

ZAC

Zone d'Aménagement Concerté

DÉPARTEMENT DE LA HAUTE - GARONNE

**COMMUNE DE LABEGE
ZAC DE LA BOURGADE**

3

REGLEMENT ECRIT

**Modification du
Plan d'Aménagement de Zone**

Approuvé par délibération

du Conseil Municipal

le 22 janvier 2013

SOMMAIRE

| | |
|---|-----------|
| TITRE I | 5 |
| DISPOSITIONS GENERALES..... | 5 |
| ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION | 6 |
| ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS | 6 |
| ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN SECTEURS | 6 |
| ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES | 6 |
| | |
| TITRE II | 8 |
| DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DEUX SECTEURS | 8 |
| | |
| CHAPITRE I..... | 9 |
| DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Z A | 9 |
| | |
| SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL..... | 9 |
| ARTICLE Z A 1 - TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES..... | 9 |
| ARTICLE Z A 2 - TYPE D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS | 9 |
| | |
| SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL..... | 10 |
| ARTICLE Z A 3 - ACCES ET VOIRIE..... | 10 |
| ARTICLE Z A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX | 10 |
| ARTICLE Z A 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE | 11 |
| ARTICLE Z A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISE PUBLIQUES..... | 11 |
| ARTICLE Z A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES | 11 |
| ARTICLE Z A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE..... | 11 |
| ARTICLE Z A 9 - EMPRISE AU SOL | 11 |
| ARTICLE Z A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS | 11 |
| ARTICLE Z A 11 - ASPECT EXTERIEUR..... | 12 |
| ARTICLE Z A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES | 12 |
| ARTICLE Z A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS..... | 13 |
| | |
| SECTION 3 : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL | 14 |
| ARTICLE Z A 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL | 14 |
| ARTICLE Z A 15 - POSSIBILITES DE DEPASSEMENT DU C.O.S. | 14 |
| | |
| CHAPITRE II..... | 15 |
| DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Z B..... | 15 |
| | |
| SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL..... | 15 |
| ARTICLE Z B 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL AUTORISEES..... | 15 |
| ARTICLE Z B 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES..... | 15 |
| | |
| SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL..... | 16 |
| ARTICLE Z B 3 - ACCES ET VOIRIE..... | 16 |
| ARTICLE Z B 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX | 16 |

| | |
|--|-----------|
| ARTICLE Z B 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE | 17 |
| ARTICLE Z B 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES | 17 |
| ARTICLE Z B 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES | 17 |
| ARTICLE Z B 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE..... | 17 |
| ARTICLE Z B 9 - EMPRISE AU SOL | 17 |
| ARTICLE Z B 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS..... | 18 |
| ARTICLE Z B 11 - ASPECT EXTERIEUR 1 - Conditions générales | 18 |
| ARTICLE Z B 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES | 18 |
| ARTICLE Z B 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS | 19 |
| SECTION 3 : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL | 19 |
| ARTICLE Z B 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL | 19 |
| ARTICLE Z B 15 - POSSIBILITES DE DEPASSEMENT DU C.O.S..... | 19 |

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique au territoire couvert par le Plan d'Aménagement de Zone (P.A.Z.), établi pour la Zone d'Aménagement Concerté à usage dominant d'activités dites "Z.A.C. de la Bourgade" dont le périmètre est défini sur le document graphique.

Le présent règlement s'applique dans sa totalité pour toutes les constructions à réaliser et toutes modifications de volume des immeubles existants.

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

Sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

1. Le règlement national d'urbanisme (les articles d'ordre public) :
 - . R111-2 : relatif à la salubrité et sécurité publique,
 - . R111-4 : relatif à la conservation ou la mise en valeur de sites ou de vestiges archéologiques,
 - . R111-15 : relatif à la préservation de l'environnement,
 - . R111-21 : relatif au respect des sites, du paysage et du patrimoine urbain au naturel.

Le présent règlement s'applique dans sa totalité pour toutes les constructions à réaliser et toutes modifications de volume des immeubles existants.

2. Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières, qui font l'objet du plan de servitude annexé. Dans le cas de création d'une nouvelle servitude, le Préfet proposera au Maire un arrêté de mise à jour des servitudes d'utilité publique.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN SECTEURS

Le territoire couvert par le Plan d'Aménagement de Zone comporte trois secteurs Z A, Z B auxquels s'appliquent les dispositions du titre II.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

- 1 - Les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de chaque zone ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des unités foncières ou le caractère des constructions avoisinantes.
- 2 - Lorsqu'une construction existante ou une occupation du sol n'est pas conforme aux règles applicables à la zone, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que pour les travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.
- 3 - Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif : Les ouvrages importants et indispensables liés aux équipements à usage collectif (tels que pylônes, châteaux d'eau, réservoirs, émetteurs-récepteurs, postes de transformation, postes de détente de gaz destinés à la distribution publique...) pourront faire l'objet d'adaptations aux articles 3 à 5 et 8 à 13 du règlement de chaque zone compte tenu des impératifs techniques et fonctionnels spécifiques.
- 4 - La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf dans le cas d'une construction soumise au risque inondation pour lequel les dispositions relatives aux zones inondables sont applicables.
- 5 - Les ouvrages d'alimentation en énergie électrique seront conformes aux dispositions d'une part, des règlements d'administration publique, pris en application de l'article 18 de la loi du 15 juin 1906, d'autre part, des arrêtés ministériels pris en application de l'article 19 de cette même loi, à l'exclusion de toute autre limitation instituée par le document d'urbanisme dans chacune des zones appelées à être traversées.

- 6 - les constructions situées au voisinage des axes classés bruyants tels qu'identifiés sur le règlement graphique, doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique conformément à l'arrêté préfectoral du 26 juillet 2000, relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres de la Haute-Garonne.

- 7 - Conformément à la délibération du conseil municipal du 16 octobre 2007, l'édification des clôtures doit être précédée d'une déclaration préalable sur tout le territoire communal.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DEUX SECTEURS

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Z A

Caractère du secteur

Il s'agit d'un secteur affecté à la construction de bâtiments à usage d'activités diverses.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Z A 1 - TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES

1. Sont notamment autorisés sous réserve des dispositions des articles Z A 1.3. e t Z A 2 :
 - Les constructions à usage d'hébergement hôtelier, de services publics et d'intérêt collectif, d'artisanat, de bureaux, industriel, de commerce.
 - Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration sous réserve des conditions fixées au paragraphe 2 ci-dessous.
 - L'agrandissement et l'amélioration des constructions existantes.
 - Les constructions à usage d'habitation sous réserve des conditions fixées au paragraphe 3 ci-dessous.
2. Sont autorisées sous conditions :
 - Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, à condition qu'elles soient en conformité avec la législation et la réglementation en vigueur concernant la protection de l'environnement, et que toutes les dispositions nécessaires à la réduction des inconvénients et des dangers qu'elles peuvent présenter soient prévues.
 - En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries, l'assainissement et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.

Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence est jugée souhaitable sur le site et notamment pour assurer la direction, la surveillance, la sécurité des établissements ou services généraux édifiés dans la zone.

ARTICLE Z A 2 - TYPE D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

- 1 - Les parcs d'attraction, les terrains pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés.
- 2 - Les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles visées à l'article Z A 1.
- 3 - Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, l'aménagement de terrains pour permettre l'installation de caravanes constituant l'habitat principal.
- 4 - Les affouillements et les exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.
- 5 - L'ouverture et l'exploitation de carrières et de décharges.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Z A 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

Tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic

2 - Voirie

Le projet sera refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie (cf. annexe « obligations liées aux conditions d'accessibilité des secours »).

2.1. L'ouverture de voies nouvelles publiques communes est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale d'emprise : 9 mètres,
- largeur minimale de chaussée : 3,50 mètres pour les voies à sens unique et 5,50 mètres pour les voies à double sens.

2.2. Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, de telle sorte que tout véhicule lourd puisse faire aisément demi-tour.

2.3. Les intersections et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution correcte des véhicules et à assurer la meilleure visibilité.

