies par un accès unique. L'accès existant est à privilégier.

2) Voirie

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

A partir de deux logements desservis, les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voiries doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir :

- Dans le cas de la desserte de 2 à 4 logements, la voie devra disposer d'une largeur minimum de 4 mètres de chaussée,
- Dans le cas de la desserte de 5 logements et plus, la voie devra disposer d'une largeur minimale de 5 mètres de chaussée à laquelle sera associée un trottoir d'une largeur minimale de 1.40 mètre sans obstacles accessible aux personnes à mobilité réduite, sur toute sa longueur.

En cas de voie en impasse, les caractéristiques de la voie devront être aménagées dans la partie terminale de façon à assurer un retournement pour les véhicules de lutte contre l'incendie pour les voies supérieures à partir d'un nombre de lots supérieurs à trois.

ARTICLE U-4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Eau potable

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

2) Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe. Au réseau public sont exclusivement admises les eaux usées issues des activités domestiques ou assimilées.

En l'absence de ce réseau, un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur et à l'avis du Service Public d'Assainissement Non Collectif peut être autorisé. Ce dispositif devra être conçu de manière à être mis hors circuit dès que le réseau collectif sera réalisé et que la construction y sera raccordée.

b) Eaux pluviales

Le raccordement au réseau public d'eau pluviale est obligatoire lorsqu'il existe.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas 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) devront comporter des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3) Réseaux divers

Les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone ...) doivent être réalisés en souterrain à l'intérieur des parcelles privatives

4) Collecte des déchets urbains

Un local réservé au stockage des containers d'ordures ménagères et tri sélectif ainsi qu'une aire de présentation des containers seront prévus dans les opérations d'urbanisme. Ils devront être adaptés aux besoins de l'opération, déterminés en accord avec le service gestionnaire, et s'intégrer au plan de masse et au paysage dans les meilleures conditions

D'un point de vue général, il sera recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves et des réhabilitations, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

ARTICLE U-5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé.

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

Les règles s'appliqueront à chaque lot par dérogation à l'article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme.

D'une façon générale quand le terrain jouxte plusieurs voies, les règles d'implantation pourront ne s'appliquer que sur une seule voie.

Secteur Ua

Toute construction nouvelle, à l'exception des piscines, doit être implantée pour tous ses niveaux, à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer excepté dans les cas suivants :

- Pour répondre à des exigences de sécurité, pour des raisons de configuration de parcelles, de topographie ou d'implantation d'ouvrages collectifs,
- Pour permettre, soit la création de places, 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 aménagements et agrandissements des constructions existantes à la date d'approbation du PLU avec une marge de recul par rapport à l'alignement égale à celle de l'existant,
- Lorsqu'une parcelle est comprise entre deux voies, ou à l'angle de deux voies, et en respectant les règles de sécurité,
- Pour des constructions nouvelles et annexes sur des parcelles où existe déjà une construction implantée à l'alignement,
- Pour les opérations qui présentent une composition d'ensemble propre à assurer une continuité et une cohérence urbaine, et qu'elles permettent soit d'élargir qualitativement l'espace libre, soit d'améliorer la visibilité, la circulation piétonne ou l'ensoleillement et l'éclairage d'un espace étroit,
- Pour les annexes.

Les piscines devront être implantées à 2 mètres minimum des voies et emprises publiques existantes ou à créer.

Secteur - UB UC- UDa et UDb

Toute construction nouvelle, à l'exception des piscines, doit être implantée à 6 mètres minimum des voies et emprises publiques existantes ou à créer excepté dans les cas suivants :

- Pour répondre à des exigences de sécurité, pour des raisons de configuration de parcelles, de topographie ou d'implantation d'ouvrages collectifs,
- Pour permettre, soit la création de places, 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 aménagements et agrandissements des constructions existantes à la date d'approbation du PLU à condition de ne pas diminuer le retrait existant,
- Lorsqu'une parcelle est comprise entre deux voies, ou à l'angle de deux voies, et en respectant les règles de sécurité,
- Pour des constructions nouvelles et annexes sur des parcelles où existe déjà une construction implantée à l'alignement,
- Pour les opérations qui présentent une composition d'ensemble propre à assurer une continuité et une cohérence urbaine, et qu'elles permettent soit d'élargir qualitativement l'espace libre, soit d'améliorer la visibilité, la circulation piétonne ou l'ensoleillement et

l'éclairage d'un espace étroit,

- Pour les annexes.

Les piscines devront être implantées à 2 mètres minimum des voies et emprises publiques existantes ou à créer.

Dans le secteur UDa

Les constructions principales devront être implantées en intégralité dans une bande allant de 6 à 80 mètres de part et d'autre de la rue des Pyrénées, excepté pour les aménagements et agrandissements des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

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

Les règles s'appliqueront à chaque lot par dérogation à l'article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme.

D'une façon générale quand le terrain jouxte plusieurs voies, les règles d'implantation ne pourront s'appliquer que sur une seule voie.

