

Modification simplifiée

3

REGLEMENT ECRIT

Approuvée par délibération
du Conseil Municipal
le 12 juin 2012

SOMMAIRE

DEFINITIONS	4
TITRE I	7
DISPOSITIONS GENERALES	7
TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	11
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	12
DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE UB	20
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC	28
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD	38
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY	45
TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURE	51
ZONE NA	52
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE I NA	62
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE II NA	64
TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET AGRICOLES	72
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NC	73
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE ND	79

DEFINITIONS

Ces éléments de définition ont une vocation informative et ne comportent pas de valeur réglementaire. L'ensemble de ces référentiels et leurs définitions tels qu'usités en 2011 peuvent être modifiés au gré des évolutions juridiques et législatives.

1 - Modes d'occupation ou d'utilisation du sol

Les principales vocations d'occupation ou d'utilisation du sol sont :

- les constructions à usage :
 - d'habitation,
 - d'hébergement hôtelier
 - de bureaux
 - de commerce
 - d'artisanat
 - d'industrie
 - agricole ou forestier,
 - d'entrepôt
 - de services publics et d'intérêt collectif
- les terrains de camping,
- les parcs résidentiels destinés à l'accueil d'habitations légères et de loisirs
- l'aménagement de terrains pour permettre l'installation de caravanes constituant l'habitat principal,
- l'aménagement d'un parc d'attraction ou d'une aire de jeux et de sports
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- l'aménagement d'aires de stationnement ouvertes au public,
- l'aménagement de dépôts de véhicules, de garages collectifs de caravanes, ou de résidences mobiles de loisirs
- les affouillements et exhaussements du sol
- l'ouverture et l'exploitation de carrières et les décharges.
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration

2 - Terrains et limites séparatives

Les limites séparatives constituent les contours de l'unité foncière qui supporte l'autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol. Cette unité foncière peut être constituée de une ou plusieurs parcelles.

Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives sont définies par rapport aux emprises publiques et aux voies (article 6) et par rapport aux autres unités foncières limitrophes (article 7).

3 - Coefficient d'occupation du sol (COS), surface hors œuvre nette (SHON) et coefficient d'emprise au sol (CES)

3.1. Définition du COS

Le coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors oeuvre nette ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

Pour le calcul du coefficient d'occupation du sol, la superficie du ou des terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir comprend, le cas échéant, les terrains classés comme espaces boisés en application de l'article L. 130-1 et les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R. 332-15 et R. 332-16. La surface hors oeuvre nette ou, le cas échéant, le volume des bâtiments existants conservés sur le ou les terrains faisant l'objet de la demande est déduit des possibilités de construction.

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts, sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité.

3.2. Définition de la SHON

« La surface de plancher hors œuvre brute (SHOB) d'une construction est égale à la somme des surfaces

de plancher de chaque niveau de la construction. La surface de plancher hors œuvre nette (SHON) d'une construction est égale à la surface hors œuvre brute de cette construction après déduction :

a/ des surfaces de plancher hors œuvre des combles (de moins de 1,80 mètre sous plafond) et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

b/ des surfaces de plancher hors œuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;

c/ des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments ou parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules ;

d/ dans les exploitations agricoles, des surfaces de plancher des serres de production, des locaux destinés à abriter les récoltes, à héberger les animaux, à ranger ou entretenir le matériel agricole, des locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation ;

e/ d'une surface égale à 5 % des surfaces hors œuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a, b et c ci-dessus.

Sont également déduites de la surface hors œuvre brute dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de cinq mètres carrés par logement, les surfaces de plancher affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et celles résultant de la fermeture de balcons, loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée ».

Des précisions sur les modalités de calcul de la SHON sont apportées par la circulaire n°90-80 du 12 novembre 1990 et, concernant les exploitations agricoles, par la circulaire n°96-39 du 19 juin 1996.

3.3. Définition du CES

Le coefficient d'emprise au sol (CES) défini dans l'article 9 est le rapport de la surface bâtie au sol à la superficie de l'unité foncière. L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume hors œuvre brut du bâtiment au sol.

Toutefois, n'entrent pas en compte dans ce calcul :

les balcons sur une largeur maximale de 0,80 mètre, la partie éventuelle au-delà entre dans le calcul de l'emprise au sol ;

les avant-toits sur une largeur maximale de 1 mètre, la partie éventuelle au-delà entre dans le calcul de l'emprise au sol ;

les garages totalement enterrés ;

les piscines si l'embranchement (partie de la bordure construite en élévation) est d'une hauteur inférieure à 0,60 mètre.

4 - 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.

5 - Espaces libres, stationnement

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

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

Les places de stationnement automobiles non construites sont considérées comme espaces libres.

Toutefois, elles ne comptent pas dans les espaces libres de pleine terre si celles-ci sont recouvertes d'un matériau imperméabilisant.

6 - Stationnement automobile

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

Places aménagées perpendiculairement à la voie de desserte

Longueur : 5 mètres.

Largeur : 2,50 mètres et 3,30 mètres (places réservées handicapés).

Dégagement : 5 mètres.

Places aménagées en oblique par rapport à la voie de desserte (en épi)

Angle par rapport à la voie : 45 °.

Longueur : 5 mètres.

Largeur : 2,50 mètres et 3,30 mètres (places réservées handicapés).

Dégagement : 4 mètres.

Places aménagées longitudinalement par rapport à la voie de desserte (en créneau)

Longueur : 5 mètres.

Largeur : 2 mètres.

Pas de possibilité d'aménager des places réservées handicapées sauf côté trottoir ou accotement.

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

TITRE I
DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE I - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

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

A l'exception de :

- la ZAC de Grande Borde,
- la ZAC de l'Hers,
- la ZAC de la Bourgade.

ARTICLE II - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS ET REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS

Sont et demeures 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

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 des servitudes 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 III - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan d'Occupation des Sols comporte des zones urbaines, et des zones naturelles ou non équipées. Il comporte également :

- des terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer,
- des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics.

1 - Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II sont :

- la zone UA, et le secteur UAa
- la zone UB,
- la zone UC, et les secteurs UCa et UCb
- la zone UD, et le secteur UDa
- la zone UY,

2 – Les zones d'urbanisation future auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II sont :

La zone NA et les secteurs NAa, NAb, NAc, NAd, NAe

la zone I NA,

la zone II NA et les secteurs IINAa et IINAb

3 - Les zones naturelles ou non équipées auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II sont :

- la zone NC,
-

- la zone ND, et le secteur NDa

4 - Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer auxquels s'appliquent les dispositions du code de l'urbanisme sont repérés sur le règlement graphique par un gros quadrillage délimité par un trait continu et légendés Espaces Boisés Classés.

4 - Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics aux installations d'intérêt général sont énumérés dans le tableau annexé, intitulé Emplacements Réservés. Ils sont repérés sur le règlement graphique par un petit quadrillage, conformément à la légende.

ARTICLE IV - DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES GENERALES

1- adaptations mineures : 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 - Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif : Les ouvrages d'infrastructure 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.

3 – 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.

4 – 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.

5 - Lorsqu'une construction existante ou une occupation du sol n'est pas conforme aux règles applicables à la zone, le permis de construire ne peut être accordé 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.

ARTICLE V - DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA COMMUNE

1 – 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.

2 - Le bâti de caractère au titre de l'article L-123-1-5.7° du Code de l'Urbanisme est identifié au plan de zonage par une légende spécifique. Tous travaux de démolition partielle, des travaux de façade, d'agrandissement, de surélévation ou modification, ainsi que les projets de construction neuve sur les unités foncières supportant un élément du patrimoine sont autorisés à condition que ces travaux ne portent pas atteinte à l'intégrité de ce patrimoine et qu'ils contribuent à assurer sa protection et sa mise en valeur.

3 – 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

4 – Périmètre d'étude permettant l'application de sursis à statuer

Sur toutes les parcelles situées dans une bande de 20 mètres de large de part et d'autre de l'axe de la RD 16 identifié sur le règlement graphique au titre du périmètre d'étude du futur TCSP RD16, toute demande de travaux pourra éventuellement faire l'objet d'un sursis à statuer, conformément à la délibération de Tisséo SMTC du 02 juin 2005, visé par le contrôle de légalité de la Préfecture du 13 juin 2005 et annexée au PLU.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone dont le caractère central se définit par la proximité d'équipements publics : mairie, église, écoles, terrains de sports, etc..., et la présence d'habitat en ordre continu. Il convient d'y renforcer le caractère de centre de village par un aménagement des espaces publics et par le respect des gabarits (constructions nouvelles, voies, etc...) pour tout projet d'aménagement nouveau.

SECTION 1 :

NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISÉES

1 - Rappel : sont soumis à l'autorisation :

- 1.1. L'édification des clôtures (soumises à déclaration).
- 1.2. Les installations et travaux divers prévus aux articles 8.442-1 et suivants du Code de l'urbanisme, sous réserve des dispositions de l'article UA 2.
- 1.3. Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés au plan de zonage.
- 1.4. Les démolitions.
- 1.5. Les changements d'affectation des locaux à usage d'habitation.

2 - Sont notamment autorisés sous réserve des dispositions des articles UA 1.3. et UA 2 :

Les constructions à usage d'habitation, de commerces, de bureaux, , de services publics et d'intérêt collectif, d'hébergement hôtelier, d'artisanat,.

L'aménagement d'aires de stationnement ouvertes au public, les aires de jeux et de sport

3 - Sont autorisées sous conditions :

- 3.1. Les installations classées nécessaires à la vie du quartier ou de la cité.
- 3.2. La transformation des installations classées existantes antérieurement à la date de publication du présent règlement à condition qu'elle n'en augmente pas les nuisances, qu'elle respecte l'environnement et qu'elle soit en conformité avec la législation et la réglementation en vigueur, notamment en ce qui concerne la réduction des dangers potentiels qu'elle peut présenter.
- 3.3: Dans la zone UA, les constructions à usage d'habitation, d'activité agricole et forestière, de services publics et d'intérêt collectif, situées au voisinage des axes classés bruyants par l'arrêté du 26 juillet 2000, ne sont admises que si elles se soumettent aux exigences d'isolation acoustique conformément à la réglementation en vigueur (cf. annexe du P.O.S.).

4 - Les travaux portant sur les éléments architecturaux repérés sur le Plan de Zonage par une légende spécifique sont soumis à Autorisation préalable de la Commune. Leur destruction est soumise à l'accord d'un permis de démolir.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- 1 - Rappel : les défrichements dans les terrains boisés classés au plan de zonage.
- 2 - L'ouverture de carrières.
- 3 - Les terrains de camping et de caravaning et l'habitat léger de loisirs.
- 4 - Les installations classées, à l'exception de celles visées à l'article UA 1 ci-dessus.
- 5 - Toutes occupations ou utilisation du sol non autorisée à l'article UA 1 ci-dessus.
- 6 - Les lotissements et ensembles groupés d'habitations.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

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.

Il peut également 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 nouvelle

L'ouverture de voies nouvelles publiques ou privées est soumise aux conditions minimales suivantes :

2.1. Voies en impasse et voies de desserte directe des habitations riveraines :

- 8 mètres d'emprise.
- Sur de telles voies, l'absence éventuelle de trottoir sera compensée par la mise en place d'un mobilier urbain destiné à agrémenter l'espace, dégager des places de stationnement, protéger un domaine privilégié pour l'emplacement des réseaux techniques, les mobiliers seront agencés pour laisser dans tous les cas un passage libre de 5 mètres minimum pour la circulation lente de véhicules automobiles.
- Il doit être aménagé dans la partie terminale des voies en impasse un dispositif de retournement permettant aux véhicules lourds de manœuvrer suivant un rayon de braquage de 11 mètres. Aucun dispositif de retournement ne sera nécessaire si la voie se prolonge par un chemin piéton et cyclable permettant l'accès de véhicules de services (ordures ménagères, sécurité,...).
- La longueur des voies en impasse ne peut excéder 80 mètres, sauf si elles sont conçues pour être ultérieurement raccordées à des voies existantes ou projetées.

2.2. D'autres caractéristiques de voies peuvent être :

Acceptées, si elles répondent au vu du plan de masse,

- à la volonté de maintenir le caractère de l'espace urbain du village traditionnel,
- à une meilleure conception de l'espace urbain.

Exigées, si la voie remplit d'autres rôles que la desserte directe des habitations (voie structurant la zone, voie destinée à recevoir les transports en commun, voie assurant des liaisons entre quartiers,...).

3 - Pistes cyclables

L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétons pourra être exigée, notamment pour desservir les équipements publics.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Dans tous les cas, pour être autorisée, toute construction ou installation nouvelle doit, en matière de réseaux, satisfaire à toutes obligations légales vis-à-vis des gestionnaires de ces réseaux. Ainsi, tous les aménagements doivent être conformes à la réglementation en vigueur et au schéma général de desserte par les réseaux.

1 - Réseau d'alimentation en eau

- 1.1. Pour être autorisée, toute construction doit être raccordée dans des conditions satisfaisantes à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.
- 1.2. Dans les ensembles de constructions ou d'installations, des points d'eau d'incendie normalisés doivent être prévus.

2 - Réseau d'assainissement

2.1. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'évacuation des eaux usées.

2.2. Eaux pluviales

Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement exclusif des eaux pluviales dans un réseau collecteur d'eaux pluviales.

2.3. Effluents industriels

Tout rejet d'effluents industriels dans le réseau public d'eaux usées est interdit sauf si ces effluents sont parfaitement assimilables aux eaux vannes et usées ou s'ils ont été préalablement épurés et ont reçu l'agrément des services concernés. Ils sont alors soumis aux prescriptions de l'alinéa 2. 1.

Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduelles industrielles ne nécessitant pas de prétraitement pourront être rejetées dans le réseau public d'eaux pluviales après dégraissage et dessablage, dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur et après agrément des services concernés. Tout rejet d'eaux résiduelles dans les fossés est formellement interdit.

3 - Réseau divers

- 3.1. Les réseaux de télécommunication, distribution d'énergie et autres, seront obligatoirement enterrés dans les ensembles d'habitations et les lotissements. Ils le seront dans la mesure du possible pour les constructions individuelles.
- 3.2. L'édification de toute construction ou installation importante ou de tout ensemble de constructions ou installations peut être subordonnée à la réserve au rez-de-chaussée, d'un emplacement destiné à l'implantation d'un transformateur statique du réseau d'électricité, de telle sorte que ce transformateur se trouve intégré à l'architecture et ne constitue en rien une construction isolée ou un volume ajouté.
S'il ne peut être intégré à l'architecture, il doit l'être à la composition générale du plan de masse de l'opération envisagée, comme une construction indépendante...

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUE DE L'UNITE FONCIERE

Néant

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

1 - Toute construction nouvelle et extension doit être implantée à une distance minimale de 4 mètres de la limite d'emprise des voies existantes ou à créer.

2 - Le long des voies repérées sur le règlement graphique par un tireté, toute construction nouvelle et extension doit être implantée pour tous ses niveaux à l'alignement des voies existantes ou à créer.

Des décrochements seront possibles entre 0 et 2,50 mètres sur une partie du bâtiment pour l'aménagement d'entrées, de balcons, terrasses ou loggias.

3 - Toute construction nouvelle et extension doit être implantée à :

- 35 mètres (pour l'habitat),
- 25 mètres (pour les constructions d'un autre usage que l'habitat) de l'axe de la voie ferrée de Bordeaux à Sète.

4 - Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées dans le présent article s'appliquent à chaque terrain issu de la division foncière

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

1 - Toute construction nouvelle et extension doit être implantée :

- soit à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.
- soit sur l'une au moins des limites séparatives

2 - A l'exception du secteur UAa, le long des voies repérées sur le règlement graphique par un tireté, dans une bande de 15 mètres comptés à partir de l'alignement du ou des retraits évoqués en UA 6, toute construction doit être implantée sur toute sa hauteur d'une limite latérale à l'autre.

3 - Des implantations autres que celles définies à l'alinéa 1 ci-dessus sont possibles :

- 3.1. Si une construction ou installation est déjà implantée sur la limite séparative d'une unité foncière immédiatement voisine : une construction ou installation nouvelle peut alors l'être également, sans pouvoir dépasser 7 mètres de hauteur
- 3.2. En ce qui concerne les ouvrages d'infrastructures importants indispensables tels que : château d'eau, réservoirs, cheminées, pylônes, émetteurs récepteurs, etc... : ils seront implantés soit en limite séparative, soit à une distance minimale de 0,50 mètres

Les piscines en dehors de toutes superstructures d'accompagnement seront implantées à une distance minimale de 0,50 mètres des limites séparatives (distance mesurée à partir de la limite intérieure de la fosse).

4 - Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées dans le présent article s'appliquent à chaque terrain issu de la division foncière

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

Deux constructions non contiguës sur une même unité foncière doivent l'être de façon telle que la distance les séparant soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé et jamais inférieure à 4 mètres. Dans la mesure où elles contribuent à une amélioration de la composition du plan de masse d'une opération, des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles.

Les piscines en dehors de toutes-superstructures d'accompagnement ne sont pas soumises aux règles de prospect en dehors de celles liées aux voies départementales, voies ferrées ou servitudes.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées dans le présent article s'appliquent à chaque terrain issu de la division foncière

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol totale des constructions existantes et projetées ne peut excéder 50 % de la superficie totale de l'unité foncière.

Dans le secteur UAa : 65 % si la superficie de l'unité foncière est supérieure à 300 m², néant si la superficie de l'unité foncière est inférieure à 300 m².