ARTICLE Z A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Desserte en eau

1.1. Eau potable

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

2 - Assainissement : eaux usées

2.1. Eaux vannes et eaux usées

Les eaux usées, domestiques de toute construction ou installation nouvelle ou existante doivent être évacuées par des canalisations souterraines branchées sur le réseau collectif d'assainissement "vanne".

2.2. Effluents industriels

Les rejets d'effluents, industriels sont autorisés dans les réseaux publics vannes ou pluviaux, si lesdits effluents sont pré-épurés conformément aux dispositions réglementaires en vigueur. Il appartiendra aux services sanitaires de déterminer si ces règles sont assimilables aux eaux vannes ou pluviales.

3 - Assainissement : eaux pluviales

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

Toutes dispositions doivent être prises pour que les eaux pluviales, par exemple dans le cas où elles traverseraient des aires de travail en s'écoulant, ne soient pas chargées de substances polluantes.

4 - Réseaux divers

Les lignes de télécommunications, de gaz et de distribution d'énergie électrique doivent être souterraines.

L'installation des postes de transformation de courant électrique ou de postes de détente de gaz peut être soumise aux prescriptions de l'article R 332.16 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE Z A 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Néant.

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

Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux voies privées.

Toute construction ou installation nouvelle doit être implantée à une distance minimale de :

- 10 mètres minimum par rapport à l'emprise de la RD 16 y compris l'emprise préservée pour son doublement.
- 5 mètres de l'emprise des autres voies.
- 25 mètres minimum de la limite d'emprise de la voie ferrée pour les constructions destinées à l'habitat.
- 15 mètres minimum de la limite d'emprise de la voie ferrée pour les autres constructions.
- Soit à l'alignement, soit à une distance minimale de 0.50 mètres de l'ensemble des voies et emprises publiques pour les équipements publics et d'intérêt collectif et pour les constructions annexes nécessaires à la surveillance et au fonctionnement des bâtiments.

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

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

Toutefois, si des constructeurs voisins présentent un plan masse commun, formant un ensemble architectural cohérent et de qualité, les bâtiments peuvent être jointifs, les conditions de sécurité devant par ailleurs être remplies.

Les équipements publics ou d'intérêt collectif pourront être implantés soit en limite séparative, soit à une distance minimale de 0,50 mètres des limites.

ARTICLE Z A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Néant.

ARTICLE Z A 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de limite d'emprise au sol.

ARTICLE Z A 10 - HAUTEUR DES' CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction est la différence de hauteur mesurée verticalement en tout point de la construction entre le niveau supérieur de la panne sablière (cas des toitures traditionnelles), du chéneau, de la planche de rive (cas des toitures cintrées), de l'acrotère (cas des toitures terrasses), et le niveau naturel du sol avant travaux. Sont exclus du calcul de la hauteur maximale : les antennes de télétransmission, les paratonnerres, les souches de cheminées, les rambardes ou autres éléments sécuritaires et les machineries d'ascenseurs ou de ventilation

mécanique.

La hauteur des constructions nouvelles n'est pas limitée à l'exception des annexes nécessaires à la surveillance et au fonctionnement des bâtiments dont la hauteur ne pourra excéder 3,50 mètres.

ARTICLE Z A 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Conditions générales

Pour être autorisé, tout projet d'aménagement de construction ou d'installation déjà existante, de même que tout projet de construction ou d'installation nouvelle, doit garantir :

- le respect de conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, de tranquillité, d'ensoleillement et d'aspect en général,...
- une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux ou paysages avoisinants (sites naturels, perspectives,...) celle de la nature de la zone et de la tenue générale de l'agglomération.

2 - Clôtures

Les clôtures ne sont admises que lorsque des raisons impérieuses de sécurité les justifient. Ne sont autorisés que des dispositifs invisibles de type rayon infrarouges, détecteurs à rayonnement, etc.

3 - Réservoirs d'hydrocarbures et dépôts industriels

Lorsque les réservoirs seront laissés à l'air libre, ils devront être entourés de haies vives d'une hauteur telle qu'elles masquent totalement lesdits réservoirs ou dépôts.