Secteur - Ua

Dans une bande de 0 à 15 mètres de la voie, les constructions devront être implantées sur une des limites séparatives latérales et avoir une distance de la limite opposée au moins égale à la moitié de leur hauteur sans toutefois être inférieure à trois mètres.

Au-delà de 15 mètres de la voie, les constructions devront être implantées de la façon suivante :

- Les constructions principales devront être implantées avec une distance minimum des limites séparatives de la moitié de sa hauteur, sans être inférieure à 3 mètres,
- Les annexes pourront être implantées :
 - En limite séparative sur une longueur n'excédant pas 8 mètres et une hauteur de 2.5 mètres maximum sur la limite séparative,
 - Ou à une distance de la limite séparative de la moitié de sa hauteur sans être inférieure à 3 mètres.

Les piscines devront être implantées à 2 mètres minimum des limites séparatives.

Secteur - UB -UC- UD

Les constructions devront être implantées de la façon suivante :

- Les constructions principales devront être implantées avec une distance minimum des limites séparatives de la moitié de sa hauteur, sans être inférieure à 3 mètres,
- Les annexes pourront être implantées :
 - En limite séparative sur une longueur n'excédant pas 8 mètres et une hauteur de 2.5 mètres maximum sur la limite séparative,
 - Ou à une distance de la limite séparative de la moitié de sa hauteur sans être inférieure à 3 mètres.

Les piscines devront être implantées à 2 mètres minimum des limites séparatives.

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

Les constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière, autres que des annexes, doivent être implantées à une distance d'au moins 4 mètres.

ARTICLE U 9 - EMPRISE AU SOL

Secteurs UA et UB

Non règlementé.

Secteur UC

L'emprise au sol des constructions ne pourra pas excéder 15 % de l'unité foncière, hors piscines et annexes.

Les constructions existantes, dont l'emprise au sol dépasse 15 % de l'unité foncière à la date d'approbation du PLU, pourront réaliser une seule extension de 40 m² supplémentaires d'emprise au sol sans création de logement nouveau.

Secteurs UDa et UDb

L'emprise au sol des constructions ne pourra pas excéder 10 % de l'unité foncière, hors piscines et annexes.

Les constructions existantes, dont l'emprise au sol dépasse 10 % de l'unité foncière à la date d'approbation du PLU, pourront réaliser une seule extension de 40 m² supplémentaires d'emprise au sol sans création de logement nouveau.

Définition

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale. Elle est disjointe de la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel et a l'obligation de remplir un rôle complémentaire à celui assuré par la construction principale.

ARTICLE U-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol naturel existant jusqu'à la sablière ou l'acrotère. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures (les éléments qui sortent de la structure de base de la construction) sont exclus. Dans le cas d'une implantation sur un terrain en pente le point de référence considéré est celui de l'espace public (chaussée).

Secteur Ua

La hauteur des constructions pourra être égale ou supérieure d'un étage aux constructions attenantes, mais ne sera jamais supérieure à trois niveaux (R+2).

La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder 9 mètres à la sablière ou à l'acrotère.

Secteur – UB - UC - UD

La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder 6 mètres sous sablière ou à l'acrotère.

ARTICLE U-11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les bâtiments à construire ou les modifications apportées aux constructions existantes devront s'harmoniser avec l'agglomération ou le groupe de bâtiments environnants et s'intégrer au site.

Les constructions de style particulier, par leur architecture, par les techniques de constructions employées, par la nature des matériaux utilisés, doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement immédiat et au site afin d'éviter qu'elles n'apparaissent comme un point singulier dans le quartier, dans le paysage.

Façades

Il est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que briques creuses, agglomérés. Les enduits seront de teinte claire.

Les principes suivants devront être respectés :

- simplicité des formes, harmonie des volumes et des couleurs
- accord avec les constructions avoisinantes et intégration dans le site

Clôtures

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

Les clôtures en limite de voie publique ou des voies de desserte de groupement d'habitations devront être constituées soit :

- D'un mur maçonné de 1.6 mètres maximum à partir du terrain naturel avant travaux, enduit en harmonie avec la construction principale,
- D'un mur enduit et 0.2 mètres à 0.8 mètres surmonté d'un système à claire-voie, l'ensemble n'excédant pas 1.6 mètres, à partir du terrain naturel avant travaux,
- D'un treillage métallique, pouvant être végétalisé, l'ensemble n'excédant pas 1.6 mètres, à partir du terrain naturel avant travaux.

Les clôtures en limite séparatives devront être constituées soit :

- D'un mur maçonné de 2 mètres maximum à partir du terrain naturel avant travaux, enduit en harmonie avec la construction principale,
- D'un treillage métallique ou système à claire-voie doublé de haies vives, l'ensemble n'excédant pas 2 mètres, à partir du terrain naturel avant travaux.

ARTICLE U-12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Pour les constructions ou installations pouvant remettre en cause le bon fonctionnement du parc de stationnement public, il sera exigé que ce stationnement soit assuré en dehors des voies publiques et qu'il corresponde aux besoins.