Dans le cas de construction de piscine, le coefficient d'emprise au sol défini ci-dessus ne s'applique pas. Toutefois, les équipements de superstructures tels que chaufferies, vestiaires, etc..., devront respecter ce coefficient.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées dans le présent article s'appliquent à chaque terrain issu de la division foncière

ARTICLE UA 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 ne peut excéder 7 mètres.

Dans le secteur UAa, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 8 mètres (sous réserve des dispositions spécifiques de l'article UA 7).

Pour les constructions autorisées en limite séparative dans le cadre du paragraphe 3.1 de l'article UA7, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 7 mètres
Des dépassements de hauteur pourront être admis pour des éléments de construction de faible emprise, tels que pigeonniers. La hauteur de ces ouvrages sera limitée à 8,50 mètres. Ils devront faire l'objet d'un traitement architectural de qualité en harmonie avec le bâtiment principal.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

1 - Conditions générales

Pour être autorisé, tout projet d'aménagement de construction déjà existante, de même que tout projet de construction 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, urbains, perspectives...), celle de la nature du village existant, celle enfin du caractère de la région,
- la recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions de matériaux, de couleurs,...

2 - Façades

2.1. A l'occasion de tout projet, peut être imposée l'harmonisation des façades nouvelles avec les façades avoisinantes déjà existantes, ceci afin de préserver une certaine homogénéité du paysage urbain.

2.2. Des décrochements architecturaux dans les façades peuvent être autorisés (loggias, balcons, bow-window).

3 - Toitures

3.1. Dans tous les cas, les toitures ne doivent nuire ni à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'installation de l'ensemble de constructions ou d'installations du site.

3.2. Dans le cas de toitures en tuiles, elles seront de type canal ou à surface courbe et la pente ne pourra excéder 35 %

3.3. Les toitures en terrasse peuvent être autorisées lorsqu'elles ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité de l'ensemble.

3.4. Les ouvrages en toiture, lorsqu'ils sont indispensables (cages d'escaliers, séchoirs couverts, capteurs, capteurs solaires, machineries d'ascenseurs et tous locaux techniques des constructions ou installations) doivent être traités avec un soin particulier. Tout projet entrant dans ce cadre doit comporter l'étude précise de ces ouvrages et une présentation du traitement envisagé.

4 - Clôtures

4.1. Les clôtures sur limites séparatives, si elles existent, doivent être constituées soit :

- par des haies vives ou des rideaux d'arbustes, doublés ou non d'un grillage,
- par un mur de clôture plein d'une hauteur maximum de 1,80 mètre en enduit grossier ou en briques.

4.2. Les clôtures sur alignement et sur la profondeur de la marge de recul, si elles existent, ne peuvent dépasser 1,50 mètre et doivent être constituées soit :

- par des haies vives doublées ou non d'un grillage,
- par des grilles ou tout autre dispositif à claire-voie,
- par une rambarde de bois teinté.

Les murs-bahuts, s'ils existent, ne dépasseront pas 1,20 mètre de hauteur.

Les clôtures réalisées à partir de matériaux tels que cannages, racines tressées, bambous, etc..., sont considérées comme des murs pleins, et de fait limitées à 1 mètre de hauteur à partir du sol naturel.

5 - Cas des bâtiments publics

L'aspect des bâtiments publics et notamment scolaires n'est pas assujéti aux dispositions énoncées ci-dessus. Néanmoins, lorsque ceux-ci sont intégrés à un îlot et participent à l'organisation générale de ce dernier, les constructeurs devront indiquer les éléments concourant à l'aspect extérieur des bâtiments qui leur paraîtront les plus aptes à répondre à l'harmonie générale des espaces bâtis.

6 - Aires de stationnement des ensembles de constructions et installations

Il conviendra de rechercher des aménagements capables d'atténuer le caractère utilitaire du stationnement et d'éviter les grandes surfaces de parcage d'un seul tenant. La conception d'ensemble doit faire une large part à l'ornementation, arbres, jardinières, mobilier de repos et tous ornements pouvant constituer des éléments de rupture. Tout projet doit comporter une présentation des aménagements envisagés.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Cet article concerne :

- les constructions nouvelles,
- les extensions de plus de 100 m² de surface de plancher hors œuvre des constructions existantes,
- les changements d'affectation des constructions.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et est défini ci-après par fonctions.

1 - Habitations

Il est exigé :

- jusqu'à 120 m² de SHON : 2 places
- Au-delà des premiers 120 m², par tranche de 60 m² SHON supplémentaire : 1 place

Dans ces deux cas, au moins une place devra être attenante au bâtiment principal et couverte

Dans le cas d'opérations d'ensemble, devront également être créées des places situées sur les espaces communs : 1 place par tranche de 200 m² de SHON destinée au logement.

2 - Bureaux

Il est exigé une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher hors œuvre.

3 - Commerces

Pour les commerces de plus de 200 m² de surface de vente, il est exigé une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher hors œuvre, affectée à la vente.

4 - Equipements industriels

Il est exigé une place de stationnement par poste de travail.

5 - Services publics et d'intérêt collectif de type établissements hospitaliers

Pour les établissements hospitaliers, il est exigé une place de stationnement pour deux lits.

6 - Services publics et d'intérêt collectif de type établissements scolaires

Pour les établissements scolaires, il est nécessaire de prévoir une ou deux places de stationnement par classe, selon qu'il s'agit d'un établissement du premier ou du deuxième degré.

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

ARTICLE UA 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1 - Espaces boisés classés

Néant.

2 - Espaces boisés et plantations existantes

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignement d'arbres existants sont à conserver et à protéger.

Tout arbre abattu ou détérioré, pour des raisons justifiées, et après accord des autorités administratives compétentes, doit être remplacé par un sujet dont l'essence sera déterminée en accord avec les services administratifs compétents.

3 - Espaces libres et espaces verts à créer

Sur chaque unité foncière, 30 % au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et gazonné.

Cette disposition ne s'applique pas au secteur UAa

4 - Plantations sur les parcs de stationnement

Les parcs de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre pour quatre emplacements de voiture. Chaque parc de stationnement doit être planté d'une même variété de haute tige.

SECTION 3 : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

ARTICLE UA 15 - DEPASSEMENT DU C.O.S.

Néant.

CHAPITRE II

DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE UB

Caractère de la zone

Cette zone, en continuité de la zone centrale, se compose essentiellement de maisons individuelles ne dépassant pas un étage. La création de la zone UB répond au souci d'étendre sensiblement la zone centrale autour des équipements ou à créer.

SECTION 1 :

NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB 1 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1 – Rappel : sont soumis à autorisation :

- 1.1. L'édification des clôtures (soumises à déclaration).
- 1.2. Les installations et travaux divers prévus aux articles R. 442-1 et suivants du code de l'urbanisme sous réserve des dispositions de l'article UB2.
- 1.3. Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés au plan de zonage.
- 1.4. Les démolitions.
- 1.5. Les changements d'affectation des locaux à usage d'habitation.

2 – Sont notamment autorisés sous réserve des dispositions des articles UB 1.3 et UB 2 :

- 2.1. Les constructions à usage d'habitation, de commerces, de bureaux, de services publics et d'intérêt collectif, d'hébergement hôtelier, d'artisanat, l'aménagement d'aires de stationnement ouvertes au public, les aires de jeux et de sport
- 2.2. Les lotissements, les ensembles groupés d'habitations.

3 – Sont autorisées sous conditions :

- 3.1. Les installations classées nécessaires à la voie du quartier ou de la cité.
- 3.2. La transformation des installations classées existantes antérieurement à la date de la publication du présent règlement à condition qu'elle n'en augmente pas les nuisances, qu'elle respecte l'environnement et qu'elle soit en conformité avec la législation et la réglementation en vigueur, notamment en ce qui concerne la réduction des dangers potentiels qu'elle peut présenter.
- 3.3. Dans la zone UB, les constructions à usage d'habitation, agricole, de services publics et d'intérêt collectif, situées au voisinage des axes classés bruyants par l'arrêté du 26 juillet 2000, ne sont admises que si elles se soumettent aux exigences d'isolation acoustique conformément à la réglementation en vigueur (cf. annexe du P.O.S).

4 - Les travaux portant sur les éléments architecturaux repérés sur le Plan de Zonage par une légende spécifique sont soumis à Autorisation préalable de la Commune. Leur destruction est soumise à l'accord d'un permis de démolir.

5 - A l'intérieur des zones inondables telles que repérées sur le règlement graphique,

Dans les zones d'aléa fort :

- Les annexes d'une surface maximale de 20 m² d'habitations existantes
- Les équipements de loisirs et les locaux techniques ou sanitaires implantés dans le sens d'écoulement des eaux
- Les constructions et installations liées aux jardins ouvriers ou familiaux de moins de 10 m² par unité d'usage
- L'extension des constructions existantes d'une emprise au sol maximale de 20m² pour les constructions destinées à l'habitat et leurs annexes et à 20% de la surface existante pour les autres constructions. Elles doivent être implantées dans l'ombre hydraulique de la construction existante

Dans ces cas, le premier plancher doit être au dessus des Plus Hautes Eaux Connues (PHEC) et situées dans l'ombre hydraulique du bâtiment existant le cas échéant.

- Les piscines

Dans les zones d'aléa faible ou moyen :

- Idem que dans les zones d'aléa fort
- les constructions nouvelles et extensions autorisées dans les paragraphes 2 et 3 de l'article UB1 si le premier plancher est au dessus des PHEC et si elles sont implantées dans le sens d'écoulement des eaux.

ARTICLE UB 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1- Rappel : les défrichements dans les terrains boisés classés au plan de zonage.

2 - L'ouverture de carrières.

3 - Les terrains de camping et de caravanning et l'habitat léger de Loisir.

4 - Les installations classées, à l'exception de celles visées à l'article UB 1 ci-dessus.

5 - Toute occupation ou utilisation du sol non autorisée à l'article UB 1 ci-dessus.

6 - A l'intérieur des zones inondables telles que repérées sur le règlement graphique ::

- la création de sous sol
- la réalisation de remblais autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre des aménagements autorisés

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

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.

Il peut également 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 nouvelle

L'ouverture de voies nouvelles publiques ou privées est soumise aux conditions minimales suivantes :

2.1. Voies en impasse et voies de desserte directe des habitations riveraines

8 mètres d'emprise.

Sur de telles voies, l'absence éventuelle de trottoir sera compensée par la mise en place d'un mobilier urbain destiné à agrémenter l'espace, dégager des places de stationnement, protéger un domaine privilégié pour l'emplacement des réseaux techniques, les mobiliers seront agencés pour laisser dans tous les cas un passage libre de 5 mètres minimum pour la circulation lente de véhicules automobiles.

Il doit être aménagé dans la partie terminale des voies en impasse un dispositif de retournement permettant aux véhicules lourds de manœuvrer suivant un rayon de braquage de 11 mètres. Aucun dispositif de retournement -ne sera nécessaire si la voie se prolonge par un chemin piéton et cyclable permettant l'accès de véhicules de services (ordures ménagères, sécurité,...).

La longueur des voies en impasse ne peut excéder 80 mètres, sauf si elles sont conçues pour être ultérieurement raccordées à des voies existantes ou projetées.

2.2. D'autres caractéristiques de voies peuvent-être :

Acceptés, si elles répondent au vu du plan de masse :

- à la volonté de maintenir le caractère de l'espace urbain du village traditionnel,
- à une meilleure conception de l'espace urbain.

Exigées, si la voie remplit d'autres rôles que la desserte directe des habitations (voie structurant la zone, voie destinée à recevoir les transports en commun, voie assurant des liaisons entre quartiers,...).

3 - Pistes cyclables

L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétons pourra être exigée, notamment pour desservir les équipements publics.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Dans tous les cas, pour être autorisée, toute construction ou installation nouvelle doit, en matière de réseaux, satisfaire à toutes obligations légales vis-à-vis des gestionnaires de ces réseaux. Ainsi, tous les aménagements doivent être conformes à la réglementation en vigueur et au schéma général de desserte par les réseaux.

1 - Réseau d'alimentation en eau

1.1. Pour être autorisée, toute construction doit être raccordée dans des conditions satisfaisantes à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

1.2. Dans les ensembles de constructions ou d'installations, des points d'eau d'incendie normalisés doivent être prévus.

2 - Réseau d'assainissement

2.1. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'évacuation des eaux usées.

2.2. Eaux pluviales

Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement exclusif des eaux pluviales dans un réseau collecteur d'eaux pluviales.

2.3. Effluents industriels

Tout rejet d'effluents industriels dans le réseau public d'eaux usées est interdits, sauf si ces effluents sont parfaitement assimilables aux eaux vannes et usées ou s'ils ont été préalablement épurés et ont reçu l'agrément des services concernés.

Ils sont alors soumis aux prescriptions de l'alinéa 2.1.

Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires industrielles ne nécessitant pas de prétraitement pourront être rejetées dans le réseau public d'eaux pluviales après dégraissage et dessablage, dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur et après agrément des services concernés. Tout rejet d'eaux résiduaires dans les fossés est formellement interdit.

3 - Réseaux divers

3.1. Les réseaux de télécommunication, distribution d'énergie et autres, seront obligatoirement enterrés dans les ensembles d'habitations et les lotissements.

Ils le seront dans la mesure du possible pour les constructions individuelles.

3.2. L'édification de toute construction ou installation importante ou de tout ensemble de constructions ou installations peut être subordonnée à la réserve au rez-de-chaussée, d'un emplacement destiné à l'implantation d'un transformateur statique du réseau d'électricité de telle sorte que ce transformateur se trouve intégré à l'architecture et ne constitue en rien une construction isolée ou un volume ajouté.

S'il ne peut être intégré à l'architecture, il doit l'être à la composition générale du plan masse de l'opération envisagée, comme une construction indépendante.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Néant

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

Toute construction nouvelle et extension doit être implantée à une distance minimale de 4 mètres de la limite d'emprise aux voies existantes ou projetées,

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées dans le présent article s'appliquent à chaque terrain issu de la division foncière

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

1 - Toute construction nouvelle et extension doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.

2 - Des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles :

- Si une construction ou installation est déjà implantée sur la limite séparative d'une unité foncière immédiatement voisine, une construction ou installation nouvelle peut alors l'être également, sans pouvoir dépasser une hauteur de 7 mètres.

- En limite séparative, sous réserve de ne pas dépasser 2,80 mètres de hauteur.

- En ce qui concerne les ouvrages d'infrastructures importants indispensables tels que : château d'eau, réservoirs, cheminées, pylônes, émetteurs récepteurs, etc... ils seront implantés soit en limite séparative, soit à une distance minimale de 0.50 mètres.

3 - Les piscines en dehors de toutes superstructures d'accompagnement seront implantées à une distance minimale de 0.50 mètres des limites séparatives (distance mesurée à partir de la limite intérieure de la fosse).

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées dans le présent article s'appliquent à chaque terrain issu de la division foncière

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

Deux constructions non contiguës sur une même unité foncière doivent l'être de façon telle que la distance les séparant soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé et jamais inférieure à 4 mètres. Dans la mesure où elles contribuent à une amélioration de la composition du plan masse d'une opération, des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles dans les ensembles d'habitations.

Les piscines en dehors de toutes superstructures d'accompagnement ne sont pas soumises aux règles de prospect en dehors de celles liées aux voies départementales, voies ferrées ou servitudes.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées dans le présent article s'appliquent à chaque terrain issu de la division foncière

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

Néant

ARTICLE UB 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 ne peut excéder 7 mètres.

Pour les constructions autorisées en limite séparative lorsqu'aucune construction ou installation n'est déjà implantée sur la limite séparative d'une unité foncière immédiatement voisine la hauteur maximale ne peut excéder 2,80 mètres

Des dépassements de hauteur pourront être admis pour des éléments de construction de faible emprise, tels que pigeonniers. La hauteur de ces ouvrages sera limitée à 8,50 mètres. Ils devront faire l'objet d'un traitement architectural de qualité en harmonie avec le bâtiment principal.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

1- Conditions générales

Pour être autorisé, tout projet d'aménagement de construction déjà existante, de même que tout projet de construction 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, urbains, perspectives,...), celle de la nature du village existant, celle enfin du caractère de la région,
- la recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions, de matériaux, de couleurs,...

2 - Façades

2.1. A l'occasion de tout projet, peut être imposée l'harmonisation des façades nouvelles avec les façades avoisinantes déjà existantes, ceci afin de préserver une certaine homogénéité du paysage urbain.

2.2. Des décrochements architecturaux dans les façades peuvent être autorisés (loggias, balcons, bow-window).

3 -Toitures

3.1. Dans tous les cas, les toitures ne doivent nuire ni à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'installation de l'ensemble de constructions ou d'installations du site.

3.2. Dans le cas de toitures en tuiles, elles seront de type canal ou à surface courbe et la pente ne pourra excéder 35 %

3.3. Les toitures en terrasse peuvent être autorisées lorsqu'elles ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité de l'ensemble.

3.4. Les ouvrages en toiture, lorsqu'ils sont indispensables (cages d'escaliers, séchoirs couverts, capteurs, capteurs solaires, machineries d'ascenseurs et tous locaux techniques des constructions ou installations), doivent être traités avec un soin particulier. Tout projet entrant dans ce cadre doit comporter l'étude précise de ces ouvrages et une présentation du traitement envisagé.

4 - Clôtures

4.1. Les clôtures sur limites séparatives, si elles existent, doivent être constituées soit :

- par des haies vives ou des rideaux d'arbustes, doublés ou non d'un grillage,
- par un mur de clôture plein d'une hauteur maximum de 1,80 mètre en enduit grossier ou en briques.
- par un mur bahut de 0,40 mètre de hauteur, rehaussé d'un grillage ; la hauteur totale dans ce cas ne devra pas excéder 1,80 mètre.