4 - Transformateurs et annexes

Ils devront être habillés de matériaux de même nature que le bâtiment principal.

ARTICLE Z A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

1 - Le stationnement des véhicules, les aires d'accès, les rampes d'accès et les aires de manœuvre qui y sont liées, doivent être réalisés à l'intérieur des unités foncières et dans les conditions normales d'utilisation.

De plus, quand le niveau de trafic de la voie, la configuration géométrique de cette voie aux abords de l'accès et l'importance des flux entrants/sortants le nécessitera, l'aire de croisement des entrants/sortants sera impérativement organisée en domaine privé.

Sur chaque parcelle, il doit être aménagé, des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service pour toutes les fonctions sauf celle d'habitation.

Dans le cas d'une opération comportant des destinations et activités différentes utilisant des places de stationnement de manière non simultanée, il sera tenu compte de la complémentarité d'usage pour établir le nombre de places exigé.

2 - L'obligation de réalisation de places de stationnement s'applique aux constructions nouvelles, aux changements de destination et aux extensions de plus de 500 m² de surface de plancher. Seront exigées au moins une place pour 80 m² de surface de plancher.

3 - Stationnement des deux roues :

Des aires de stationnement pour deux roues seront exigées pour toutes les constructions. Leur nombre et leur emplacement seront déterminés en rapport avec la fonction du bâtiment. Les parcs vélos devront être accessibles par tout autre moyen que par un escalier et réalisés sur des emplacements aménagés à cet effet.

ARTICLE Z A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1 - Espaces boisés classés

Néant.

2 - Espaces boisés et plantations existantes

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignements d'arbres existants sont à préserver dans toute la mesure du possible. Seules les contraintes techniques impératives, résultant de l'implantation de certaines constructions ou ouvrages pourront, dans des cas exceptionnels, justifier l'abattage d'arbres. De telles dispositions ne pourront être admises que si aucune autre solution technique satisfaisante préservant les plantations existantes, ne peut être trouvée et à condition que des plantations équivalentes soient réalisées au voisinage immédiat des ouvrages ou constructions concernées.

3 - Plantations sur les parcs de stationnement

Les parcs de stationnement au sol doivent être plantés à raison d'un arbre pour quatre emplacements de voiture ou camion.

4 - Espaces libres et espaces verts à créer

Les espaces libres de toute construction, de toute utilisation particulière liée à l'activité exercée (notamment cultures, serres, etc...), de toute aire de stationnement et de manoeuvre, en particulier l'espace restant libre entre la limite d'emprise des voies et les bâtiments, doit être traité en jardin d'agrément gazonné et planté d'au moins un arbre pour 100 m². Des **plantations** d'arbres en bosquets pourront être imposées, notamment pour respecter les indications **du** plan des plantations, ou en fonction de l'architecture particulière de certains bâtiments.

La surface des espaces verts plantés doit être au moins égale à 30 % de la superficie du terrain.

SECTION 3 : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Z A 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

La surface de plancher développée sera au maximum de 200 000 m².

ARTICLE Z A 15 - POSSIBILITES DE DEPASSEMENT DU C.O.S.

Néant.

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Z B

Caractère du secteur Z B

Ce secteur correspond à des terrains occupés par des bâtiments à usage d'activités et d'habitat où seules seront admises des extensions mesurées des bâtiments existants.

En cas de démolition totale, et exclusivement dans ce cas, des édifices existants- sur une même unité foncière, le règlement applicable en secteur Z A se substituera aux dispositions ci-dessous (articles Z B 1 à Z B 15).

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Z B 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL AUTORISEES

Sont notamment autorisées sous réserve des dispositions de l'articles Z B 2 :

Sont seules admises les extensions mesurées des bâtiments à usage d'habitation ou d'activités existants.