Dans les zones UB, UC, UDa et UDb

Pour les constructions à usages d'habitation, il est exigé 2 places par logement.

Lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il n'est exigé qu'une place de stationnement par logement.

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble comptant 5 logements ou plus, une place de stationnement supplémentaire pour deux logements devra être aménagée dans les espaces communs.

ARTICLE U-13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour quatre emplacements de stationnement.
- Les essences seront choisies en fonction du projet, dans tous les cas, les haies mono-spécifiques de résineux seront à proscrire en bordures de voies et emprises publiques.

Dans les secteurs UB, UC, UDa et UDb :

Chaque unité foncière devra conserver au moins 50 % d'espaces de pleine terre.

ARTICLE U-14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

ARTICLE U - 15 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions devront respecter la réglementation en vigueur dans le cadre des dispositions d'économie énergétique.

ARTICLE U - 16 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Demander aux aménageurs de prévoir les équipements qui permettront de mettre le raccordement au réseau électronique quand il sera présent.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

ARTICLE AU - 1 TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Sont interdits dans les zones AU :

- Le stationnement des résidences mobiles de loisirs et les habitats légers de loisirs
- Les parcs d'attractions
- Les constructions industrielles et de groupement industriel
- Les constructions à usage agricole
- Les dépôts de ferrailles et de vieux véhicules
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les établissements et installations générateurs d'un niveau de bruit diurne ou nocturne incompatible avec le voisinage des lieux habités.

ARTICLE AU – 2- TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous conditions particulières :

- Toutes les utilisations et occupations du sol non interdites à l'article 1 sont autorisées, sous réserve d'être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation figurant dans le présent PLU et qu'elles se fassent au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone et en respectant la hiérarchisation suivante :

Les zones AU1 et AU2 seront les premières à être ouvertes à l'urbanisation. La zone AU3 sera constructible lors que la zone AU2 aura 50 % de permis de construire accordés.

La zone AU4 sera constructible quand la zone AU3 aura 50 % de permis de construire accordés.

La zone AU5 sera constructible quand la zone AU4 aura 60 % de permis de construire accordés.

- *Les zones AU ont l'obligation de respecter un programme de logement sociaux avec un taux de 15%. Le taux sera comptabilisé sur la totalité des zones AU2, AU3, AU4 et AU5.*

- Les installations classées ne comportant pas de nuisances inacceptables pour le voisinage, à condition qu'elles soient considérées comme un service usuel de la future zone urbaine, et que toutes mesures soient prises pour assurer dans le cadre réglementaire la protection du milieu dans lequel elles s'implantent.

- Les constructions à usage de commerces seront autorisés dans la limite de 300 m² de surface de vente dans la mesure où aucune Zaco autorisant l'accueil de surfaces commerciales de plus de 300M² n'est identifiée sur la commune. (page 58 du document d'orientations générales du SCOT GAT). De plus elles ne seront admises que si elles sont directement liées aux commerces existants dans la zone et si les nuisances engendrées par leur fonctionnement ne sont pas incompatibles avec l'habitat.

ARTICLE AU - 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Hormis les édifices nécessaires au bon fonctionnement des équipements publics les règles s'appliquent de la façon suivante :

1) Accès

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique en bon état de viabilité et dont les caractéristiques sont adaptées à l'utilisation envisagée. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Aucune impasse ne sera autorisée hormis pour des raccordements futurs. Leur longueur sera

alors au maximum de 60 mètres et, dans tous les cas de figure, elles seront prolongées par une liaison piétonne. Le retournement sera conforme aux règles en vigueur et à la taille. La connexion aux voies existantes devra être sécurisée.

2) Voirie

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

A partir de deux logements desservis, les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voiries doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir :

- Dans le cas de la desserte de 2 à 4 logements, la voie devra disposer d'une largeur minimum de 4 mètres de chaussée,
- Dans le cas de la desserte de 5 logements et plus, la voie devra disposer d'une largeur minimale de 5 mètres de chaussée à laquelle sera associée un trottoir d'une largeur minimale de 1.40 mètre sans obstacles accessible aux personnes à mobilité réduite, sur toute sa longueur.

En cas de voie en impasse, les caractéristiques de la voie devront être aménagées dans la partie terminale de façon à assurer un retournement pour les véhicules de lutte contre l'incendie pour les voies supérieures à partir d'un nombre de lots supérieurs à trois.

ARTICLE AU - 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1) Eau potable

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

2) Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe. Au réseau public sont exclusivement admises les eaux usées issues des activités domestiques ou assimilées.

b) Eaux pluviales

Le raccordement au réseau d'eau pluviale public est obligatoire lorsqu'il existe.

Les aménagements devront permettre une retenue sur le terrain.