4.2. Les clôtures sur alignement et sur la profondeur de la marge de recul, si elles existent, ne peuvent pas dépasser 1,50 mètre et doivent être constituées soit :

- par des haies vives doublées ou non d'un grillage,
- par des grilles ou tout autre dispositif à claire-voie,
- par une rambarde de bois teinté.

Les murs-bahuts, s'ils existent, ne dépasseront pas 1,20 mètre de hauteur.

Les clôtures réalisées à partir de matériaux tels que cannages, racines tressées, bambous, etc..., sont considérées comme des murs pleins, et de ce fait limitées à 1 mètre de hauteur à partir du sol naturel.

4.3. D'autres types de clôtures peuvent être acceptés dans les lotissements et ensembles d'habitations.

4.4 A l'intérieur des zones inondables telles que repérées sur le règlement graphique, les clôtures doivent être ajourées et sans soubassement.

5 - Cas des bâtiments publics

L'aspect des bâtiments publics, et notamment scolaires, n'est pas assujéti aux dispositions énoncées ci-dessus. Néanmoins, lorsque ceux-ci sont intégrés à un îlot et participent à l'organisation générale de ce dernier, les constructeurs devront indiquer les éléments concourant à l'aspect extérieur des bâtiments qui leur paraîtront les plus aptes à répondre à l'harmonie générale des espaces bâtis.

6 - Aires de stationnement des ensembles de constructions ou installations

Il conviendra de rechercher des aménagements capables d'atténuer le caractère utilitaire du stationnement et d'éviter les grandes surfaces de parcage d'un seul tenant. La conception d'ensemble doit faire une large part à l'ornementation, arbres, jardinières, mobilier de repos et tous ornements pouvant constituer des éléments de rupture. Tout projet doit comporter une présentation des aménagements.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Cet article concerne :

- les constructions nouvelles,
- les extensions de constructions de plus de 100 m² de superficie,
- les changements d'affectation des constructions.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et est défini ci-après par fonctions.

1 - Habitations

Il est exigé :

- jusqu'à 120 m² de SHON : 2 places
- Au-delà des premiers 120 m², par tranche de 60 m² SHON supplémentaire : 1 place

Dans ces deux cas, au moins une place devra être attenante au bâtiment principal et couverte

Dans le cas d'opérations d'ensemble, devront également être créées des places situées sur les espaces communs : 1 place par tranche de 200 m² de SHON destinée au logement.

2 - Bureaux

Il est exigé une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher hors œuvre.

3 - Commerces

Pour les commerces de plus de 100 m² de surface de vente, il est exigé une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher hors œuvre, affectée à la vente.

4 - Hébergement hôteliers

Il est exigé une place de stationnement par chambre

5 - Etablissements industriels

Il est exigé une place de stationnement par poste de travail.

6 – Services publics et d'intérêt collectif de type établissements hospitaliers

Il est exigé une place de stationnement pour deux lits.

7 - Services publics et d'intérêt collectif de type établissements scolaires

Il est nécessaire de prévoir une ou deux places de stationnement par classe selon qu'il s'agit d'un établissement du premier ou du deuxième degré.

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

ARTICLE UB 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1- Espaces boisés classés

Néant.

2 - Espaces boisés et plantations existantes

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignement d'arbres existants sont à conserver et à protéger.

Tout arbre abattu ou détérioré, pour des raisons justifiées, et après accord des services administratifs compétents, doit être remplacé par un sujet dont l'essence sera déterminée en accord avec les services administratifs compétents.

3 - Plantations d'alignement le long des voies de circulation

Les voies ayant une emprise supérieure à 15 mètres doivent être plantées, sur chaque côté de la chaussée, d'arbres d'alignement de grand développement, de même variété pour chaque voie.

Les voies ayant une emprise comprise entre 10 et 15 mètres doivent être plantées sur un des côtés de la chaussée, d'arbres d'alignement de même variété pour chaque voie.

Il doit être planté un minimum de 12 arbres par hectomètre de voie.

4 - Plantations sur les parcs de stationnement

Les parcs de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre pour quatre emplacements de voiture. Chaque parc de stationnement doit être planté d'une même variété de haute tige.

5 - Espaces libres et espaces verts à créer

Sur chaque unité foncière privative, 40 % au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et gazonné et doivent comporter au moins un arbre de haute tige par 100 m² de terrain.

En outre, dans les lotissements et ensembles d'habitations de plus d'un hectare, il doit être créé un espace vert d'accompagnement à raison de 40 m² par lot ou logement. Cet espace vert ne peut être inférieur à 1 000 m².

SECTION 3 : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

1- Le C.O.S. applicable à la zone UB est fixé à 0,40.

ARTICLE UB 15 - DEPASSEMENT DU C.O.S.

Néant

CHAPITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

Caractère de la zone

Cette zone recouvre actuellement des lotissements présentant une faible densité urbaine et des constructions isolées. La conservation du caractère résidentiel de, cette zone s'impose. Les constructions isolées sont possibles.

A l'intérieur de la zone sont distingués deux secteurs :

-UCa : il correspond à de l'habitat pavillonnaire situé à proximité du village où la taille minimale des unités foncières n'est pas règlementée.

-UCb : il regroupe un ensemble d'habitations plus dense situé au sud-est de la commune où le COS est plus élevé

SECTION 1 :

NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UC 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISEES

1 - **Rappel** : sont soumis à l'autorisation :

- 1.1. L'édification des clôtures (soumises à déclaration).
- 1.2. Les installations et travaux divers prévus aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'urbanisme, sous réserve des dispositions de l'article UC 2.
- 1.3. Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés au plan de zonage.
- 1.4. Les démolitions.
- 1.5. Les changements d'affectation des locaux à usage d'habitation.

2 - Sont notamment autorisés sous réserve des dispositions des articles UC 1.3. et UC 2 :

- 2.1. Les constructions à usage d'habitation, de commerces, de bureaux, , de services publics et d'intérêt collectif, d'hébergement hôtelier, d'artisanat,

L'aménagement d'aires de stationnement ouvertes au public, les aires de jeux et de sport

- 2.2. Les lotissements et les ensembles d'habitations.

3 - Sont autorisés sous conditions :

- 3.1. Les installations classées nécessaires à la vie du quartier ou de la cité.
- 3.2. La transformation des installations classées existantes antérieurement à la date de publication du présent règlement à condition qu'elle n'en augmente pas les nuisances, qu'elle respecte l'environnement et qu'elle soit en conformité avec la législation et la réglementation en vigueur, notamment en ce qui concerne la réduction des dangers potentiels qu'elle peut présenter.

- 3.3. Dans la zone UC, les constructions à usage d'habitation, agricole, de services publics et d'intérêt collectif, situées au voisinage des axes classés bruyants par l'arrêté du 26 juillet 2000, ne sont admises que si elles se soumettent aux exigences d'isolation acoustique conformément à la réglementation en vigueur (cf annexe du P.O.S.).

3.4. Dans les secteurs identifiés sur le règlement graphique à ce titre, en cas de réalisation d'un programme de logements de plus de 600 m² de SHON, 30% de la SHON destinée au logement devra être affectée à des logements conventionnés bénéficiant d'un prêt aidé de l'Etat.

4 - Les travaux portant sur les éléments architecturaux repérés sur le Plan de Zonage par une légende spécifique sont soumis à Autorisation préalable de la Commune. Leur destruction est soumise à l'accord d'un permis de démolir.

5 - A l'intérieur des zones inondables telles que repérées sur le règlement graphique, Dans les zones d'aléa fort :

- Les annexes d'une surface maximale de 20 m² d'habitations existantes
- Les équipements de loisirs et les locaux techniques ou sanitaires implantés dans le sens d'écoulement des eaux
- Les constructions et installations liées aux jardins ouvriers ou familiaux de moins de 10 m² par unité d'usage
- L'extension des constructions existantes d'une emprise au sol maximale de 20m² pour les constructions destinées à l'habitat et leurs annexes et à 20% de la surface existante pour les autres constructions. Elles doivent être implantées dans l'ombre hydraulique de la construction existante

Dans ces cas, le premier plancher doit être au dessus des Plus Hautes Eaux Connues (PHEC) et situées dans l'ombre hydraulique du bâtiment existant le cas échéant.

- Les piscines

Dans les zones d'aléa faible ou moyen :

- Idem que dans les zones d'aléa fort
- les constructions nouvelles et extensions autorisées dans les paragraphes 2 et 3 de l'article UC1 si le premier plancher est au dessus des PHEC et si elles sont implantées dans le sens d'écoulement des eaux.

ARTICLE UC 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- 1 - Rappel : les défrichements dans les terrains boisés classés au plan de zonage.
- 2 - L'ouverture de carrières.
- 3 - Les terrains de camping et de caravaning et l'habitat léger de loisir.
- 4 - Les installations classées, à l'exception de celles visées à l'article UC 1 ci-dessus.
- 5 - Toute occupation ou utilisation du sol non autorisée à l'article UC 1 ci-dessus.
- 6 - Les activités et installations commerciales, hôtelières et de restauration, dans le secteur UCb.
- 7 - A l'intérieur des zones inondables telles que repérées sur le règlement graphique ::
 - la création de sous sol
 - la réalisation de remblais autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre des aménagements autorisés

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

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.

Il peut également 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 nouvelle

L'ouverture de voies nouvelles publiques ou privées est soumise aux conditions minimales suivantes :

2.1. Voies en impasse et voies de desserte directe des habitations riveraines :

- 8 mètres d'emprise.
- Sur de telles voies, l'absence éventuelle de trottoir sera compensée par la mise en place d'un mobilier urbain destiné à agrémenter l'espace, dégager des places de stationnement, protéger un domaine privilégié pour l'emplacement des réseaux techniques, les mobiliers seront agencés pour laisser dans tous les cas un passage libre de 5 mètres minimum pour la circulation lente de véhicules automobiles.
- Il doit être aménagé dans la partie terminale des voies en impasse, un dispositif de retournement permettant aux véhicules lourds de manœuvrer suivant un rayon de braquage de 11 mètres. Aucun dispositif de retournement ne sera nécessaire si la voie se prolonge par un chemin piéton et cyclable permettant l'accès de véhicules de services (ordures ménagères, sécurité,...)
- La longueur des voies en impasse ne peut excéder 80 mètres, sauf si elles sont conçues pour être ultérieurement raccordées à des voies existantes ou projetées.

2.2. D'autres caractéristiques de voies peuvent être :

Acceptées, si elles répondent au vu du plan de masse,

- à la volonté de maintenir le caractère de l'espace urbain du village traditionnel,
- à une meilleure conception de l'espace urbain.

Exigées, si la voie remplit d'autres rôles que la desserte directe des habitations (voie structurant la zone, voie destinée à recevoir les transports en commun, voie assurant des liaisons entre quartiers,...).

3 - Pistes cyclables

L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétons pourra être exigée, notamment pour desservir les équipements publics.

ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Dans tous les cas, pour être autorisée, toute construction ou installation nouvelle doit, en matière de réseaux, satisfaire à toutes obligations légales vis-à-vis des gestionnaires de ces réseaux. Ainsi, tous les aménagements doivent être conformes à la réglementation en vigueur et au schéma général de desserte par les réseaux.

1 - Réseau d'alimentation en eau

- 1.1. Pour être autorisée, toute construction doit être raccordée dans des conditions satisfaisantes à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.
- 1.2. Dans les ensembles de constructions ou d'installations, des points d'eau d'incendie normalisés doivent être prévus.

2 - Réseau d'assainissement

2.1. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'évacuation des eaux usées.

2.2. Eaux pluviales

Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement exclusif des eaux pluviales dans un réseau collecteur d'eaux pluviales

2.3. Effluents industriels

Tout rejet d'effluents industriels dans le réseau public d'eaux usées est interdit, sauf si ces effluents sont parfaitement assimilables aux eaux vannes et usées ou s'ils ont été préalablement épurés et ont reçu l'agrément des services concernés.
Ils sont alors soumis aux prescriptions de l'alinéa 2.1.

Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires industrielles ne nécessitant pas de pré traitement pourront être rejetées dans le réseau public d'eaux pluviales après dégraissage et dessablage, dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur et après agrément des services concernés. Tout rejet d'eaux résiduaires dans les fossés est formellement interdit.

3 - Réseau divers

- 3.1. Les réseaux de télécommunication, distribution d'énergie et autres seront obligatoirement enterrés dans les ensembles d'habitations et les lotissements.
Ils le seront dans la mesure du possible pour les constructions individuelles.

- 3.2. L'édification de toute construction ou installation importante ou de tout ensemble de constructions ou installations peut être subordonnée à la réserve au rez-de-chaussée, d'un emplacement destiné à l'implantation d'un transformateur statique du réseau d'électricité de telle sorte que ce transformateur se trouve intégré à l'architecture et ne constitue en rien une construction isolée ou un volume ajouté.
S'il ne peut être intégré à l'architecture, il doit l'être à la composition générale du plan de masse de l'opération envisagée, comme une construction indépendante.

ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUE DE L'UNITE FONCIERE

Pour qu'une unité foncière soit constructible, sa superficie doit être au moins égale à :

- 800 m² dans la zone UC
- Non règlementé dans les secteurs UCa et UCb

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées dans le présent article s'appliquent à chaque terrain issu de la division foncière

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

1 - Toute construction nouvelle et extension à l'exception de l'extension ou de l'amélioration des constructions existantes doit être implantée à une distance minimale de :

- 15 mètres de la limite de l'emprise de la RD 16,
- 35 mètres (pour l'habitat), 25 mètres (pour un autre usage que l'habitat), de l'axe de la voie ferrée de Bordeaux à Sète,
- les bâtiments d'exploitation S.N.C.F. ainsi que les bâtiments à usages sportif communaux seront implantés soit à l'alignement, soit à une distance minimale de 0.50 mètres de la limite de l'emprise.

2 - Autres voies

- Dans le secteur UC sans indice et dans le secteur UCa : toute construction nouvelle et extension doit être implantée à une distance minimale de 4 mètres de la limite de l'emprise des voies existantes ou projetées.

- Dans le secteur UCb : toute construction nouvelle et extension doit être implantée à une distance minimale de 3 mètres de la limite de l'emprise des voies existantes ou projetées.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées dans le présent article s'appliquent à chaque terrain issu de la division foncière

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

1 - Toute construction nouvelle et extension doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.

2 - Dans le secteur UCb toute construction nouvelle et extension doit être implantée soit :

- en limite séparative
- à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de la hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.

3 - Des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles :

- Dans le secteur UC sans indice et UCa si une construction ou installation est déjà implantée sur la limite séparative d'une unité foncière immédiatement voisine : une construction ou installation nouvelle peut alors l'être également, sans pouvoir dépasser une hauteur de 7 mètres.
- Dans le secteur UC sans indice et UCa, en limite séparative, sous réserve de ne pas dépasser 2,80 mètres.
- les ouvrages d'infrastructures importants indispensables tels que : château d'eau, réservoirs, cheminées, pylônes, émetteurs récepteurs, etc... seront implantés soit à l'alignement, soit à une distance minimale de 0.50 mètre des limites séparatives

4 - Les piscines en dehors de toutes superstructures d'accompagnement seront implantées à une distance minimale de 0.50 mètres de limites séparatives (distance mesurée à partir de la limite intérieure de la fosse).

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées dans le présent article s'appliquent à chaque terrain issu de la

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

Deux constructions non contiguës sur une même unité foncière doivent l'être de façon telle que la distance les séparant soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé et jamais inférieure à 4 mètres. Dans la mesure où elles contribuent à une amélioration de la composition du plan de masse d'une opération, des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles dans les ensembles d'habitations.

Les piscines en dehors de toutes superstructures d'accompagnement ne sont pas soumises aux règles de prospect en dehors de celles liées aux voies départementales, voies ferrées ou servitudes.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées dans le présent article s'appliquent à chaque terrain issu de la division foncière

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

- 1- L'emprise au sol totale des constructions existantes et projetées ne peut excéder 25 % de la superficie de l'unité foncière.
Dans le secteur UCb l'emprise au sol ne pourra excéder 40 %.
- 2 - Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées dans le présent article s'appliquent à chaque terrain issu de la division foncière

ARTICLE UC 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 ne peut excéder 7 mètres.

Dans les secteurs UC sans indice et UCa, pour les constructions autorisées en limite séparative lorsqu'aucune construction ou installation n'est déjà implantée sur la limite séparative d'une unité foncière immédiatement voisine la hauteur maximale ne peut excéder 2,80 mètres

Des dépassements de hauteur pourront être admis pour des éléments de construction de faible emprise, tels que pigeonniers. La hauteur de ces ouvrages sera limitée à 8,50 mètres. Ils devront faire l'objet d'un traitement architectural de qualité en harmonie avec le bâtiment principal.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Conditions générales

Pour être autorisé, tout projet d'aménagement de construction déjà existante, de même que tout projet de construction 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, urbains, perspectives...), celle de la nature du village existant, celle enfin du caractère de la région.
- La recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions, de matériaux, de couleurs...

2 - Façades

- 2.1. A l'occasion de tout projet, peut être imposée l'harmonisation des façades nouvelles avec les façades avoisinantes déjà existantes, ceci afin de préserver une certaine homogénéité du paysage urbain.
- 2.2. Des décrochements architecturaux dans les façades peuvent être autorisés (loggias, balcons, bow-window).

3 - Toitures

- 3.1. Dans tous les cas, les toitures ne doivent nuire ni à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'installation de l'ensemble de constructions ou d'installations du site.
- 3.2. Dans le cas de toitures en tuiles, elles seront de type canal ou à surface courbe et la pente ne pourra excéder 35 %
- 3.3. Les toitures en terrasse peuvent être autorisées lorsqu'elles ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité de l'ensemble.
- 3.4. Les ouvrages en toiture, lorsqu'ils sont indispensables (cages d'escaliers, séchoirs couverts, capteurs, capteurs solaires, machinerie d'ascenseurs et tous locaux techniques des constructions ou installations) doivent être traités avec un soin particulier. Tout projet entrant dans ce cadre doit comporter l'étude précise de ces ouvrages et une présentation du traitement envisagé.