ARTICLE Z B 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

- 1 - Les parcs d'attraction, les terrains pour la pratique de sports ou loisirs motorisés.
- 2 - Toute construction, à l'exception des extensions mesurées des bâtiments d'habitation existants autorisées à l'article Z B 1.
- 3 - Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisir, les habitations légères de loisirs, l'aménagement de terrains pour permettre l'installation de caravanes constituant l'habitat principal.
- 4 - Les affouillements et les exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.
- 5 - L'ouverture et l'exploitation de carrières et de décharges.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Z B 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

Tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

2 - Voirie

Le projet sera refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie (cf. annexe « obligations liées aux conditions d'accessibilité des secours »).

2.1. L'ouverture de voies nouvelles publiques ou privées communes est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale d'emprise : 9 mètres,
- largeur minimale de chaussée : 3,50 mètres pour les voies à sens unique et 5,50 mètres pour les voies à double sens.

2.2. Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, de telle sorte que tout véhicule lourd puisse *faire* aisément demi-tour.

2.3. Les intersections et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution correcte des véhicules et à assurer la meilleure visibilité.

ARTICLE Z B 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Desserte en eau

1.1. Eau potable

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

2 - Assainissement : eaux usées

2.1. Eaux vannes et eaux usées

Les eaux usées domestiques de toute construction ou installation nouvelle ou existante doivent être évacuées par des canalisations souterraines branchées sur le réseau collectif d'assainissement "vanne".

2.2. Effluents industriels

Les rejets d'effluents industriels sont autorisés dans les réseaux publics vannes ou pluviaux, si lesdits effluents sont pré-épurés conformément aux dispositions réglementaires en vigueur. Il appartiendra aux services sanitaires de déterminer si ces règles sont assimilables aux eaux vannes ou pluviales.

3 - Assainissement : eaux pluviales

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

Toutes dispositions doivent être prises pour que les eaux pluviales, par exemple dans le cas où elles traverseraient des aires de travail en s'écoulant, ne soient pas chargées de substances polluantes.

4 - Réseaux divers

Les lignes de télécommunications, de gaz et de distribution d'énergie électrique doivent être souterraines.

L'installation des postes de transformation de courant électrique ou de postes de détente de gaz peut être soumise aux prescriptions de l'article R 332.16 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE Z B 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Néant.

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

Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux voies privées.

Toute construction ou installation nouvelle doit être implantée à une distance minimale de :

- 10 mètres minimum par rapport à l'emprise de la RD 16 y compris l'emprise préservée pour son doublement,
- 5 mètres de l'emprise des autres voies,
- 25 mètres minimum de la limite d'emprise de la voie ferrée pour les constructions destinées à l'habitat,
- 15 mètres minimum de la limite d'emprise de la voie ferrée pour les autres constructions,
- Soit à l'alignement, soit à une distance minimale de 0,50 mètres de l'ensemble des voies et emprises publiques pour les équipements publics et d'intérêt collectif et pour les constructions annexes nécessaires à la surveillance et au fonctionnement des bâtiments.

ARTICLE Z B 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

Toutefois, si deux constructeurs voisins présentent un plan masse commun, formant un ensemble architectural cohérent et de qualité, les bâtiments peuvent être jointifs, les conditions de sécurité devant par ailleurs être remplies.

Aucune construction ne peut atteindre simultanément les deux limites séparatives latérales de la parcelle qui la supporte.

Les équipements publics ou d'intérêt collectif pourront être implantés soit en limite séparative, soit à une distance minimale de 0,50 mètres des limites.

ARTICLE Z B 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Néant.

ARTICLE Z B 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de limite d'emprise au sol.

ARTICLE Z B 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction est la différence de hauteur mesurée verticalement en tout point de la construction entre le niveau supérieur de la panne sablière (cas des toitures traditionnelles), du chéneau, de la planche de rive (cas des toitures cintrées), de l'acrotère (cas des toitures terrasses), et le niveau naturel du sol avant travaux.

Sont exclus du calcul de la hauteur maximale : les antennes de télétransmission, les paratonnerres, les souches de cheminées, les rambardes ou autres éléments sécuritaires et les machineries d'ascenseurs ou de ventilation mécanique.

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 6 mètres sous réserve de respecter les dispositions de l'article Z B 7.