3) Réseaux divers

Les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone ...) doivent être réalisés en souterrain à l'intérieur des parcelles privées

4) Collecte des déchets urbains

Un local réservé au stockage des containers d'ordures ménagères et tri sélectif ainsi qu'une aire de présentation des containers seront prévus dans les opérations d'urbanisme. Ils devront être adaptés aux besoins de l'opération, déterminés en accord avec le service gestionnaire, et s'intégrer au plan de masse et au paysage dans les meilleures conditions

D'un point de vue général, il sera recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves et des réhabilitations, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

ARTICLE AU - 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé

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

D'une façon générale quand le terrain jouxte plusieurs voies, les règles d'implantation pourront ne s'appliquer que sur une seule voie.

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement de l'espace public ou de la limite de l'emplacement réservé.

Pour les voies départementales, communales, privées, existantes et à créer, la distance entre un point de la façade d'une des constructions et de l'espace public ou de la limite de l'emplacement réservé doit être entre 0 m et 5 m maximum.

Les règles s'appliqueront à chaque lot dont la façade de la parcelle sur rue sera supérieure à 12 mètres (article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme).

Les annexes pourront avoir une autre implantation à condition qu'elles se tiennent à au moins 12 mètres de l'emprise des voies existantes ou à créer

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

D'une façon générale quand le terrain jouxte plusieurs voies, les règles d'implantation pourront ne s'appliquer que sur une seule voie.

Les règles s'appliqueront à chaque lot dont la façade de la parcelle sur rue est supérieure à 12 mètres (article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme).

Les constructions doivent être implantées :

- sur une des limites séparatives aboutissant sur une voie (limites latérales) et / ou à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

Les piscines pourront être implantées à au moins deux mètres des limites séparatives.

ARTICLE AU - 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

ARTICLE AU - 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE AU - 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit (ou acrotère). Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus.

- La hauteur des constructions ainsi définie est limitée à trois niveaux (R+2) avec un maximum de 12 mètres.

- La hauteur des annexes à l'habitation séparées du corps principal n'excédera pas 3 mètres à l'égout. Etant considérée comme annexe toute construction liée à l'usage de l'habitation (garage, piscine etc...).

ARTICLE AU - 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les bâtiments à construire ou les modifications apportées aux constructions existantes devront s'harmoniser avec l'agglomération ou le groupe de bâtiments environnants et s'intégrer au site.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec la typologie locale.

Néanmoins la recherche architecturale pourra être autorisée et favorisée et particulièrement sur les nouveaux quartiers.

Le choix des matériaux doit être effectué de façon à assurer une cohérence visuelle du paysage, de près comme de loin. Dans le cas particulier d'une recherche architecturale, la demande sera étudiée au cas par cas.

Quelques grands principes applicables

Façades :

Est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que briques creuses, agglomérés.

Clôtures :

Quand elles existent, les clôtures en limite de voie publique ou des voies de desserte de groupement d'habitations pourront être constituées :

- d'un mur de pierres maçonnées de petits éléments enduits
- ou d'une haie vive,
- ou d'un mur bahut de 0,20 à 0,50 m de hauteur, surmonté d'un dispositif à claire-voie, le tout pris dans une végétation arbustive.

La clôture n'excédera pas 1,2 mètre.

ARTICLE AU - 12 - STATIONNEMENT

Pour chaque construction, le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques soit deux voitures minimum par logement.

Une place supplémentaire pour deux logements devra être aménagée dans les espaces communs.

ARTICLE AU -13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Les essences seront choisies en fonction du projet, dans tous les cas, les haies monospécifiques de résineux seront à proscrire en bordures de voies et emprises publiques.

Les espaces verts devront être d'un seul tenant.

ARTICLE AU - 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

ARTICLE AU - 15 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions devront respecter la réglementation en vigueur dans le cadre des dispositions d'économie énergétique.

ARTICLE AU - 16 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Demander aux aménageurs de prévoir les équipements qui permettront de mettre le raccordement au réseau électronique quand il sera présent.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU0**Article AU0 – 1 - TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS**

Sont interdits :

- Les terrains de camping, de caravanages et des Résidences Mobile de loisirs
- Les parcs d'attractions
- Les constructions industrielles
- Les constructions à usage agricole
- Les dépôts de ferrailles et de vieux véhicules
- Les affouillements et exhaussements du sol,
- L'ouverture et l'exploitation de carrière
- Les établissements et installations générateurs d'un niveau de bruit diurne ou nocturne incompatible avec le voisinage des lieux habités.

Article AU0 – 2- TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- L'extension et l'aménagement des bâtiments existants
- L'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à la modification ou à la révision du PLU qui définira les règles applicables.

ARTICLE AU0 - 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Non réglementé

ARTICLE AU0 - 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Non réglementé

ARTICLE AU0 - 5 – CARACTÉRISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé

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

D'une façon générale quand le terrain jouxte plusieurs voies, les règles d'implantation pourront s'appliquer que sur une seule voie.

Les règles s'appliqueront à chaque lot.

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement de l'espace public ou de la limite de l'emplacement réservé.