4 - Clôtures

- 4.1. Les clôtures sur limites séparatives, si elles existent, doivent être constituées soit :
 - par des haies vives ou des rideaux d'arbustes, doublés ou non d'un grillage,
 - par un mur de clôture plein d'une hauteur maximum de 1,80 mètre en enduit grossier ou en briques,
 - par un mur bahut de 0,40 mètre de hauteur, rehaussé d'un grillage ; la hauteur totale dans ce cas ne devra pas excéder 1,80 mètre.
- 4.2. Les clôtures sur alignement et sur la profondeur de la marge de recul, si elles existent, ne peuvent dépasser 1,50 mètre et doivent être constituées soit :
 - par des haies vives doublées ou non d'un grillage,
 - par des grilles ou tout autre dispositif à claire-voie,
 - par une rambarde de bois teinté.

Les murs-bahuts, s'ils existent, ne dépasseront pas 1,20 mètre de hauteur.

Les clôtures réalisées à partir de matériaux tels que cannages, racine tressées, bambous, etc..., sont considérées comme des murs pleins, et de ce fait limitées à 1 mètre de hauteur à partir du sol naturel.

4.3. D'autres types de clôtures peuvent être acceptés dans les lotissements et ensembles d'habitations.

4.4. A l'intérieur des zones inondables telles que repérées sur le règlement graphique, les clôtures doivent être ajourées et sans soubassement.

5 - Cas des bâtiments publics

L'aspect des bâtiments publics et notamment scolaires n'est pas assujéti aux dispositions énoncées ci-dessus. Néanmoins, lorsque ceux-ci sont intégrés à un îlot et participent à l'organisation générale de ce dernier, les constructeurs devront indiquer les éléments concourant à l'aspect extérieur des bâtiments qui leur paraîtront les plus aptes à répondre à l'harmonie générale des espaces bâtis.

6 - Aires de stationnement des ensembles de constructions ou installations

Il conviendra de rechercher des aménagements capables d'atténuer le caractère utilitaire du stationnement et d'éviter les grandes surfaces de parcage d'un seul tenant. La conception d'ensemble doit faire une large part à l'ornementation, arbres, jardinières, mobilier de repos et tous ornements pouvant constituer des éléments de rupture. Tout projet doit comporter une présentation des aménagements envisagés.

ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Cet article concerne :

- les constructions nouvelles,
- les extensions de constructions de plus de 100 m² de superficie,
- les changements d'affectation des constructions.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et est défini ci-après par fonctions.

Sur chaque unité foncière, il doit être aménagé en outre des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de services pour toutes les fonctions.

1 - Habitations

Il est exigé :

- jusqu'à 120 m² de SHON : 2 places
- Au-delà des premiers 120 m², par tranche de 60 m² SHON supplémentaire : 1 place

Dans ces deux cas, au moins une place devra être attenante au bâtiment principal et couverte

Dans le cas d'opérations d'ensemble, devront également être créées des places situées sur les espaces communs : 1 place par tranche de 200 m² de SHON destinée au logement.

2 - Bureaux

Il est exigé une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher hors œuvre.

3 - Commerces

Pour les commerces de plus de 100 m² de surface de vente, il est exigé une place de stationnement pour 40 m² de surface hors œuvre, affectée à la vente.

4 - Equipements hôteliers

Il est exigé une place de stationnement par chambre

5 - Etablissements industriels

Il est exigé une place de stationnement par poste de travail.

6 - Services publics et d'intérêt collectif de type établissements hospitaliers

Il est exigé une place de stationnement pour deux lits.

7 - Services publics et d'intérêt collectif de type établissements scolaires

Il est nécessaire de prévoir une ou deux places de stationnement par classe selon qu'il s'agit d'un établissement du premier ou du deuxième degré.

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

ARTICLE UC 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1 - Espaces boisés classés

Les dispositions du Code de l'urbanisme : articles L.130-1 à L.130-6 et les articles R.130-1 à R.130-15 sont applicables aux espaces boisés à conserver, à protéger et à créer, figurant sur les documents graphiques n° 3 indiqués au plan par un gros quadrillage et repérés par l'indice T.C.

2 - Espaces boisés et plantations existantes

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignement d'arbres existants sont à conserver et à protéger.

Tout arbre abattu ou détérioré, pour raisons justifiées après accord des services compétents, doit être remplacé par un sujet dont l'essence sera déterminée en accord avec ces services.

3 - Plantations d'alignement le long des voies de circulation

Les voies ayant une emprise supérieure à 15 mètres doivent être plantées, sur chaque côté de la chaussée, d'arbres d'alignement de grand développement, de même variété pour chaque voie.

Les voies ayant une emprise comprise entre 10 et 15 mètres doivent être plantées sur un des côtés de la chaussée, d'arbres d'alignement de même variété pour chaque voie.

Il doit être planté un minimum de 12 arbres par hectomètre de voie.

4 - Plantations sur les parcs de stationnement

Les parcs de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre pour quatre emplacements de voiture. Chaque parc de stationnement doit être planté d'une même variété de haute tige.

5 - Espaces libres et espaces verts à créer

Sur chaque unité foncière privative, 40 % au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et gazonné et doivent comporter au moins un arbre de haute tige par 100 m² de terrain.

En outre, dans les lotissements et ensembles d'habitations de plus d'un hectare, il doit être créé un espace vert d'accompagnement à raison de 40 m² par lot ou logement. Cet espace vert ne peut être inférieur à 1 000 m². Dans le cas d'ensembles d'habitations, 50 % de la superficie du terrain, y compris les voies, doivent être aménagés en espace public.

SECTION 3 : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

1- Le C.O.S. applicable est fixé à :

- zone UC, y compris secteur UCa 0,25
- secteur UCb : 0,40

2 - Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées dans le présent article s'appliquent à chaque terrain issu de la division foncière

3 – Dans les secteurs UC et UCb, si une partie du terrain a été détachée depuis moins de 10 ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés

ARTICLE UC 15 - DEPASSEMENT DU C.O.S.

Néant

CHAPITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

Caractère de la zone

Cette zone comprend, d'une part, des terrains situés entre la voie ferrée et la RD 16 au carrefour de la voie nouvelle de franchissement de la voie ferrée. Elle est destinée à recevoir des commerces, des équipements publics, des services qui constitueront un centre urbain pour l'ensemble des habitants ainsi que des activités artisanales non nuisibles et non polluantes pour l'environnement, d'autre part des terrains situés en limite Nord de la commune abritant les services du Ministère de la Justice.

Le secteur UDa, situé derrière le centre commercial le long de la RD 16, est destiné à accueillir un petit programme de logements sociaux à caractère locatif.

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

ARTICLE UD 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISÉ

1 - Rappel : sont soumis à l'autorisation :

- 1.1. L'édification des clôtures (soumises à déclaration).
- 1.2. Les installations et travaux divers prévus aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'urbanisme, sous réserve des dispositions de l'article UD 2.
- 1.3. Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés au plan de zonage.
- 1.4. Les démolitions.
- 1.5. Les changement d'affectation des locaux à usage d'habitation.

2 - Sont notamment autorisées sous réserve des dispositions des articles UD 1.3. et UD 2 :

- 2.1. Les constructions à usage d'activités, de commerces, de bureaux, de services publics et d'intérêt collectif.
L'aménagement d'aires de stationnement ouvertes au public, les aires de jeux et de sport
- 2.2. Les constructions à usage d'habitation, sous réserve des dispositions de l'alinéa 3 ci-dessous.
- 2.3. Dans le secteur UDa, les constructions à usage d'habitation sous forme d'ensemble d'habitations ou de lotissements.

3 - Sont soumis à autorisation sous conditions :

- 3.1. Les bâtiments à usage d'habitation et leurs annexes destinés au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité des établissements ou des services généraux.
- 3.2. Les installations classées nécessaires à la vie du quartier ou de la cité.
- 3.3. La transformation des installations classées existantes antérieurement à la date de publication du présent règlement à condition qu'elle n'en augmente pas les nuisances, qu'elle respecte l'environnement et qu'elle soit en conformité avec la législation et réglementation en vigueur, notamment en ce qui concerne la réduction des dangers potentiels qu'elle peut présenter.

- 3.4. Dans la zone UD, les constructions à usage d'habitation, agricole, de services publics et d'intérêt collectif, situées au voisinage des axes classés bruyants par l'arrêté du 26 juillet 2000, ne sont admises que si elles se soumettent aux exigences d'isolation acoustique conformément à la réglementation en vigueur (cf annexe du P.O.S.).

ARTICLE UD 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- 1 - Rappel : les défrichements dans les terrains boisés classés au plan de zonage.
- 2 - L'ouverture de carrières.
- 3 - Les terrains de camping et de caravaning et l'habitat léger de loisir.
- 4 - Les constructions à usage d'habitation autres que celles autorisées à l'article UD 1.3.
- 5 - Les constructions à usage d'habitation autres que celles autorisées à l'article UD 1.3. sauf dans le secteur UDa où elles sont autorisées.
- 6 - Les lotissements et ensembles d'habitations sauf dans le secteur UDa où ils sont autorisés.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

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.

Il peut également 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 nouvelle

L'ouverture de voies nouvelles publiques ou privées est soumise aux conditions minimales suivantes :

2.1. Voie en impasse et voies de desserte directe des habitations riveraines

- 8 mètres d'emprise.
- Sur de telles voies, l'absence éventuelle de trottoir sera compensée par la mise en place d'un mobilier urbain destiné à agrémenter l'espace, dégager des places de stationnement, protéger un domaine privilégié pour l'emplacement des réseaux techniques, les mobiliers seront agencés pour laisser dans tous les cas un passage libre de 5 mètres minimum pour la circulation lente de véhicules automobiles.
- Il doit être aménagé dans la partie terminale des voies en impasse un dispositif de retournement permettant aux véhicules lourds de manœuvrer suivant un rayon de braquage de 11 mètres. Aucun dispositif de retournement ne sera nécessaire si la voie se prolonge par un chemin piéton et cyclable permettant l'accès de véhicules de services (ordures ménagères, sécurité, ...).

2.2. D'autres caractéristiques de voies peuvent être :

Acceptées, si elles répondent au vu du plan de masse,

- à la volonté de maintenir le caractère de l'espace urbain du village traditionnel,
- à une meilleure conception de l'espace urbain.

Exigées, si la voie remplit d'autres rôles que la desserte directe des habitations (voie structurant la zone, voie destinée à recevoir les transports en commun, voie assurant des liaisons entre quartiers,...).

3 - Pistes cyclables

L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétons pourra être exigée, notamment pour desservir les équipements publics.

ARTICLE UD 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Toute construction doit, en matière de réseaux, satisfaire à toute obligation vis-à-vis des gestionnaires de ces réseaux et où les aménagements doivent être conformes à la législation en vigueur en la matière et au schéma général de desserte par les réseaux.

2 - Réseau d'alimentation en eau

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

3 - Réseau d'assainissement

3.1. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée par les canalisations souterraines au réseau public d'évacuation des eaux usées.

3.2. Eaux pluviales

Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement exclusif des eaux pluviales dans un réseau collecteur d'eaux pluviales.

3.3. Effluents industriels

Tout rejet d'effluents industriels dans le réseau public d'eaux usées est interdit, sauf si ces effluents sont parfaitement assimilables aux eaux vannes et usées ou s'ils ont été préalablement épurés et ont reçu l'agrément des services concernés.

Ils sont alors soumis aux prescriptions de l'alinéa 2.1.

Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires industrielles ne nécessitant pas de prétraitement pourront être rejetées dans le réseau public d'eaux pluviales après dégraissage et dessablage, dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur et après agrément des services concernés. Tout rejet d'eaux résiduaires dans les fossés est formellement interdit.

4 - Réseaux divers

4.1. Les réseaux de télécommunication, distribution d'énergie et autres seront obligatoirement enterrés dans les ensembles d'habitations et les lotissements.

Ils le seront dans la mesure du possible pour les constructions individuelles.

4.2. L'édification de toute construction ou installation importante ou de tout ensemble de constructions ou installations peut être subordonnée à la réserve au rez-de-chaussée, d'un emplacement destiné à l'implantation d'un transformateur statique du réseau d'électricité de telle sorte que ce transformateur se trouve intégré à l'architecture et ne constitue en rien une construction isolée ou un volume ajouté. S'il ne peut être intégré à l'architecture, il doit l'être à la composition générale du plan de masse de l'opération envisagée, comme une construction indépendante.

ARTICLE UD 5 - CARACTERISTIQUE DE L'UNITE FONCIERE

Néant.

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

1- Toute construction nouvelle et extension à l'exception de l'extension ou de l'amélioration des constructions existantes doit être implantée à une distance minimale de :

- 15 mètres de l'axe du R.D. 16,
- 35 mètres de l'axe du chemin de fer Bordeaux-Sète pour les bâtiments à usage principal d'habitation,
- 25 mètres de l'axe de la voie ferrée pour les autres constructions.

2 - Autres voies

Toute construction nouvelle et extension doit être implantée à une distance de 4 mètres au moins de la limite d'emprise des voies existantes ou protégées.

Les constructions légères (auvents, mobilier urbain, mâts,...) liées à une activité commerciale ne sont pas soumises à ces règles de prospect.

3 - Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées dans le présent article s'appliquent à chaque terrain issu de la division foncière

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

1 - Toute construction ou installation nouvelle ou extension peut être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres. Sur les limites séparatives sous réserve de ne pas excéder 2,80 mètres de hauteur.

Les constructions légères (auvents, mobilier urbain, mâts,...) liées à une activité commerciale ne sont pas soumises à ces règles de prospect.

Les piscines en dehors de toutes superstructures d'accompagnement seront implantées à une distance minimale de 0,50 mètres des limites séparatives (distance mesurée à partir de la limite intérieure de la fosse).

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées dans le présent article s'appliquent à chaque terrain issu de la division foncière

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

Non règlementé

ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL

Néant

ARTICLE UD 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 totale des constructions nouvelles ne peut excéder 10 mètres.

Dans le secteur UDa, cette hauteur ne pourra excéder 3 mètres.

Pour les constructions autorisées en limite séparative, la hauteur maximale ne pourra excéder 2,80 mètres.

ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Conditions générales

Pour être autorisé, tout projet d'aménagement de construction déjà existante, de même que tout projet de construction 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, urbains, perspectives,...), celle de la nature du village existant, celle enfin du caractère de la région,
- la recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions, de matériaux, de couleurs,...

2 - Façades

2.1. A l'occasion de tout projet peut être imposée l'harmonisation des façades nouvelles avec les façades avoisinantes déjà existantes, ceci afin de préserver une certaine homogénéité du paysage urbain.

2.2. Des décrochements architecturaux dans les façades peuvent être autorisés (loggias, balcons, bow-window).

3 - Toitures

3.1. Dans tous les cas, les toitures ne doivent nuire ni à l'harmonie, ni à l'unité de construction ou de l'installation de l'ensemble de constructions ou d'installations du site.

3.2. Dans le cas de toitures en tuiles, elles seront de type canal ou à surface courbe et la pente ne pourra excéder 35 %

3.3. Les toitures en terrasse peuvent être autorisées lorsqu'elles ne sont pas de nature à nuire l'homogénéité de l'ensemble.

3.4. Les ouvrages en toiture, lorsqu'ils sont indispensables (cages d'escaliers, séchoirs

couverts, capteurs, capteurs solaires, machineries d'ascenseurs et tous locaux techniques des constructions ou installations) doivent être traités avec un soin particulier. Tout projet entrant dans le cadre doit comporter l'étude précise de ces ouvrages et une présentation du traitement envisagé.

4 - Clôtures

4.1. Les clôtures sur limites séparatives, si elles existent, doivent être constituées soit :

- par des haies vives ou des rideaux d'arbustes, doublés ou non d'un grillage,
- par un mur de clôture plein d'une hauteur maximum de 1,80 mètre en enduit grossier ou en briques.

4.2. Les clôtures sur alignement et sur la profondeur de la marge de recul, si elles existent, ne peuvent dépasser 1,50 mètres et doivent être constituées soit :

- par des haies vives doublées ou non d'un grillage,
- par des grilles ou tout autre dispositif à claire-voie,
- par une rambarde de bois teinté.

Les murs-bahuts, s'ils existent, ne dépasseront pas 1,20 mètre de hauteur :

Les clôtures réalisées à partir de matériaux tels que cannages, racine tressées, bambous, etc..., sont considérées comme des murs pleins, et de ce fait seront limitées à 1 mètre de hauteur à partir du sol naturel.

5 - Cas des bâtiments publics

L'aspect des bâtiments publics et notamment scolaires n'est pas assujéti aux dispositions énoncées ci-dessus. Néanmoins, lorsque ceux-ci sont intégrés à un îlot et participent à l'organisation générale de ce dernier, les constructeurs devront indiquer les éléments concourant à l'aspect extérieur des bâtiments qui leur paraîtront les plus aptes à répondre à l'harmonie générale des espaces bâtis.

6 - Aires de stationnement des ensembles de constructions ou installations

Il conviendra de rechercher des aménagements capables d'atténuer le caractère utilitaire du stationnement et d'éviter les grandes surfaces de parcage d'un seul tenant. La conception d'ensemble doit faire une large part à l'ornementation, arbres, jardinières, mobilier de repos et tous ornements pouvant constituer des éléments de rupture. Tout projet doit comporter une présentation des aménagements envisagés.