ARTICLE Z B 11 - ASPECT EXTERIEUR 1 - Conditions générales

Pour être autorisé, tout projet d'aménagement de construction ou d'installation déjà existante, de même **que tout projet** de construction ou d'installation nouvelle, doit garantir :

- le respect de conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, de tranquillité, d'ensoleillement et d'aspect en général,...
- une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux ou paysages avoisinants (sites naturels, perspectives,...) celle de la nature de la zone et de la tenue générale de l'agglomération.

2 - Clôtures

Les clôtures ne sont admises que lorsque des raisons impérieuses de sécurité les justifient. Ne sont autorisés que des dispositifs invisibles de type rayon infrarouges, détecteurs à rayonnement, etc.

3 - Réservoirs d'hydrocarbures et dépôts industriels

Lorsque les réservoirs seront laissés à l'air libre, ils devront être entourés de haies vives d'une hauteur telle qu'elles masquent totalement lesdits réservoirs ou dépôts.

4 - Transformateurs et annexes

Ils devront être habillés de matériaux de même nature que le bâtiment principal.

ARTICLE Z B 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

1 - Le stationnement des véhicules, les aires d'accès, les rampes d'accès et les aires de manœuvre qui y sont liées, doivent être réalisés à l'intérieur des unités foncières et dans les conditions normales d'utilisation. De plus, quand le niveau de trafic de la voie, la configuration géométrique de cette voie aux abords de l'accès et l'importance des flux entrants/sortants le nécessitera, l'aire de croisement des entrants/sortants sera impérativement organisée en domaine privé. Sur chaque parcelle, il doit être aménagé, des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service pour toutes les fonctions sauf celle d'habitation.

Dans le cas d'une opération comportant des destinations et activités différentes utilisant des places de stationnement de manière non simultanée, il sera tenu compte de la complémentarité d'usage pour établir le nombre de places exigé.

2 - L'obligation de réalisation de places de stationnement s'applique aux constructions nouvelles, aux changements de destination et aux extensions de plus de 500 m² de surface de plancher. Seront exigées au moins une place pour 80 m² de surface de plancher. Seront exigées au moins une place pour 80 m² de surface de plancher.

3 - Stationnement des deux roues :

Des aires de stationnement pour deux roues seront exigées pour toutes les constructions. Leur nombre et leur emplacement seront déterminés en rapport avec la fonction du bâtiment. Les parcs vélos devront être accessibles par tout autre moyen que par un escalier et réalisés sur des emplacements aménagés à cet effet.

ARTICLE Z B 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1 - Espaces boisés classés

Néant.

2 - Espaces boisés et plantations existantes

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignements d'arbres existants sont à préserver dans toute la mesure du possible. Seules les contraintes techniques impératives, résultant de l'implantation de certaines constructions ou ouvrages pourront, dans des cas exceptionnels, justifier l'abattage d'arbres. De telles dispositions ne pourront être admises que si aucune autre solution technique satisfaisante préservant les plantations existantes, ne peut être trouvée et à condition que des plantations équivalentes soient réalisées **au** voisinage immédiat des ouvrages ou constructions concernées.

3 - Plantations sur les parcs de stationnement

Les parcs de stationnement au sol doivent être plantés à raison d'un arbre pour quatre emplacements de voiture ou camion. Ces arbres peuvent être répartis ou regroupés en bosquets.

4 - Espaces libres et espaces verts à créer

Les espaces libres de toute construction, de toute utilisation particulière liée à l'activité exercée (notamment cultures, serres, etc...), de toute aire de stationnement et de manœuvre, en particulier l'espace restant libre entre la limite d'emprise des voies et les bâtiments, doit être traité en jardin d'agrément gazonné et planté d'au moins un arbre pour 100 m². Des plantations d'arbres en bosquets pourront être imposées, notamment pour respecter les indications du plan des plantations, ou en fonction de l'architecture particulière de certains bâtiments.

La surface des espaces verts plantés doit être au moins égale à 30 % de la superficie du terrain.

SECTION 3 : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Z B 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités maximales d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des articles 3 à 13.

ARTICLE Z B 15 - POSSIBILITES DE DEPASSEMENT DU C.O.S.

Néant.