Pour les voies communales, privées, existantes et à créer la distance entre un point de la façade des constructions et de l'espace public ou de la limite de l'emplacement réservé doit être entre 0 m et 5 m maximum

Les annexes seront implantées soit à l'alignement soit à 2 minimum des limites de voies et emprises publiques.

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

D'une façon générale quand le terrain jouxte plusieurs voies, les règles d'implantation pourront s'appliquer que sur une seule voie.

Les constructions peuvent être implantées soit :

- sur une des limites séparatives aboutissant sur une voie (limites latérales) ou
- au maximum à une distance égale à la demi-hauteur du bâtiment (à l'égout du toit) sur au moins une des limites latérales.

ARTICLE AU0 - 8 – DISTANCE ENTRE CHAQUE CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

ARTICLE AU0 - 9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE AU0 - 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE AU0 - 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE AU0 - 12 – STATIONNEMENT

Non réglementé

ARTICLE AU0 -13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Non réglementé

ARTICLE AU0 -14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

ARTICLE AU0 - 15 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE AU0 - 16 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Non réglementé

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUL0**Article AUL0 - 1 - TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS**

Sont interdites :

- Toutes les occupations et utilisations du sol **autres que**
 - o Les constructions nécessaires :
- A l'usage de loisirs de tourisme (parc résidentiel) ou sportif
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article AUL0 - 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous conditions particulières :

- Les constructions à usage d'habitation strictement limitées au gardiennage et à la maintenance des équipements de la zone.
- Les installations classées ne comportant pas de nuisances inacceptables pour le voisinage, à condition qu'elles soient considérées comme un service usuel de la future zone urbaine, et que toutes mesures soient prises pour assurer dans le cadre réglementaire la protection du milieu dans lequel elles s'implantent.

Article AUL0 - 3 ACCES ET VOIRIE

Non réglementé

Article AUL0 - 4- DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé

ARTICLE AUL0 - 5 - CARACTÉRISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE AUL0 - 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

D'une façon générale quand le terrain jouxte plusieurs voies, les règles d'implantation pourront ne s'appliquer que sur une seule voie.

Pour les voies communales et départementales existantes et à créer :

Les constructions seront implantées à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement de l'espace public ou de la limite de l'emplacement réservé.

ARTICLE AUL0 - 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

D'une façon générale quand le terrain jouxte plusieurs voies, les règles d'implantation pourront ne s'appliquer que sur une seule voie.

Les constructions doivent être implantées soit :

- sur une des limites séparatives aboutissant sur une voie (limites latérales) ou

- au minimum à une distance égale à la demi-hauteur du bâtiment (à l'égout du toit) sur au moins une des limites latérales.

ARTICLE AUL0 - 8 – IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

ARTICLE AUL0 - 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

Article AUL0 – 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

Article AUL0 – 11 ASPECT EXTERIEUR

Non réglementé

Article AUL0 - 12 - STATIONNEMENT

Non réglementé

Article AUL0 - 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé

ARTICLE AUL0 - 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

ARTICLE AUL0 - 15 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE AUL0 - 16 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Non réglementé

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUX0

Article AUX0 – 1 - TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Sont interdits :

- Les terrains de camping, de caravanage et le stationnement des caravanes isolées,
- Les parcs d'attractions
- Les constructions liées à l'habitat
- Les dépôts de ferrailles et de vieux véhicules
- Les affouillements et exhaussements du sol,
- L'ouverture et l'exploitation de carrière
- Les établissements et installations générateurs d'un niveau de bruit diurne ou nocturne incompatible avec le voisinage des lieux habités.

Article AUX0 – 2- TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- L'extension et l'aménagement des bâtiments existants
- L'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à la modification ou à la révision du PLU qui définira les règles applicables.

ARTICLE AUX0 - 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Non réglementé

ARTICLE AUX0 - 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Non réglementé

ARTICLE AUX0 - 5 – CARACTÉRISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé

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

D'une façon générale quand le terrain jouxte plusieurs voies, les règles d'implantation pourront ne s'appliquer que sur une seule voie.
Les règles s'appliqueront à chaque lot.

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement de l'espace public ou de la limite de l'emplacement réservé.

Pour les voies communales, privées, existantes et à créer la distance entre un point de la façade des constructions et de l'espace public ou de la limite de l'emplacement réservé doit être entre 0 m et 5 m maximum

Les annexes seront implantées soit à l'alignement soit à 2 minimum des limites de voies et emprises publiques.

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

D'une façon générale quand le terrain jouxte plusieurs voies, les règles d'implantation pourront ne s'appliquer que sur une seule voie.

Les constructions peuvent être implantées soit :

- sur une des limites séparatives aboutissant sur une voie (limites latérales) ou
- au maximum à une distance égale à la demi-hauteur du bâtiment (à l'égout du toit) sur au moins une des limites latérales.