ARTICLE UD 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Cet article concerne :

- Les constructions nouvelles,
- les extensions de constructions de plus de 100 m² de superficie,
- les changements d'affectation des constructions.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et est défini ci-après par fonctions.

Sur chaque unité foncière, il doit être aménagé en outre des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service pour toutes les fonctions, en particulier pour les besoins des équipements publics et des services de la zone.

1 - Habitations

Il est exigé :

- jusqu'à 120 m² de SHON : 2 places
- Au-delà des premiers 120 m², par tranche de 60 m² SHON supplémentaire : 1 place

Dans ces deux cas, au moins une place devra être attenante au bâtiment principal et couverte

Dans le cas d'opérations d'ensemble, devront également être créées des places situées sur les espaces communs : 1 place par tranche de 200 m² de SHON destinée au logement.

2 - Bureaux

Il est exigé une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher hors œuvre.

3 - Commerces

Pour les commerces il est exigé une place de stationnement par 40 m² de surface au plancher hors œuvre, affectée à la vente.

4 - Etablissements industriels

Pour les établissements industriels, il est exigé une place de stationnement par poste de travail.

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

ARTICLE UD 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1 - Espaces boisés classés

Les dispositions du Code de l'urbanisme : articles L.130-1 à L.130-6 et articles 8,130-1 à 8.130-15 sont applicables aux espaces boisés à conserver, à protéger et à créer, figurant sur des documents graphiques n°3 indiqués au plan par un gros quadrillage et repérés par l'indice T.C.

2 - Espaces boisés et plantations existantes

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignement d'arbres existants sont à conserver et à protéger.

Tout arbre abattu ou détérioré, pour des raisons justifiées, et après accord des services administratifs compétents, doit être remplacé par un sujet dont l'essence sera déterminée en accord avec les services administratifs compétents.

3 - Plantations sur les parcs de stationnement

Les parcs de stationnement doivent être plantés d'arbres de même variété, à raison d'un arbre pour quatre emplacements de voiture.

4 - Espaces libres et espaces verts à créer

Les espaces libres de toute construction, de toute aire de stationnement et de manœuvre, et en particulier l'espace restant libre entre la limite d'emprise de la voie et les bâtiments doivent être traités en jardin d'agrément planté et gazonné.

SECTION 3 : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

ARTICLE UD 15 - DEPASSEMENT DU C.O.S :

Néant.

CHAPITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY

Caractère de la zone

Cette zone comprend les terrains affectés au domaine public ferroviaire.

SECTION 1 :

NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UY 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES

1- Rappel : sont soumis à autorisation :

- 1.1. L'édification des clôtures, (soumises à déclaration).
- 1.2. Les installations et travaux divers prévus prévues aux articles R. 442-1 et suivants du Code de l'urbanisme sous réserve des dispositions de l'article UY 2.
- 1.3. Les démolitions.
- 1.4. Les changements d'affectation des locaux à usage d'habitation.

2 - Sont notamment autorisées sous réserve des dispositions des articles UY 1.3 et UY 3 les constructions de toute nature et les dépôts nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

3 - Sont soumis à autorisation sous conditions dans la zone UY, les constructions à usage d'habitation, agricole, de services publics et d'intérêt collectif, situées au voisinage des axes classés bruyants par l'arrêté du 26 juillet 2000, ne sont admises que si elles se soumettent aux exigences d'isolation acoustique conformément à la réglementation en vigueur (cf annexe du P.O.S.).

4 - A l'intérieur des zones inondables telles que repérées sur le règlement graphique,
Dans les zones d'aléa fort :

- Les annexes d'une surface maximale de 20 m² d'habitations existantes
- Les équipements de loisirs et les locaux techniques ou sanitaires implantés dans le sens d'écoulement des eaux
- Les constructions et installations liées aux jardins ouvriers ou familiaux de moins de 10 m² par unité d'usage
- L'extension des constructions existantes d'une emprise au sol maximale de 20m² pour les constructions destinées à l'habitat et leurs annexes et de 20% de la surface existante pour les autres constructions. Elles doivent être implantées dans l'ombre hydraulique de la construction existante

Dans ces cas, le premier plancher doit être au dessus des Plus Hautes Eaux Connues (PHEC) et situées dans l'ombre hydraulique du bâtiment existant le cas échéant.

- Les piscines

Dans les zones d'aléa faible ou moyen :

- Idem que dans les zones d'aléa fort
- les constructions nouvelles et extensions autorisées dans les paragraphes 2 et 3 de l'article UY1 si le premier plancher est au dessus des PHEC et si elles sont implantées dans le sens d'écoulement des eaux.

ARTICLE UY 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdits :

- 1 - Les constructions de toute nature à l'exception de celles visées à l'article UY 1.
- 2 - Les lotissements et ensembles d'habitations.
- 3 - Les carrières.
- 4 - Les établissements industriels et dépôts classés ou non.
- 5 - L'aménagement de terrains de stationnement de caravanes.
- 6 – A l'intérieur des zones inondables telles que repérées sur le règlement graphique :
 - toute occupation ou utilisation du sol non autorisée dans l'article UY 1 ci-dessus.
 - la création de sous sol
 - la réalisation de remblais autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre des aménagements autorisés

SECTION 2 : CONDITION DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UY 3 - ACCES ET VOIRIE

1- Accès

- 1.1. Les terrains ne disposant pas d'un accès privatif sur une voie publique ou privée commune ne peuvent faire l'objet d'aucune construction. La largeur minimale d'un accès privatif doit être de 4 mètres.
- 1.2. Les accès sont limités à un seul par unité foncière. Les accès desservant plusieurs unités foncières doivent être groupés dans la mesure du possible.
- 1.3. Le partage d'une unité foncière ne doit pas augmenter le nombre des accès.

2 - Voirie nouvelle

Néant.

ARTICLE UY 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Toute construction doit, en matière de réseaux, satisfaire à toute obligation vis-à-vis des gestionnaires de ces réseaux et où les aménagements doivent être conformes à la législation en vigueur en matière et au schéma général de desserte par les réseaux.

2 - Réseau d'alimentation en eau

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

3 - Réseau d'assainissement

3.1. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'évacuation des eaux usées.

3.2. Eaux pluviales

Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement exclusif des eaux pluviales dans un réseau collecteur d'eaux pluviales.

3.3. Effluents industriels

Tout rejet d'effluents dans le réseau public d'eaux usées est interdit, sauf si ces effluents sont parfaitement assimilables aux eaux vannes et usées ou s'ils ont été préalablement épurés et ont reçu l'agrément des services concernés.

Ils sont alors soumis aux prescriptions de l'alinéa 2. €.

Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires industrielles ne nécessitant pas de prétraitement pourront être rejetées dans le réseau public d'eaux pluviales après dégraissage et dessablage dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur et après agrément des services concernés. Tout rejet d'eaux résiduaires dans les fossés est formellement interdit.

4 - Réseaux divers

L'édification de toute construction ou installation importante ou de tout ensemble de constructions ou installations peut être subordonnée à la réserve au rez-de-chaussée, d'un emplacement destiné à l'implantation d'un transformateur statique du réseau d'électricité de telle sorte que ce transformateur se trouve intégré à l'architecture et ne constitue en rien une construction isolée ou un volume ajouté. S'il ne peut être intégré à l'architecture, il doit l'être à la composition générale du plan de masse de l'opération envisagée, comme une construction indépendante.

ARTICLE UY 5 - CARACTERISTIQUE DE L'UNITE FONCIERE

Néant.

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

Toute construction nouvelle ou extension doit être implantée à une distance minimale de 4 mètres de la limite d'emprise des voies existantes ou projetées.

Les constructions nécessaires au fonctionnement du chemin de fer seront implantées soit à l'alignement soit à une distance minimale de 0,50 mètres par rapport aux limites d'emprise.

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

Toute construction nouvelle ou extension doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.

Les constructions nécessaires au fonctionnement du chemin de fer seront implantées soit à l'alignement soit à une distance minimale de 0,50 mètres par rapport aux limites séparatives.

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

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent l'être de façon telle que la distance les séparant soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé et jamais inférieure à 4 mètres.

ARTICLE UY 9 - EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE UY 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 10 mètres sous toiture, sous réserve de respecter les dispositions des articles UY 7 et UY 8.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires au fonctionnement du chemin de fer.

ARTICLE UY 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Conditions générales

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

- le respect de conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, de tranquillité, d'ensoleillement et d'aspect 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, urbains, perspectives...), celle de la nature du village existant, celle enfin du caractère de la région,
- la recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions, de matériaux, de couleurs,...

2 - Façades

2.1. A l'occasion de tout projet, peut être imposée l'harmonisation des façades nouvelles avec les façades avoisinantes déjà existantes, ceci afin de préserver une certaine homogénéité du paysage urbain.

2.2. Des décrochements architecturaux dans les façades peuvent être autorisés (loggias, balcons, bow-window).

3 - Toitures

- 3.1. Dans tous les cas, les toitures ne doivent nuire ni à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'installation de l'ensemble de constructions ou d'installations du site.
- 3.2. Dans le cas de toitures en tuiles, elles seront de type canal ou à surface courbe et la pente ne pourra excéder 35 %
- 3.3. Les toitures en terrasse peuvent être autorisées lorsqu'elles ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité de l'ensemble.
- 3.4. Les ouvrages en toiture, lorsqu'ils sont indispensables (cages d'escaliers, séchoirs couverts, capteurs, capteurs solaires, machineries d'ascenseurs et tous locaux techniques des constructions ou installations) doivent être traités avec un soin particulier. Tout projet entrant dans ce cadre doit comporter l'étude précise de ces ouvrages et une présentation du traitement envisagé.

4 - Clôtures

- 4.1. Les clôtures sur limites séparatives, si elles existent, doivent être constituées soit :
 - par des haies vives ou des rideaux d'arbustes, doublés ou non d'un grillage,
 - par un mur de clôture plein d'une hauteur maximum de 1,80 mètre en enduit grossier ou en briques.
- 4.2. Les clôtures sur alignement et sur la profondeur de la marge de recul, si elles existent, ne peuvent dépasser 1,50 mètre et doivent être constituées soit :
 - par des haies vives doublées ou non d'un grillage,
 - par des grilles ou tout autre dispositif à claire-voie,
 - par une rambarde bois teinté,

Les murs-bahuts, s'ils existent, ne dépasseront pas 1,20 mètre de hauteur.

Les clôtures réalisées à partir de matériaux tels que cannages, racines tressées, bambous, etc..., sont considérées comme des murs pleins, et de ce fait limitées à 1 mètre de hauteur à partir du sol naturel.

5 - Réservoirs d'hydrocarbures et dépôts industriels

Les réservoirs et dépôts industriels laissés à l'air libre devront être entourés de haies vives d'une hauteur telle qu'elles masquent totalement lesdits réservoirs ou dépôts.

ARTICLE UY 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et est défini ci-après par fonctions.

Sur chaque unité foncière, il doit être aménagé en outre des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service pour toutes les fonctions.

1 - Habitations

Il est exigé :

- jusqu'à 120 m² de SHON : 2 places

- Au-delà des premiers 120 m², par tranche de 60 m² SHON supplémentaire : 1 place

Dans ces deux cas, au moins une place devra être attenante au bâtiment principal et couverte

Dans le cas d'opérations d'ensemble, devront également être créées des places situées sur les espaces communs : 1 place par tranche de 200 m² de SHON destinée au logement.

2 - Etablissements industriels

Pour les établissements industriels, il est exigé une place de stationnement par poste de travail.

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

ARTICLE UY 13 - ESPACES BOISES - 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 conserver et à protéger. Tout arbre abattu ou détérioré, pour des raisons justifiées, doit être remplacé.

3 - Plantations sur les parcs de stationnement

Les parcs de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre pour 4 emplacements de voiture ou de camion.

Chaque parc de stationnement doit être planté d'une même variété de haute tige.

4 - Espaces boisés et espaces verts à créer

Les espaces libres de toute construction, de toute aire de stationnement et de manœuvre et en particulier d'espace restant libre entre la limite d'emprise de la voie et les bâtiments doivent être traités en jardin d'agrément planté et gazonné. La surface des espaces verts plantés doit être au moins égale à 20 % de la superficie du terrain.

Les aires de stockage, quelle que soit leur nature, seront marquées par des haies vives ou des plantations appropriées.

SECTION 3 : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UY 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 UY 15 - POSSIBILITES DE DEPASSEMENT DU C.O.S.

Néant.

TITRE III

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES
D'URBANISATION FUTURE**

CHAPITRE I

ZONE NA

Caractère de la zone

Elle recouvre une surface de 8 hectares environ et correspond à la zone d'urbanisation future située au sud-est de la commune. Elle est limitée à l'Ouest par l'avenue Louis Couder et à l'Est par le ruisseau du Tricou. Son périmètre s'insère dans un tissu urbain existant.

Une partie de cet ensemble foncier doit redevenir une opération sous forme de zone d'aménagement concerté dénommée ZAC du Tricou essentiellement à usage d'habitat et d'équipement.

Elle a pour but :

- de satisfaire à la demande croissante en matière d'habitat sur la commune ;
- de proposer une mixité et une diversité de logements notamment à l'attention des personnes âgées ;
- de structurer un quartier en plein développement ;
- de réaliser des équipements spécifiques à l'orientation donnée à l'opération.

La zone NA couvre l'ensemble de la zone d'aménagement concerté du Tricou et se décline en cinq secteurs :

- Le secteur NAa (surface 28 000 m² environ)
Ce secteur doit recevoir un habitat composé de maisons de ville, d'habitat groupé en bande de faible hauteur (R + 1 maximum) et des équipements publics,
- Le secteur NAb (surface 7 487 m² environ)
Ce secteur correspond à l'habitat sous forme de collectif dont la hauteur moyenne est fixée à R + 1 et partiellement R +
- Le secteur NAc (surface 7 852 m² environ)
Ce secteur regroupe les terrains destinés à recevoir des lotissements dont la surface moyenne des lots est faible.
- Le secteur NAd (surface 14 832 m² environ)
Ce secteur regroupe les terrains situés dans la partie haute destinée à recevoir des lotissements dont la surface des lots est plus importante et plus adaptée aux terrains en pente.
- Le secteur NAe (10 530 m² environ)
Ce secteur regroupe les terrains situés dans la partie haute et destinés à recevoir un programme mixte de collectif et d'ensemble d'habitation.

SECTION 1

NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL AUTORISEE

ARTICLE NA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A AUTORISATION

1 - Rappel: sont soumis à autorisation ou à déclaration

- 1.1. L'édification des clôtures.
- 1.2. Les travaux et installations divers prévus aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'urbanisme.
- 1.3. Les changements d'affectation des locaux à usage d'habitation.
- 1.4. Les installations classées non soumises au permis de construire ou à déclaration.
- 1.5. Les piscines non couvertes (articles L.422-2 et L.422-3 du Code de l'urbanisme).

2 - Sont notamment autorisés sous réserve des dispositions des articles NA 1 paragraphe 3 et NA 2

- 2.1., les constructions à usage d'habitation sous forme de groupe d'habitation et de maisons de ville et les services publics et d'intérêt collectif liés au quartier.

3 - Sont autorisés sous conditions :

- 3.1. Dans les lotissements autorisés, il ne sera accepté par lot qu'une seule construction hors annexe, à usage d'habitation.
- 3.2. Les installations classées pour la protection de l'environnement ne sont autorisées qu'à la condition d'être liées aux constructions admises dans la zone et être nécessaires à la vie du quartier.
- 3.3. Dans les secteurs NAa et NAc, les constructions doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique conformément à la réglementation en vigueur dans les bandes de bruit correspondantes.
- 3.4. Dans le secteur NAd, les remblais sont limités à 1 mètre.
- 3.5. Dans le secteur NAd, dans les secteurs identifiés sur le règlement graphique à ce titre, en cas de réalisation d'un programme de logements de plus de 600 m² de SHON, 30% de la SHON destinée au logement devra être affectée à des logements conventionnés bénéficiant d'un prêt aidé de l'Etat.

4 - A l'intérieur des zones inondables telles que repérées sur le règlement graphique,

Dans les zones d'aléa fort :

- Les annexes d'une surface maximale de 20 m² d'habitations existantes
- Les équipements de loisirs et les locaux techniques ou sanitaires implantés dans le sens d'écoulement des eaux
- Les constructions et installations liées aux jardins ouvriers ou familiaux de moins de 10 m² par unité d'usage
- L'extension des constructions existantes d'une emprise au sol maximale de 20m² pour les constructions destinées à l'habitat et leurs annexes et à 20% de la surface existante pour les autres constructions. Elles doivent être implantées dans l'ombre hydraulique de la construction existante

Dans ces cas, le premier plancher doit être au dessus des Plus Hautes Eaux Connues (PHEC) et situées dans l'ombre hydraulique du bâtiment existant le cas échéant.

- Les piscines

Dans les zones d'aléa faible ou moyen :

- Idem que dans les zones d'aléa fort
- les constructions nouvelles et extensions autorisées dans le paragraphe 2 et 3 de l'article NA 1 si le premier plancher est au dessus des PHEC et si elles sont implantées dans le sens d'écoulement des eaux.

ARTICLE NA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1 - Les carrières, les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.
- 2 - Les dépôts non liés à une activité existante, couverts ou non, et de quelque nature que ce soit.
- 3 - Les parcs d'attractions et de loisirs,.
- 4 - Les terrains de camping et de caravaning, le stationnement isolé de caravanes, soumis à autorisation préalable en application de l'article R.443-1 et suivant du Code de l'urbanisme.
- 5 - Les constructions à usage industriel, d'entrepôt, à usage agricole et forestier, ainsi que les constructions ou changements d'affectation entraînant la création d'activités nouvelles nuisibles pour les habitations riveraines.
- 6 - Les installations classées autres que celles autorisées à l'article NA 1.
- 7 - Les défrichements dans les espaces boisés classés au plan de zonage.
- 8 – A l'intérieur des zones inondables telles que repérées sur le règlement graphique :
 - toute occupation ou utilisation du sol non autorisée dans l'article NA 1 ci-dessus.
 - la création de sous sol
 - la réalisation de remblais autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre des aménagements autorisés

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

1 – Accès

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.

Il peut également 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 nouvelle publique et privée

2.1. Les voies privées susceptibles d'être ouvertes à la circulation publique doivent avoir une largeur minimale de plate-forme de 8 mètres et une largeur de chaussée de 5 mètres.

2.2. La largeur d'emprise des voies en impasse pourra être réduite à 5 mètres.

- 2.3. D'autres caractéristiques de voies différentes de celles évoquées aux alinéas 2.1. et 2.2. peuvent être acceptées si elles répondent au vu du plan de masse :
- à la volonté de maintenir le caractère de l'espace urbain ;
à une meilleure conception de l'espace ;
 - ou exigées si la voie remplit d'autres rôles que la desserte directe des habitations : voie structurant la zone, voie destinée à recevoir les transports en commun, voie assurant les liaisons entre quartiers.

3 - Pistes cyclables et chemins piétons

L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétons pourra être exigée notamment pour desservir les équipements publics ou pour renforcer les liaisons inter-quartiers.

ARTICLE NA 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

1 - Toute construction doit en matière de réseaux, satisfaire à toute obligation vis à vis des gestionnaires de ces réseaux et tous les aménagements doivent être conformes à la législation en vigueur en la matière et au schéma général de desserte par les réseaux.

2 - Réseaux d'alimentation en eau

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

2.2. Dans les ensembles groupés de constructions et les lotissements, des points d'eau d'incendie normalisés doivent être disposés à des endroits précis à déterminer avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours.

3 - Réseaux d'assainissement

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

3.2. Eaux usées (eaux usées domestiques et eaux non domestiques)
Toute construction doit être raccordée au réseau public collecteur d'eaux usées. L'évacuation des eaux non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement et à l'établissement d'une convention de rejet avec le gestionnaire des réseaux.

Effluents

Tout rejet d'effluents dans le réseau public d'eaux vannes est interdit sauf si lesdits effluents sont parfaitement assimilables aux eaux vannes et usées : ils seront alors soumis aux prescriptions indiquées ci-dessous. Les installations ne doivent rejeter dans le réseau public d'eaux pluviales que des effluents pré-épurés, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur après établissement d'une convention de rejet avec le gestionnaire des réseaux. Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires ne nécessitant pas de prétraitement pourront être rejetées dans le réseau public d'eaux pluviales, dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur et après avis des services compétents. Tout rejet d'eaux résiduaires dans les fossés est formellement interdit.

3.3. Eaux pluviales (eaux atmosphériques et assimilables)

Toute construction sur toute unité foncière doit être telle que les aménagements qu'elle implique sur l'unité foncière concernée garantissent l'écoulement des Baux pluviales dans le réseau public collecteur d'eaux pluviales. En cas d'insuffisance des réseaux publics en périphérie de la zone, le constructeur devra réaliser à sa charge les dispositifs appropriés permettant, soit directement, soit après stockage, l'écoulement

des eaux pluviales dans le réseau public.

L'excès de ruissellement qui ne doit pas dépasser le débit correspondant à une imperméabilisation maximale du tiers de la superficie de l'unité foncière peut être rejeté et canalisé dans le réseau public.

4 - Réseaux divers

4.1. Les réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz...), les réseaux de télécommunications, doivent être aménagés en souterrain.

L'installation des postes de transformation de courant électrique ou des postes de détente de gaz peut être soumise aux prescriptions de l'article R.332-16 du Code de l'urbanisme.

4.2. Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards...) nécessaires au fonctionnement des réseaux notamment de télécommunications et de distribution d'énergie doivent être intégrés au plan de masse et au paysage urbain dans les meilleures conditions.

5 - Collecte des déchets urbains

Pour les immeubles collectifs, les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Un abri réservé au stockage des conteneurs d'ordures ménagères ainsi qu'une aire de présentation de ces conteneurs seront exigés ; ils devront s'intégrer au plan de masse et au paysage dans les meilleures conditions.

6 - Réceptions hertziennes

Dans les lotissements, ensembles d'habitation et habitat collectif, il sera réalisé un réseau communautaire enterré et raccordé à une antenne collective.

ARTICLE NA 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES ET CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Cet article est sans objet.

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

1 - Toute construction ou extension devra être implantée :

- Secteurs NAa, NAb, NAe : toute construction ou extension doit être implantée à une distance d'un mètre minimum des voies et emprises publiques.

- Secteur NAc : toute construction ou extension doit être implantée à une distance de 3 mètres minimum des voies et emprises publiques.

- Secteur NAd : toute construction ou extension doit être implantée à une distance de 4 mètres minimum des voies et emprises publiques.

2 – Equipements publics et d'intérêt collectif : toute construction doit être implantée soit à l'alignement soit à une distance minimale de 0.50 mètre des voies et emprises publiques.

3 - Les piscines devront être implantées à une distance minimale de 4 mètres par rapport à toutes les voies (distance mesurée à partir de la limite intérieure de la fosse).

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées dans le présent article s'appliquent à chaque terrain issu de la division foncière

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

- Secteurs NAa et NAe : toute construction ou extension peut être implantée en limite séparative afin de créer des alignements plus ou moins conséquents par rapport aux voies et espaces publics (place...).
- Secteur NAb : toute construction ou extension devra être implantée à 3 mètres des limites séparatives de l'unité foncière.
- Secteur NAc : toute construction ou installation nouvelle ou extension peut être implantée en limite séparative.
- Secteur NAd : toute construction ou installation nouvelle ou extension devra être implantée à 3 mètres des limites séparatives de l'unité foncière. Les annexes à la construction peuvent être implantées en limite séparative sous réserve des dispositions de l'article NA 10.
- Les piscines en dehors de toutes superstructures d'accompagnement seront implantées à une distance minimale de 0.50 mètres de limites séparatives (distance mesurée à partir de la limite intérieure de la fosse).

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées dans le présent article s'appliquent à chaque terrain issu de la division foncière

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

Deux constructions non contiguës sur une même unité foncière doivent l'être de façon telle que la distance les séparant soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé et jamais inférieure à 3 mètres. Dans la mesure où elles contribuent à une amélioration de la composition du plan masse d'une opération, des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles dans les ensembles d'habitations.

Les piscines en dehors de toutes superstructures d'accompagnement ne sont pas soumises aux règles de prospect.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées dans le présent article s'appliquent à chaque terrain issu de la division foncière

ARTICLE NA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Définition : l'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume hors oeuvre brut du bâtiment au sol.

1 - Secteurs NAa, NAb et NAe : néant

2 - Secteur NAc : l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 45 % de la superficie de l'unité foncière. Dans le cas de lotissements, l'emprise au sol fixée ci-dessus s'applique à chaque lot.

3 - Secteur NAd : l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 35 % de la superficie de l'unité foncière. Dans le cas de lotissements, l'emprise au sol fixée ci-dessus s'applique à

chaque lot.

4 - Pour les constructions destinées aux équipements publics, l'emprise au sol n'est pas fixée. Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées dans le présent article s'appliquent à chaque terrain issu de la division foncière

ARTICLE NA 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.

1 - La hauteur maximale des constructions ne peut excéder :

- 7 mètres (2 niveaux R + 1) dans les secteurs NAa, NAc, NAd et NAe ;
- 9,50 mètres (3 niveaux R + 2) dans le secteur NAb.

Pour les constructions admises en limites séparatives dans les secteurs NAa, NAc, NAd et NAe, la hauteur est fixée à 2,80 mètres. Cette hauteur pourra être portée à 7 mètres dans le cas de constructions à usage d'habitation réalisées simultanément selon un plan de masse commun sauf dans le secteur NAd.

2 - Des dépassements de hauteur pourront être admis pour des éléments de constructions de faible emprise ou des ouvrages indispensables tels que : cage d'escalier, cheminée, machinerie d'ascenseur, appareillage de climatisation.

Ces ouvrages, s'ils existent, feront l'objet d'un traitement architectural en harmonie avec le bâtiment.

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

1 - Conditions générales

Pour être autorisé, tout projet de construction déjà existante doit garantir :

- le respect de conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodités, 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 environnants ;
- la recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportion de matériaux, de couleur...;
- une recherche d'implantation à remblais et déblais limités dans le secteur NAd, pour favoriser une bonne adaptation de la construction à la pente des terrains.

2 - Façades

2.1. Enduits et matériaux

Les enduits seront à grains fins et laissés couleur chaux naturelle ou teintés dans la masse couleur sable, brique crue, ocre léger ou toute teinte s'harmonisant avec la teinte des constructions traditionnelles.

Toute imitation de matériaux -fausses pierres, moellons, fausses briques, faux bois,

faux pans de bois, faux colombages- est interdite.

Les matériaux bruts utilisés en façade (appareillages de briques foraines, appuis de baie en pierre...) doivent être laissés dans leur teinte naturelle.

2.2. Volets, portes et menuiseries

L'utilisation de couleurs vives ne peut être faite que de manière limitée pour accompagner les tonalités des matériaux qui doivent dans tous les cas dominer.

2.3. Les façades de tout projet de construction ou d'aménagement devront être traitées avec un soin particulier afin de préserver une certaine homogénéité du paysage urbain.

2.4. Les murs pignons aveugles devront être traités de façon attractive avec des matériaux naturels et, éventuellement, des treillages avec végétaux. Lorsque deux murs aveugles se feront vis à vis, il conviendra de prévoir des aménagements bâtis permettant de créer un effet de continuité.

3 - Toitures

3.1. Les toitures ne doivent nuire ni à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'ensemble des constructions environnantes.

3.2 Dans le cas de toitures en tuiles, elles seront de type canal ou à surface courbe et la pente ne pourra excéder 35 %

3.3 Les toitures en terrasse peuvent être autorisées lorsqu'elles ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité de l'ensemble

Les ouvrages en toiture lorsqu'ils sont indispensables (cage d'escalier, capteur solaire, machinerie d'ascenseur et tous foyers techniques des "constructions ou installations) doivent être traités avec un soin particulier. Tout projet entrant dans ce cadre doit comporter l'étude précise de ces ouvrages et une présentation du traitement envisagé.

4 - Clôtures

Dans tous les cas, elles doivent, par leurs dimensions, être proportionnées aux volumes des constructions ou installations et répondre aux conditions suivantes :

- Clôtures sur voie :

_ La clôture sur voie sera constituée d'un mur maçonné enduit et chaperon terre cuite d'une hauteur maximale en tout point à 1,20 mètre par rapport à la voie.

_ Les poteaux de soutien des portes et portails ne devront pas avoir une hauteur supérieure à 1,50 mètre. La hauteur des portails ne devra pas dépasser 1,50 mètre.

- Clôtures sur limites séparatives :

Trois types de clôture sont autorisés :

_ 1/ Mur maçonné enduit et chaperon terre cuite d'une hauteur maximale de 1,20 mètre par rapport au terrain naturel.

_ 2/ Mur bahut maçonné enduit d'une hauteur maximale de 0,40 mètre par rapport au terrain naturel surmonté d'une grille ou grillage d'une hauteur de 1,10 mètre maximum (hauteur totale 1,50 mètre).

_ 3/ Grille ou grillage d'une hauteur maximale de 1,50 mètre par rapport au terrain naturel.

- A l'intérieur des zones inondables telles que repérées sur le règlement graphique, les clôtures doivent être ajourées et sans soubassement.

5 - Aires de stationnement

- o Il conviendra de rechercher des aménagements capables d'atténuer le caractère inesthétique du stationnement et éviter les grandes surfaces de parcage d'un seul tenant. La conception d'ensemble doit faire une large part à l'ornementation, arbres, jardinières, mobilier de repos et tous ornements pouvant constituer des éléments de clôture. Tout projet doit comporter une présentation des aménagements envisagés.

6 - Pylônes, paratonnerres, antennes, coupoles

- o une implantation doit être déterminée dans un souci d'esthétique par les formes, couleurs et dispositions, et être la moins visible possible depuis l'espace public, à l'exception des ouvrages publics d'infrastructure ou de structure. Les logements collectifs devront prévoir une antenne parabolique collective afin d'éviter la multiplication des antennes individuelles en façade du bâtiment.
- o La plantation d'antennes relais de radiophonie mobile devra respecter la réglementation en vigueur et notamment selon la circulaire DGS17D - UHC/QC/ - D4E - DIGITIP du 16 octobre 2001 (cf. annexe).

7 - Publicité, enseignes, pré-enseignes

- o Elles doivent respecter la législation et la réglementation en vigueur en la matière.

8 - Eclairage

Tout projet d'éclairage des unités foncières et de leurs abords doit comporter une étude précise et une présentation de l'aménagement envisagé.

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

Cet article est applicable aux constructions nouvelles, aux extensions et aux changements d'affectation de locaux, Il ne s'applique pas aux logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat pour lesquels il est fait application du décret du 1^{er} avril 1999.

1 - Normes minimales de stationnement

Habitations

Il est exigé :

- jusqu'à 120 m² de SHON : 2 places

- Au-delà des premiers 120 m², par tranche de 60 m² SHON supplémentaire : 1 place

Dans ces deux cas, au moins une place devra être attenante au bâtiment principal et couverte

Dans le cas d'opérations d'ensemble, devront également être créées des places situées sur les espaces communs : 1 place par tranche de 200 m² de SHON destinée au logement.

1.3. Stationnement des deux roues

Des emplacements pour les deux roues sont dans tous les cas obligatoires. Ils devront être facilement accessibles et réalisés sur des emplacements aménagés et abrités des intempéries.

ARTICLE NA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1 - Espaces boisés classés

Les dispositions du Code de l'urbanisme en matière d'espaces boisés classés sont applicables aux espaces boisés à conserver et à protéger reportés sur le plan de zonage.

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 concernés.

3 - Plantations sur les parcs de stationnement

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

4- Plantations d'alignement le long des voies de circulation

Les voies doivent être plantées au moins sur l'un des côtés de la chaussée. Le nombre et la variété des arbres et plantations seront déterminés en accord avec la commune.

5 - Espaces libres et espaces verts à créer

Cas général

Les espaces libres de toute construction, de toute utilisation particulière liée à l'activité exercée, de toute aire de stationnement et de manœuvre, en particulier l'espace restant libre entré la limité d'emprise des voies et les bâtiments, doivent être traités en jardin d'agrément gazonné et plantés d'au moins un arbre de haute tige par 100 m² de terrain aménagé en espaces verts.

SECTION 3 - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Dans les secteurs NAa, NAb et NAe, les possibilités maximales d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des articles 3 à-13 du règlement.

Dans le secteur NAc, le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,40.

Dans le secteur NAd, le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,25.

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE I NA

Caractère de la zone

Cette zone recouvre des terrains non desservis par les équipements publics, en continuité de l'urbanisation nouvelle et à proximité du futur centre urbain de la commune. Elle est destinée à accueillir à moyen et à long terme différentes formes d'habitat s'intégrant bien au site particulier de ce coteau, soit sous forme de Z.A.C., soit sous forme de modification du P.O.S.

SECTION 1 :

NATURE DE L'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE I NA 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISEES

1 - Rappel : sont soumis à autorisation :

- 1.1. L'édification des clôtures.
- 1.2. Les installations et travaux divers prévus aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'urbanisme, sous réserve des dispositions de l'article INA 2.
- 1.3. Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés au plan de zonage.
- 1.4. Les démolitions.
- 1.5. Les changements d'affectation des locaux à usage d'habitation.

2 - Est notamment autorisé sous réserve des dispositions des articles INA 1, 3, et INA 2 : L'agrandissement et l'amélioration des constructions existantes.

3 - Est autorisée sous conditions :

3.1. La reconstruction à l'identique des constructions dans le cas de destruction par sinistre, à condition qu'elle n'excède pas la surface hors œuvre nette initiale.

3.2. Dans la zone I NA, les constructions à usage d'habitation, agricole et forestier, de services publics et d'intérêt collectif, situées au voisinage des axes classés bruyants par l'arrêté du 26 juillet 2000, ne sont admises que si elles se soumettent aux exigences d'isolation acoustique conformément à la réglementation en vigueur (cf annexe du P.O.S.).

4 - Les travaux portant sur les éléments architecturaux repérés sur le Plan de Zonage par une légende spécifique sont soumis à Autorisation préalable de la Commune. Leur destruction est soumise à l'accord d'un permis de démolir.

5 - A l'intérieur des zones inondables telles que repérées sur le règlement graphique, Dans les zones d'aléa fort :

- Les annexes d'une surface maximale de 20 m² d'habitations existantes
- Les équipements de loisirs et les locaux techniques ou sanitaires implantés dans le sens d'écoulement des eaux
- Les constructions et installations liées aux jardins ouvriers ou familiaux de moins de 10 m² par unité d'usage
- L'extension des constructions existantes d'une emprise au sol maximale de 20m²

pour les constructions destinées à l'habitat et leurs annexes et à 20% de la surface existante pour les autres constructions. Elles doivent être implantées dans l'ombre hydraulique de la construction existante

Dans ces cas, le premier plancher doit être au dessus des Plus Hautes Eaux Connues (PHEC) et situées dans l'ombre hydraulique du bâtiment existant le cas échéant.