ARTICLE AUX0 - 8 – DISTANCE ENTRE CHAQUE CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

ARTICLE AUX0 - 9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE AUX0 - 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE AUX0 - 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE AUX0 - 12 – STATIONNEMENT

Non réglementé

ARTICLE AUX0 -13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Non réglementé

ARTICLE AUX0 -14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

ARTICLE AUX0 - 15 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE AUX0 - 16 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

ARTICLE A - 1 -TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Toutes constructions et utilisation du sol sont interdites à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article A- 2.

ARTICLE A - 2 -TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous conditions particulières :

Dans la zone **A**

- Des constructions et installations nécessaires à l'activité agricole permettant de diversifier et d'étendre l'activité agricole et de transformation agricole.
- Des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'équipement collectif
- Les constructions nécessaires à l'activité agricole sous réserve d'être implantées à proximité des bâtiments existants (sauf contraintes topographiques ou réglementaires) à une distance inférieure ou égale à 50 mètres.
- Les constructions dont l'usage est lié aux activités de la voie ferrée.

Dans le secteur **A1** :

- Des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'équipement collectif
- Les extensions et changement de destination des constructions existantes. Les changements d'affectation pourront être pour de l'habitat, du commerce, de l'artisanat compatible avec de l'habitat.

L'extension des constructions existantes sera de :

- 30 m² de surface de plancher pour les constructions dont la surface de plancher est inférieure à 100 m² à la date d'approbation du PLU
- 30% de la surface de plancher à la date d'approbation du PLU pour les constructions dont la superficie est supérieure ou égale à 100 m² à la date d'approbation du PLU.
- Les annexes liées à l'habitation des constructions existantes

- Les annexes des constructions existantes

Dans le secteur **A2** :

- Des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'équipement collectif
- Des constructions liées à l'habitat.
- Les annexes liées à l'habitat.

ARTICLE A - 3 - ACCÈS ET VOIRIE

1) Accès

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique en bon état de viabilité et dont les caractéristiques sont adaptées à l'utilisation envisagée. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

2) Voirie

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie : Une chaussée minimale de 3,50 m. En cas de voie en impasse, les caractéristiques de la voie devront être aménagées dans la partie terminale de façon à assurer un retournement pour les véhicules de lutte contre l'incendie pour les voies supérieures à partir d'un nombre de lots supérieurs à trois.

ARTICLE A - 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1) Eau potable

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

2) Assainissement

a) Eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire quand il existe. Au réseau public sont exclusivement admises les eaux usées issues des activités domestiques ou assimilées. En l'absence de ce réseau, un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur et à l'avis du Service Public d'Assainissement Non Collectif peut être autorisé. Ce dispositif devra être conçu de manière à être mis hors circuit dès que le réseau collectif sera réalisé et que la construction y sera raccordée.-

b) Eaux pluviales

Le raccordement au réseau d'eau pluviale public est obligatoire lorsqu'il existe. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas 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) devront comporter des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE A - 5 - CARACTÉRISTIQUE DES TERRAINS

Non règlementé.

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

D'une façon générale quand le terrain jouxte plusieurs voies, les règles d'implantation pourront s'appliquer que sur une seule voie

Dans la zone A

La distance par rapport à l'espace public sera de 2 mètres minimum.

Dans les zones **A1 et A2**, les constructions doivent être implantées dans le zonage prévu à cet effet.

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

D'une façon générale quand le terrain jouxte plusieurs voies, les règles d'implantation pourront s'appliquer que sur une seule voie.

Dans la zone A

- La distance par rapport aux limites séparatives sera de 2 mètres minimum.

- Quand il y a la présence d'un ruisseau ou d'un fossé-mère, toute construction sera alors implantée à 20 mètres minimum de part et d'autre des bords de ceux-ci.

Dans les zones **A1 et A2**, les constructions doivent être implantées dans le zonage prévu à cet effet.

ARTICLE A - 8 – IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Dans la zone A

Les constructions ne doivent pas être à plus de 50 mètres des constructions existantes de l'unité foncière, quand elles existent.

ARTICLE A - 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans les zones **A**
Non réglementé

Dans les zones **A1**
Non réglementé

Dans les zones **A2**
L'emprise au sol est de 0,2

ARTICLE A - 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit (ou à l'acrotère). Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

La hauteur ne devra pas dépasser 9 m pour les constructions liées à l'agriculture et 7m pour les maisons d'habitations.

En zone A1 et A2

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. La hauteur ne devra pas dépasser deux niveaux (R+1) à l'égout du toit (ou à l'acrotère).

La hauteur des annexes ou extension d'habitat implantées en limites de chemin ou d'espace public autre que une voirie n'excédera pas 3 mètres à l'égout du toit (ou à l'acrotère).

ARTICLE A - 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les bâtiments à construire ou les modifications apportées aux constructions existantes devront s'harmoniser avec l'agglomération ou le groupe de bâtiments environnants et s'intégrer au site.

Les constructions de style particulier, par leur architecture, par les techniques de constructions employées, par la nature des matériaux utilisés, doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement immédiat, au site afin d'éviter qu'elles n'apparaissent comme un point singulier dans le quartier, dans le paysage.

Les terrassements devront être minimum pour ne pas marquer le paysage de façon trop brutale.