- Les piscines

Dans les zones d'aléa faible ou moyen :

- Idem que dans les zones d'aléa fort
- les constructions nouvelles et extensions autorisées aux paragraphes 2 et 3 de l'article INA1 si le premier plancher est au dessus des PHEC et si elles sont implantées dans le sens d'écoulement des eaux.

ARTICLE I NA 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdits :

- 1 - Rappel : les défrichements dans les terrains boisés classés au plan de zonage.
- 2 - Les constructions isolées quelle que soit leur destination.
- 3 - Les lotissements et ensembles d'habitations de toute nature.
- 4 - Les installations et dépôts classés ou non.
- 5 - Les terrains de camping et de caravaning.
- 6 - L'ouverture de carrières,
- 7 - A l'intérieur des zones inondables telles que repérées sur le règlement graphique :
 - toute occupation ou utilisation du sol non autorisée dans l'article UY 1 ci-dessus.
 - la création de sous sol
 - la réalisation de remblais autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre des aménagements autorisés

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Néant.

SECTION 3 : POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

CHAPITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE II NA

Caractère de la zone

Cette zone recouvre des terrains situés à proximité de l'avenue G. Brassens et en liaison directe avec le centre, Elle est destinée à recevoir une forme d'habitat libérant de larges espaces publics.

Le secteur II NAb dans la zone du Tricou permettra la réalisation de logements sociaux sur une unité foncière de faible importance.

L'ouverture à l'urbanisation partielle de la zone II NA du Tricou, complète l'aménagement de cette zone par un programme de logements locatifs et accession bien adaptée au site, ainsi que par la réalisation d'équipements publics liés à la petite enfance.

SECTION I :

NATURE DE L'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE II NA I - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISEES –

1- Rappel : sont soumis à autorisation :

- 1.1. L'édification des clôtures (soumises à déclaration).
- 1.2. Les installations et travaux divers prévus aux articles R.442-I et suivants du Code de l'urbanisme sous réserve des dispositions de l'article II NA 2.
- 1.3. Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés au plan de zonage.
- 1.4. Les démolitions;
- 1.5. Les changements d'affectation des locaux à usage d'habitation.

2 - Sont notamment autorisés sous réserve des dispositions des articles II NA 1.3. et II NA 2 : Les constructions à usage d'habitation, de services publics et d'intérêt collectif, , , les lotissements et les ensembles d'habitation. Les constructions sous forme d'ensemble collectif dans le secteur II NAb.

L'aménagement d'aires de stationnement ouvertes au public, les aires de jeux et de sport

3 - Sont soumis à autorisation sous conditions :

3.1. Les installations classées nécessaires à la vie du quartier ou de la cité.

3.2. Dans la zone II NA, les constructions à usage d'habitation, agricole et forestier, de services publics et d'intérêt collectif, situées au voisinage des axes classés bruyants par l'arrêté du 26 juillet 2000, ne sont admises que si elles se soumettent aux exigences d'isolation acoustique conformément à la réglementation en vigueur (cf annexe du P.O.S.).

4 - A l'intérieur des zones inondables telles que repérées sur le règlement graphique, Dans les zones d'aléa fort :

- Les annexes d'une surface maximale de 20 m² d'habitations existantes
- Les équipements de loisirs et les locaux techniques ou sanitaires implantés dans le

sens d'écoulement des eaux

- Les constructions et installations liées aux jardins ouvriers ou familiaux de moins de 10 m² par unité d'usage
- L'extension limitée des constructions existantes d'une emprise au sol maximale de 20m² pour les constructions destinées à l'habitat et leurs annexes et de 20% de la surface existante pour les autres constructions. Elles doivent être implantées dans l'ombre hydraulique de la construction existante

Dans ces cas, le premier plancher doit être au dessus des Plus Hautes Eaux Connues (PHEC) et situées dans l'ombre hydraulique du bâtiment existant le cas échéant.

- Les piscines

Dans les zones d'aléa faible ou moyen :

- Idem que dans les zones d'aléa fort
- les constructions nouvelles et extensions autorisées aux paragraphes 2 et 3 de l'article IINA 1 si le premier plancher est au dessus des PHEC et si elles sont implantées dans le sens d'écoulement des eaux.

ARTICLE II NA 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdits :

- 1 - Rappel : les défrichements dans les espaces boisés classés au plan de zonage.
- 2 - L'ouverture de carrières.
- 3 - Les terrains de camping et de caravaning et l'habitat léger de loisirs.
- 4 - Les affouillements et les exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.
- 5 - Les constructions isolées quelle que soit leur destination à l'exception de celles visées à l'article II NA 1.
- 6 - Toute occupation ou utilisation du sol autres que celles autorisées à l'article II NA 1.
- 7 – A l'intérieur des zones inondables telles que repérées sur le règlement graphique :
 - la création de sous sol
 - la réalisation de remblais autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre des aménagements autorisés

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE II NA 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

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.

Il peut également 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 nouvelle

L'ouverture de voies nouvelles publiques ou privées est soumise aux conditions minimales suivantes :

2.1. Voies en impasse et voie de desserte directe des habitations riveraines :

- 8 mètres d'emprises.
- Sur de telles voies, l'absence éventuelle de trottoir sera compensée par la mise en place d'un mobilier urbain destiné à agrémenter l'espace, dégager des places de stationnement, protéger un domaine privilégié pour l'emplacement des réseaux techniques, les mobiliers seront agencés pour laisser dans tous les cas un passage libre de 5 mètres minimum pour la circulation lente des véhicules automobiles.
- Il doit être aménagé, dans la partie terminale des voies en impasse, un dispositif de retournement permettant aux véhicules lourds de manœuvrer suivant un rayon de braquage de 11 mètres; Aucun dispositif de retournement ne sera nécessaire si la voie en impasse se prolonge par un chemin piétons et cyclable permettant l'accès de véhicules de services (ordures ménagères, sécurité...).
- La longueur des voies en impasse ne peut excéder 80 mètres sauf si elles sont conçues pour être ultérieurement raccordées à des voies existantes ou projetées.

2.2. D'autres caractéristiques de voies peuvent être :

- Acceptées, si elles répondent au vu du plan, de masse,
- à la volonté de maintenir le caractère de l'espace urbain du village traditionnel,
- à une meilleure conception de l'espace urbain.

Existées, si la voie remplit d'autres rôles que la desserte directe des habitations (voies structurant la zone, voie destinée à recevoir les transports en commun, voie assurant des liaisons entre quartiers,...).

ARTICLE II NA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1

1 - Toute construction doit, en matière de réseaux, satisfaire à toute obligation vis-à-vis des gestionnaires de ces réseaux et où les aménagements doivent être conformes à la législation en vigueur en la matière et au schéma général de desserte par les réseaux.

2 - Réseau d'alimentation en eau

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

2.2. Dans les ensembles groupés de constructions, les points d'eau d'incendie normalisés doivent être disposés à des endroits précis à déterminer avec les services de sécurité.

3 - Réseau d'assainissement

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

3.2. Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public collecteur des eaux usées.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré traitement.

3.3. Eaux pluviales (eaux atmosphériques et assimilables)

Toute construction sur toute unité foncière doit être telle que les aménagements qu'elle implique sur l'unité foncière concernée garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans un réseau public collecteur d'eaux pluviales.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales, les constructions ne seront pas admises, sauf si le constructeur réalise à sa charge et avec accord des services administratifs compétents, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales.

4 - Réseaux divers

4.1. Dans les ensembles groupés de constructions, des aménagements doivent être prévus pour permettre la collecte des déchets urbains en conteneurs normalisés.

4.2. Les réseaux de télécommunication, distribution d'énergie et autres seront obligatoirement enterrés dans les ensembles d'habitations et les lotissements. Ils le seront également dans la mesure du possible pour les constructions individuelles.

4.3. Si le poste de transformation de courant électrique ou de détente de gaz, éventuellement nécessaire à l'opération envisagée ne peut être intégré à la construction, il doit l'être à la composition générale du plan de masse de l'opération comme une construction indépendante.

ARTICLE II NA 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

1 - Dans les lotissements, autorisés en II NAa, la superficie minimale des lots est fixée à 800 m².

2 - Dans le secteur II NAb, pour être constructible, l'unité foncière doit avoir une surface minimale de 4 000 m².

ARTICLE II NA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES PRIVEES

1- Toute construction nouvelle ou extension doit être implantée à 4 mètres au moins de la limite d'emprise des voies existantes ou projetées.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées dans le présent article s'appliquent à chaque terrain issu de la division foncière

ARTICLE II NA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1 - Toute construction nouvelle ou extension doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.

2 - Des implantations autres que celle définies ci-dessus sont possibles :

- Si une construction ou installation déjà implantée sur la limite séparative d'une unité foncière immédiatement voisine : une construction ou installation nouvelle peut alors l'être également, mais à condition qu'elle s'inscrive dans la surface déterminée en limite séparative par cette construction ou installation déjà implantée.

- En limite séparative, sous réserve de ne pas dépasser 2,80 mètres de hauteur.
- les ouvrages d'infrastructures importants indispensables tels que : château d'eau, réservoirs, cheminée pylônes, émetteurs-récepteurs, etc,... seront implantés soit à l'alignement, soit à une distance minimale de 0.50 mètre des limites séparatives

3 - Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées dans le présent article s'appliquent à chaque terrain issu de la division foncière

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

Deux constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent l'être de façon telle que la distance les séparant soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé et jamais inférieure à 4 mètres. Dans la mesure où elles contribuent à une amélioration de la composition du plan de masse, des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles dans les ensembles d'habitations.

Les piscines, en dehors de toute superstructure d'accompagnement ne sont pas soumises aux règles de prospect en dehors de celles liées aux voies départementales, voies ferrées ou servitudes.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées dans le présent article s'appliquent à chaque terrain issu de la division foncière

ARTICLE II NA 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol totale des constructions existantes et projetées ne pourra excéder 50 % de la superficie totale de l'unité foncière.

Dans le secteur LI NAa, elle n'excédera pas 35 %.

Dans le cas de construction de piscine, le coefficient d'emprise au sol défini ci-dessus ne s'applique pas. Toutefois, les équipements de superstructures tels que chaufferies, vestiaires, etc..., devront respecter ce coefficient.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées dans le présent article s'appliquent à chaque terrain issu de la division foncière

ARTICLE II NA 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 absolue des constructions ne peut excéder 7 mètres mesurés.

Pour les constructions autorisées en limite séparative lorsqu'aucune construction ou installation n'est déjà implantée sur la limite séparative d'une unité foncière immédiatement voisine la hauteur maximale ne peut excéder 2,80 mètres

ARTICLE II NA 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Conditions générales

Pour être autorisé, tout projet d'aménagement de construction déjà existante 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, urbains, perspectives,...), celle de la nature du village existant, celle enfin du caractère de la région,
- la recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions, de matériaux, de couleurs,...

2 - Façades

2.1. A l'occasion de tout projet, peut être imposée l'harmonisation des façades nouvelles avec les façades avoisinantes déjà existantes, ceci afin de préserver une certaine homogénéité du paysage urbain.

2.2. Des décrochements architecturaux dans les façades peuvent être autorisés (loggias, balcons, bow-window).

3 - Toitures

3.1. Dans tous les cas, les toitures ne doivent nuire ni à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'installation de l'ensemble de constructions ou d'installations du site.

3.2. Dans le cas de toitures en tuiles, elles seront de type canal ou à surface courbe et la pente ne pourra excéder 35 %

3.3. Les toitures en terrasse peuvent être autorisées lorsqu'elles ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité de l'ensemble.

3.4. Les ouvrages en toiture, lorsqu'ils sont indispensables (*cages* d'escaliers, séchoirs couverts, *capteurs*, capteurs solaires, machineries d'ascenseurs et tous locaux techniques des constructions ou installations) doivent être traités avec un soin particulier. Tout projet entrant dans ce *cadre* doit comporter l'étude précise de ces ouvrages et une présentation du traitement envisagé.

4 - Clôtures

4.1. Les clôtures sur limites séparatives, si elles existent, doivent être constituées soit :

- par des haies vives ou des rideaux d'arbustes, doublés ou non d'un grillage,
- par un mur de clôture plein d'une hauteur maximum de 1,80 mètre en enduit grossier ou en briques.

4.2. Les clôtures sur alignement et sur la profondeur de la marge de recul, si elles existent, ne peuvent dépasser 1,50 mètre et doivent être constituées soit :

- par des haies vives doublées ou non d'un grillage,
- par des grilles ou tout autre dispositif à claire-voie,
- par une rambarde de bois teinté.

Les murs-bahuts, s'ils existent, ne dépasseront pas 1,20 mètre de hauteur.

Les clôtures réalisées à partir de matériaux tels que cannages, racine tressées, bambous, etc..., sont considérés comme des murs pleins, et de ce fait limitées à 1 mètre de hauteur à partir du sol naturel.

4.3. D'autres types de clôtures peuvent être acceptés dans les lotissements et ensembles d'habitations. 5 - Aire de stationnement

4.4 A l'intérieur des zones inondables telles que repérées sur le règlement graphique, les clôtures doivent être ajourées et sans soubassement.

Il conviendra de rechercher des aménagements capables d'atténuer le caractère utilitaire du stationnement et d'éviter les grandes surfaces de parcage d'un seul tenant. La conception d'ensemble doit faire une large part à l'ornementation, arbres, jardinières, mobilier de *repos* et tous Ornements pouvant constituer des éléments de rupture. Tout projet doit comporter *une* présentation des aménagements envisagés.

ARTICLE II NA 12 - STATIONNEMENT DES VEICULES

Cet article concerne :

- les constructions nouvelles,
- les extensions de constructions de plus de 100 m² de superficie, - les changements d'affectation des constructions.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et est défini ci-après par fonctions.

Pour chaque unité foncière, il doit être aménagé en outre 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.

1 - Habitations

Il est exigé :

- jusqu'à 120 m² de SHON : 2 places
- Au-delà des premiers 120 m², par tranche de 60 m² SHON supplémentaire : 1 place

Dans ces deux cas, au moins une place devra être attenante au bâtiment principal et couverte

Dans le cas d'opérations d'ensemble, devront également être créées des places situées sur les espaces communs : 1 place par tranche de 200 m² de SHON destinée au logement.

ARTICLE II NA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1 - Espaces boisés classés

Les dispositions du Code de l'urbanisme : articles L.130-1 à L.130-6 et les articles R.]30-1 à R.130-15 sont applicables aux espaces boisés à conserver, à protéger et à créer figurant dans les documents graphiques n° 3 indiqués au plan par un gros quadrillage et repérés par l'indice T.C.

2 - Espaces boisés et plantations existantes

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignements d'arbres existants sont à conserver et à protéger. Tout arbre abattu ou détérioré, pour des raisons justifiées, et après accord des services administratifs compétents, doit être remplacé par un sujet dont l'essence sera déterminée en accord avec les services administratifs compétents.

3 - Plantations d'alignement le long des voies de circulation

Les voies ayant une emprise supérieure à 15 mètres doivent être plantées, sur chaque côté de la chaussée, d'arbres d'alignement de grand développement de même variété pour chaque voie.

Il doit être planté, sur chaque côté de la voie, un minimum de 12 arbres par hectomètre de voie. Les voies ayant une emprise comprise entre 10 et 15 mètres doivent être plantées sur un des côtés de la chaussée d'arbres d'alignement de même variété pour chaque voie. Il doit être planté un minimum de 12 arbres par hectomètre de voie.

4 - 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. Chaque parc de stationnement doit être planté d'une même variété de haute tige.

5 - Espaces libres et espaces verts à créer

Sur chaque unité foncière privative, 40 % au moins de la surface doivent être traités en jardin, planté et gazonné et doivent comporter au moins un arbre de haute tige pour 100 m² de terrain. En outre, dans les ensembles d'habitations de plus d'un hectare, il doit être créé un espace vert d'accompagnement à raison de 40 m² par lot ou logement. Cet espace vert ne peut être inférieur à 1 000 m².

Dans le cas d'ensemble d'habitations, 50 % de la superficie du terrain, y compris- les voies, doivent être aménagés en espaces publics.

SECTION 3 : POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE II NA 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Le C.O.S. applicable à la zone II NA et au secteur II NAb est fixé à 0,5. Le C.O.S. applicable au secteur II NAa est fixé à 0,20.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées dans le présent article s'appliquent à chaque terrain issu de la division foncière

ARTICLE II NA 15 - POSSIBILITES DE DEPASSEMENT DU C.O.S

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET AGRICOLES

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NC

Caractère de la zone

Cette zone comprend des terrains qui ne sont que très partiellement desservis par le réseau d'eau potable et sur lesquels s'exerce une activité agricole. Cette activité doit être maintenue et la zone dans son ensemble doit constituer une vaste coupure verte isolant l'habitat des activités industrielles existantes ou à venir.

SECTION I- NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE NC 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES

1 - Rappel : sont soumis à autorisation :

1.1. L'édification des clôtures (soumises à déclaration).

1.2. Les installations et travaux divers prévus aux articles R 442-1 et suivants du Code de l'urbanisme sous réserve des dispositions de l'article NC 2.

1.3. Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés au plan de zonage.

1.4. Les démolitions

1.5. Les changements d'affectation des locaux à usage d'habitation.

2 - Sont notamment autorisés sous réserve des dispositions des articles NC 1.3. et NC 2 :

2.1. Les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole.

2.2. Les autres constructions liées aux activités agricoles.

2.3. L'agrandissement et la transformation des bâtiments à usage principal d'habitation existant à la date de publication du présent règlement.

Ces agrandissements et transformations ne devront en aucun cas augmenter le nombre de logements existant dans la construction.

2.4. La transformation à usage d'habitation des annexes hors hangar agricole et bâtiment d'exploitation à condition que la surface hors œuvre n'excède pas 180 m².