En zone A1 et A2

Les bâtiments à construire ou les modifications apportées aux constructions existantes devront

s'harmoniser avec l'agglomération ou le groupe de bâtiments environnants et s'intégrer au site.

Les constructions de style particulier, par leur architecture, par les techniques de constructions employées, par la nature des matériaux utilisés, doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement immédiat, au site.

Les terrassements devront être minimum pour ne pas marquer le paysage de façon trop brutale.

ARTICLE A - 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement doit être réalisé en dehors des voies publiques. Il doit être adapté aux besoins de la fréquentation du public admis dans la zone.

ARTICLE A -13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS –ESPACES BOISÉS CLASSÉS

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essence locale.

ARTICLE A - 14 - COS

Non réglementé

ARTICLE A - 15 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions devront respecter la réglementation en vigueur dans le cadre des dispositions d'économie énergétique.

ARTICLE A - 16 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Demander aux aménageurs de prévoir les équipements qui permettront de mettre le raccordement au réseau électronique quand il sera présent.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

ARTICLE N - 1 - TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Toutes constructions et utilisation du sol sont interdites à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article N- 2.

ARTICLE N - 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous conditions particulières :

Dans le secteur **Np**, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'équipement collectif.

Dans le secteur **Nr**, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'équipement collectif. Les secteurs situés en zone inondable (hachure sur le plan) sont soumis aux règles de prescriptions de la DREAL Midi-Pyrénées (cf annexes)

Dans le secteur **Ng**, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'équipement collectif et toutes constructions nécessaires à l'exploitation de la gravière.

Dans les secteurs **N1** –

- Des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'équipement collectif
- Les extensions et changement de destination des constructions existantes. Les changements d'affectation pourront être pour de l'habitat, du commerce, de l'artisanat compatible avec de l'habitat.

L'extension des constructions existantes sera :

- 30 m² de surface de plancher pour les constructions dont la surface de plancher est inférieure à 100 m² à la date d'approbation du PLU
 - 30% de la surface de plancher à la date d'approbation du PLU pour les constructions dont la superficie est supérieure ou égale à 100 m² à la date d'approbation du PLU.
- Les annexes des constructions existantes

ARTICLE N - 3 - ACCÈS ET VOIRIE

1) Accès

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique en bon état de viabilité et dont les caractéristiques sont adaptées à l'utilisation envisagée. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

2) Voirie

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie : Une chaussée minimale de 3,50 m. En cas de voie en impasse, les caractéristiques de la voie devront être aménagées dans la partie terminale de façon à assurer un retournement pour les véhicules de lutte contre l'incendie pour les voies supérieures à partir d'un nombre de lots supérieurs à trois.

ARTICLE N - 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1) Eau potable

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

2) Assainissement

a) Eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire quand il existe. Au réseau public sont exclusivement admises les eaux usées issues des activités domestiques ou assimilées. En l'absence de ce réseau, un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur et à l'avis du Service Public d'Assainissement Non Collectif peut être autorisé. Ce dispositif devra être conçu de manière à être mis hors circuit dès que le réseau collectif sera réalisé et que la construction y sera raccordée.

b) Eaux pluviales

Le raccordement au réseau d'eau pluviale public est obligatoire lorsqu'il existe.

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) devront comporter des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3) Réseaux divers

Les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone ...) doivent être réalisés en souterrain à l'intérieur des parcelles privatives

D'un point de vue général, il sera recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves et des réhabilitations, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

ARTICLE N - 5 - CARACTÉRISTIQUE DES TERRAINS

Non règlementé.

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

Zone N1

D'une façon générale quand le terrain jouxte plusieurs voies, les règles d'implantation pourront ne s'appliquer que sur une seule voie

Les constructions doivent être implantées dans le zonage prévu à cet effet.

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

Zone N1

Les constructions doivent être implantées dans le zonage prévu à cet effet.

Toute construction sera implantée à 20 mètres minimum de part et d'autre des bords de ruisseaux et fossés-mères.

ARTICLE N - 8 – IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

ARTICLE N - 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE N - 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

En zone N1

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit (ou à l'acrotère). Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. La hauteur ne devra pas dépasser deux niveaux(R+2) à l'égout du toit.

La hauteur des annexes ou extension d'habitat implantées en limites de chemin ou d'espace public autre que une voirie n'excédera pas 3 mètres à l'égout du toit (ou à l'acrotère)..

ARTICLE N - 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les bâtiments à construire ou les modifications apportées aux constructions existantes devront s'harmoniser avec l'agglomération ou le groupe de bâtiments environnants et s'intégrer au site.

Les constructions de style particulier, par leur architecture, par les techniques de constructions employées, par la nature des matériaux utilisés, doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement immédiat, au site afin d'éviter qu'elles n'apparaissent comme un point singulier dans le quartier, dans le paysage.

Les terrassements devront être minimum pour ne pas marquer le paysage de façon trop brutale.

ARTICLE N - 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement doit être réalisé en dehors des voies publiques. Il doit être adapté aux besoins des constructions et de la fréquentation du public admis dans la zone.

ARTICLE N -13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les essences seront choisies en fonction du projet, dans tous les cas, les haies d'essences mono-spécifiques résineux sont proscrites dans les espaces publics et dans le privé quand elles sont visibles.
- Dans le secteur Ng, les plantations seront implantées conformément au plan de réhabilitation de la gravière.

ARTICLE N - 14 - COS

Non réglementé

ARTICLE N - 15 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions devront respecter la réglementation en vigueur dans le cadre des dispositions d'économie énergétique.

ARTICLE N - 16 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX

DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Demander aux aménageurs de prévoir les équipements qui permettront de mettre le raccordement au réseau électronique quand il sera présent.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NL

Article NL - 1 - TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Sont interdites :

Toutes les occupations et utilisations du sol **autres que**

- Les constructions nécessaires :
- A l'usage de loisirs de tourisme (parc résidentiel) ou sportif
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article NL - 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous conditions particulières :

- Les constructions à usage d'habitation strictement limitées au gardiennage et à la maintenance des équipements de la zone.
- Les installations classées ne comportant pas de nuisances inacceptables pour le voisinage, à condition qu'elles soient considérées comme un service usuel de la future zone urbaine, et que toutes mesures soient prises pour assurer dans le cadre réglementaire la protection du milieu dans lequel elles s'implantent.

Article NL - 3 ACCES ET VOIRIE

1) Accès

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique en bon état de viabilité et dont les caractéristiques sont adaptées à l'utilisation envisagée.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdite.

2) Voirie

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie : Une chaussée minimale de 3,50 m. En cas de voie en impasse, les caractéristiques de la voie devront être aménagées dans la partie terminale de façon à assurer un retournement pour les véhicules de lutte contre l'incendie pour les voies supérieures à partir d'un nombre de lots supérieurs à trois.

Article NL - 4- DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Eau potable

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

2) Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe. Au réseau public sont exclusivement admises les eaux usées issues des activités

domestiques ou assimilées.

En l'absence de ce réseau, un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur et à l'avis du Service Public d'Assainissement Non Collectif peut être autorisé. Ce dispositif devra être conçu de manière à être mis hors circuit dès que le réseau collectif sera réalisé et que la construction y sera raccordée.

b) Eaux pluviales

Le raccordement au réseau public d'eau pluviale est obligatoire lorsqu'il existe.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas 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) devront comporter des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3) Réseaux divers

Les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone ...) doivent être réalisés en souterrain à l'intérieur des parcelles privatives

D'un point de vue général, il sera recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves et des réhabilitations, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

ARTICLE NL - 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé.

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

D'une façon générale quand le terrain jouxte plusieurs voies, les règles d'implantation pourront s'appliquer que sur une seule voie.

Pour les voies communales et départementales existantes et à créer

Les constructions seront implantées à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement de l'espace public ou de la limite de l'emplacement réservé.

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

D'une façon générale quand le terrain jouxte plusieurs voies, les règles d'implantation pourront ne s'appliquer que sur une seule voie.

Les constructions doivent être implantées soit :

- sur une des limites séparatives aboutissant sur une voie (limites latérales) ou
- au minimum à une distance égale à la demi-hauteur du bâtiment (à l'égout du toit) sur au moins une des limites latérales.

ARTICLE NL - 8 – IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non règlementé

ARTICLE NL - 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé

Article NL – 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit (ou acrotère) et n'excédera pas 8 m. La hauteur des constructions est subordonnée par les contraintes techniques liées aux activités du secteur.

Dans le cas d'une contrainte esthétique majeure, l'autorisation de construire à une hauteur différente pourra être refusée ou subordonnée à des conditions particulières.

Article NL – 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les bâtiments à construire ou les modifications apportées aux constructions existantes devront s'harmoniser avec l'agglomération ou le groupe de bâtiments environnants et s'intégrer au site.

Les constructions de style particulier, par leur architecture, par les techniques de constructions employées, par la nature des matériaux utilisés, doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement immédiat, au site afin d'éviter qu'elles n'apparaissent comme un point singulier dans le quartier, dans le paysage.

Article NL - 12 – STATIONNEMENT

Il doit être assuré en dehors des voies publiques et doit correspondre aux besoins des constructions et de la fréquentation du public admis dans la zone.

Article NL - 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins 1 arbre de haute tige pour 50 m² d'espaces réservés aux circulations et stationnements.
- Les essences seront choisies en fonction du projet, dans tous les cas, les haies de thuyas seront à proscrire quand elles seront vues depuis les espaces publics.

ARTICLE NL - 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

ARTICLE NL - 15 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions devront respecter la réglementation en vigueur dans le cadre des dispositions d'économie énergétique.

ARTICLE NL - 16 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Demander aux aménageurs de prévoir les équipements qui permettront de mettre le raccordement au réseau électronique quand il sera présent.