2.5. Les constructions liées aux ouvrages publics d'infrastructure (eau, gaz, électricité,...).

2.6. La réalisation d'un seul logement dans un corps de ferme existant, à condition qu'il n'excède pas 120 m² de surface SHON et qu'il soit réalisé hors hangar agricole ou bâtiment d'exploitation même attenant à la construction principale.

3 - Sont autorisées sous conditions et sous réserves des dispositions de l'article NC 2.

3.1. Une seule habitation supplémentaire à usage d'habitation d'une surface totale de plancher hors œuvre nette de 250 m² maximum, à condition qu'elle soit située dans un rayon de 200 mètres autour des fermes principales.

3.2. Les installations classées, dérivées de l'activité agricole, à condition qu'elles soient en conformité avec la législation et la réglementation en vigueur concernant la protection de l'environnement et à condition que les dispositions nécessaires à la réduction des inconvénients et les dangers qu'elles peuvent présenter soient prises.

3.3. La transformation des installations classées existant antérieurement à la date de publication du présent règlement, à condition qu'elles n'en augmentent pas les nuisances, qu'elles respectent l'environnement et qu'elles soient en conformité avec la législation et la réglementation en vigueur, notamment en ce qui concerne la réduction des dangers potentiels qu'elles peuvent présenter.

3.4. Les serres couvertes dès lors qu'elles n'excèdent pas une surface de 5 m².

3.5. Dans la zone NC, les constructions à usage d'habitation, agricole, de services publics et d'intérêt collectif, situées au voisinage des axes classés bruyants par l'arrêté du 26 juillet 2000, ne sont admises *que si* elles se soumettent aux exigences d'isolation acoustique conformément à la réglementation en vigueur (cf annexe du P.O.S.).

4 - Les travaux portant sur les éléments architecturaux repérés sur le Plan de Zonage par une légende spécifique sont soumis à Autorisation préalable de la Commune. Leur destruction est soumise à l'accord d'un permis de démolir.

5 - A l'intérieur des zones inondables telles que repérées sur le règlement graphique, Dans les zones d'aléa fort :

- Les annexes d'une surface maximale de 20 m² d'habitations existantes
- Les équipements de loisirs et les locaux techniques ou sanitaires implantés dans le sens d'écoulement des eaux
- Les constructions et installations liées aux jardins ouvriers ou familiaux de moins de 10 m² par unité d'usage
- L'extension limitée des constructions existantes d'une emprise au sol maximale de 20m² pour les constructions destinées à l'habitat et leurs annexes et de 20% de la surface existante pour les autres constructions. Elles doivent être implantées dans l'ombre hydraulique de la construction existante

Dans ces cas, le premier plancher doit être au dessus des Plus Hautes Eaux Connues (PHEC) et situées dans l'ombre hydraulique du bâtiment existant le cas échéant.

- Les piscines

Dans les zones d'aléa faible ou moyen :

- Idem que dans les zones d'aléa fort
- les constructions nouvelles et extensions autorisées aux paragraphes 2 et 3 de l'article NC 1 si le premier plancher est au dessus des PHEC et si elles sont implantées dans le sens d'écoulement des eaux.

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

Sont interdits :

- 1 - Les parc d'attractions, l'aménagement de terrains pour la pratique de sports ou loisirs motorisés.
- 2 - Les déboisements dans les espaces boisés classés au plan de zonage.
- 3 - Les terrains de camping et de caravaning et l'habitat léger de loisirs
- 4 - Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.
- 5 - L'ouverture de carrières.
- 6 - Les lotissements et les ensembles groupés de constructions à usage d'habitation.
- 7 - Toute construction ou extension autre que celles autorisées à l'article NC 1 ci-dessus.
- 8 – A l'intérieur des zones inondables telles que repérées sur le règlement graphique :
 - la création de sous sol
 - la réalisation de remblais autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre des aménagements autorisés

SECTION 1 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NC 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

1.1. Les terrains ne disposant pas d'un accès privatif sur une voie publique ou privée commune ne peuvent faire l'objet d'aucune construction.

1.2. Les accès sont limités à un seul par unité foncière. Les accès desservant plusieurs unités doivent être groupés dans la mesure du possible.

1.3. Le partage d'une unité foncière ne doit pas augmenter le nombre des accès. 1.4. Les accès individuels sont interdits sur la déviation de la RD 57.

2 - Voirie existante

A la date de mise en application du présent règlement les caractéristiques des voies existantes doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité.

3 - Voirie nouvelle

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

- largeur de chaussée : 6 mètres
- largeur de la plate-forme : 10 mètres

ARTICLE NC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable

Les constructions et installations nouvelles doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable.

En l'absence de réseau, les constructions ne sont admises que si le constructeur réalise, à sa charge, des dispositions techniques permettant l'alimentation en eau potable (raccordement à un réseau d'eau, captage ou forage de puits dans les limites de la réglementation en vigueur).

2 - Assainissement

2.1. Eaux usées

L'assainissement individuel est autorisé : les dispositifs de traitement doivent être conformes à la législation en vigueur. L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux, est interdite.

2.2. 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 l'absence de réseau d'eaux pluviales, les constructions ne seront pas admises, sauf si le constructeur réalise à sa charge et avec l'accord des services administratifs compétents, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales.

ARTICLE NC 5 - CARACTERISTIQUE DE L'UNITE FONCIERE

Néant.

ARTICLE NC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 1 - Toute construction nouvelle ou extension doit être implantée à une distance minimale de :
- 35 mètres de l'axe de la RD 16,
 - 35 mètres de l'axe du chemin de fer de Bordeaux à Sète pour toute construction d'habitation, - 25 mètres pour tout autre construction,
 - 25 mètres de l'axe de la RD 57 dévié.

2 - Autres voies

Toute construction nouvelle ou extension doit être implantée à 10 mètres au moins de la limite d'emprise des voies existantes ou projetées.

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

1 - Toute construction nouvelle ou extension à usage d'habitation doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.

2 - Toute construction nouvelle ou extension , destinée à un usage autre que l'habitation, doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à 10 mètres.

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

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même unité foncière doivent l'être de façon telle que la distance les séparant soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé et jamais inférieure à 4 mètres.

Les piscines, en dehors de toute superstructure d'accompagnement ne sont pas soumises aux règles de prospect en dehors de celles liées aux voies départementales, voies ferrées ou servitudes.

ARTICLE NC 9 - EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE NC 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 ne peut excéder :

- 7 mètres, pour les constructions à usage d'habitation,
- 10 mètres, pour toute autre construction.

ARTICLE NC 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Bâtiment d'exploitation générale

Ces bâtiments ne sont pas soumis aux dispositions de cet article. Ils doivent cependant s'en inspirer dans la mesure du possible afin de ne pas porter atteinte au caractère des lieux auxquels ils doivent s'intégrer.

2 - Bâtiments d'habitation

Tout projet 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, urbains, perspectives,...), celle de la nature du village existant, celle enfin du caractère de la région,
- la recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions, de matériaux, de couleurs,...

3 - Toitures

3.1. Les toitures en terrasse ou à faible pente sont autorisées pour les bâtiments d'exploitation

3.2. Les autres toitures

Dans le cas de toitures en tuiles, elles seront de type canal ou à surface courbe et la pente ne pourra excéder 35 %

ARTICLE NC 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Cet article concerne :

- les constructions nouvelles,
- les extensions de construction de plus de 100 m² de superficie,
- les changements d'affectation des constructions.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et est défini ci-après par fonctions.

1 – Habitations

Il est exigé :

- jusqu'à 120 m² de SHON : 2 places

- Au-delà des premiers 120 m², par tranche de 60 m² SHON supplémentaire : 1 place

Dans ces deux cas, au moins une place devra être attenante au bâtiment principal et couverte

Dans le cas d'opérations d'ensemble, devront également être créées des places situées sur les espaces communs : 1 place par tranche de 200 m² de SHON destinée au logement.

2 – Etablissement industriel nécessaires à l'activité agricole
Il est exigé une place de stationnement par poste de travail.

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

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

1 – Espaces boisés classés

Les dispositions du Code de l'Urbanisme articles L.130-1 à L.130-6 et R.130-15 sont applicables aux espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer figurant sur le règlement graphique, indiqués au plan par un gros quadrillage et repérés par l'indice T.C.

2 – Espaces libres et plantations

Les arbres de haute tige doivent être conservés.

Les aires de stationnement publiques et privées doivent comporter au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements. Ces arbres doivent être répartis sur l'aire de stationnement.

Dans le cas d'établissements industriels autorisés en vertu de l'article NC 1, des rideaux d'arbres doivent masquer, dans la mesure du possible, toutes les installations.

SECTION 3 : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NC 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Une construction à usage d'habitation, limitée à 250 m² de surface de plancher hors œuvre.
Il n'est pas fixé de COS pour les bâtiments liés à l'activité agricole.

ARTICLE NC 15 - POSSIBILITES DE DEPASSEMENT DU C.O.S

Néant

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE ND

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone correspondant à des terrains situés dans les parties basses de la Vallée de l'Hers et des ruisseaux affluents, susceptibles d'être inondés. Cette zone constitue une coupure verte entre le vieux village de Labège et l'autoroute A 61 et se prolonge de part et d'autre de l'Hers.

Un secteur de la zone (NDa) recouvre des terrains situés à proximité immédiate du village, destinés en dehors des espaces boisés classés du cimetière et de son extension, à accueillir des installations de sports et loisirs nécessaires à la vie de la commune.

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

ARTICLE ND 1 - TYPES D'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL AUTORISES

1 - Rappel : sont soumis à autorisation :

- 1.1. L'édification des clôtures (soumises à déclaration)
- 1.2. Les installations et travaux divers prévus aux articles R 442-1 et suivants du Code de l'urbanisme sous réserve des dispositions de l'article ND 2.
- 1.3. Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés au plan de zonage.
- 1.4. Les démolitions
- 1.5. Les changements d'affectation des locaux à usage d'habitation.

2 - Sont notamment autorisés sous réserve des dispositions des articles ND 1.3. et ND 2 :

- 2.1. L'agrandissement et l'amélioration des constructions existantes.
- 2.2. Les bâtiments liés aux installations de sports et de loisirs, les services publics et d'intérêt collectif, et les installations (sanitaire, points d'eau, etc...) d'accueil des "gens du voyage" dans le cadre d'un aménagement géré par une collectivité (commune, syndicat de commune, association publique, etc...).
- 2.3. Les bâtiments d'habitation et leurs annexes, destinés au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des installations.
- 2.4. Les bâtiments nécessaires à l'extension de la station d'épuration.
- 2.5 Les jardins familiaux et les constructions liées à leur exploitation dans la limite de 10 m² par parcelle d'usage.
- 2.6 Les constructions, les installations, les aménagements et les dépôts nécessaires au fonctionnement, à l'exploitation, la gestion et l'entretien du domaine public autoroutier concédé.

3 - Sont autorisés sous conditions et sous réserve des dispositions de l'article ND 2 :

3.1. Dans la zone ND, les constructions à usage d'habitation, agricole, d'équipements collectifs, situées au voisinage des axes classés bruyants par l'arrêté du 26 juillet 2000, ne sont admises que si elles se soumettent aux exigences d'isolation acoustique conformément à la réglementation en vigueur (cf. annexe du P.O.S.).

4 - A l'intérieur des zones inondables telles que repérées sur le règlement graphique,

Dans les zones d'aléa fort :

- Les annexes d'une surface maximale de 20 m² d'habitations existantes
- Les équipements de loisirs et les locaux techniques ou sanitaires implantés dans le sens d'écoulement des eaux
- Les constructions et installations liées aux jardins ouvriers ou familiaux de moins de 10 m² par unité d'usage
- L'extension des constructions existantes d'une emprise au sol maximale de 20m² pour les constructions destinées à l'habitat et leurs annexes et de 20% de la surface existante pour les autres constructions. Elles doivent être implantées dans l'ombre hydraulique de la construction existante

Dans ces cas, le premier plancher doit être au dessus des Plus Hautes Eaux Connues (PHEC) et situées dans l'ombre hydraulique du bâtiment existant le cas échéant.

- Les piscines

Dans les zones d'aléa faible ou moyen :

- Idem que dans les zones d'aléa fort
- les constructions nouvelles et extensions autorisées aux paragraphes 2 et 3 de l'article ND1 si le premier plancher est au dessus des PHEC et si elles sont implantées dans le sens d'écoulement des eaux.

ARTICLE ND 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdits :

- 1 - Rappel : les défrichements dans les terrains boisés classés au plan de zonage.
- 2 - Les terrains de camping et de caravaning
- 3 - Les lotissements de toute nature et les ensembles d'habitations.
- 4 - Toute construction à l'exception de celles autorisées à l'article ND 1.
- 5 – A l'intérieur des zones inondables telles que repérées sur le règlement graphique :
 - la création de sous sol
 - la réalisation de remblais autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre des aménagements autorisés

SECTION 1 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE ND 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

- 1.1. Les terrains ne disposant pas d'un accès privatif sur une voie publique ou privée commune ne peuvent faire l'objet d'aucune construction.
- 1.2. Les groupes de garages individuels doivent être disposés sur les unités foncières de façon à ne présenter qu'un seul accès à sens unique, sur les voies publiques ou privées communes.

1.3. Les accès sont limités à un seul par unité foncière. Les accès desservant plusieurs unités doivent être groupés dans la mesure du possible.

1.4. Le partage d'une unité foncière ne doit pas augmenter le nombre des accès. 1.5. Les accès individuels sont interdits sur la RD 916.

2 - Voirie existante

A la date de mise en application du présent règlement, les caractéristiques des voies existantes doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité.

3 - Voirie nouvelle

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

- largeur de chaussée : 6 mètres
- largeur de plate-forme : 10 mètres

ARTICLE ND 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable

Les constructions et installations nouvelles doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable.

En l'absence de réseau, les constructions ne sont admises que si le constructeur réalise, à sa charge, des dispositions techniques permettant l'alimentation en eau potable (raccordement à un réseau d'eau, captage ou forage de puits dans les limites de la réglementation en vigueur).

2 – Assainissement

- 2.1. Eaux usées : toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau d'assainissement collectif.
- 2.2. Eaux pluviales : les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant les eaux. En l'absence de réseaux d'eaux pluviales, les constructions ne seront pas admises, sauf si le constructeur réalise, à sa charge et avec l'accord des services administratifs compétents, les aménagements permettant le libre écoulement de ces eaux.

ARTICLE ND 5 – CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Néant.

ARTICLE ND 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES PRIVEES

1 – Toute construction nouvelle à l'exception de l'extension ou de l'amélioration de construction existantes doit être implantée à une distance minimale de :

- 35 mètres de l'axe du chemin de fer de Bordeaux à Sète pour les bâtiments à usage principal d'habitation,
- 25 mètres pour les autres constructions.

2 – Autres voies : toute construction nouvelle ou extension doit être implantée à une distance de 4 mètres au moins de la limite d'emprise des voies existantes ou projetées.

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

Toute construction nouvelle ou extension doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière, au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.

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

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même unité foncière, doivent l'être de façon telle que la distance les séparant soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé et jamais inférieur à 4 mètres.

Les piscines, en dehors de toute superstructure d'accompagnement ne sont pas soumises aux règles de prospect en dehors de celles liées aux voies départementales, voies ferrées ou servitudes.

ARTICLE ND 9 - EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE ND 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 ne peut excéder :

- 7 mètres pour les constructions à usage d'habitation,
- 10 mètres pour toute autre construction.

ARTICLE ND 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les bâtiments liés aux activités de sports et de loisirs

Les bâtiments ne sont pas soumis aux dispositions de cet article. Ils doivent cependant s'en inspirer dans la mesure du possible, afin de ne pas porter atteinte au caractère des lieux auxquels ils doivent s'intégrer.

1 - Conditions générales

Pour être autorisé, tout projet d'aménagement de construction déjà existante doit garantir :

- Le respect de conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, de tranquillité, d'ensoleillement d'aspect en général,
- une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'ergonomie des lieux ou paysages avoisinants (sites naturels, urbains, perspectives,..), celle de la nature du paysage existant, celle enfin du caractère de la région,
- la recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions, de matériaux, de couleurs,...

2 - Façades

2.1. A l'occasion de tout projet, peut être imposée l'harmonisation des façades nouvelles avec les façades avoisinantes déjà existantes, ceci afin de préserver une certaine homogénéité du paysage urbain.

2.2. Des décrochements architecturaux dans les façades peuvent être autorisés (loggias, balcons, bow-window).

3 - Toitures

3.1. Dans tous les cas, les toitures ne doivent nuire ni à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'installation de l'ensemble des constructions ou d'installations du site.

3.2. Dans le cas de toitures en tuiles, elles seront de type canal ou à surface courbe et la pente ne pourra excéder 35 %

3.3. Les toitures en terrasse peuvent être autorisées lorsqu'elles ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité de l'ensemble.

3.4. Les ouvrages en toiture, lorsqu'ils sont indispensables (cages d'escaliers, séchoirs couverts, capteurs, capteurs solaires, machineries d'ascenseurs et tous locaux techniques des constructions ou installations) doivent être traités avec un soin particulier. Tout projet entrant dans ce cadre doit comporter l'étude précise de ces ouvrages et une présentation du traitement envisagé.

4 - Clôtures

4.1. Les clôtures sur limites séparatives, si elles existent, doivent être constituées soit :

- par des haies vives ou des rideaux d'arbustes, doublés ou non d'un grillage,
- par un mur de clôture plein d'une hauteur maximum de 1,80 mètre en enduit grossier ou en briques.

4.2. Les clôtures sur alignement et sur la profondeur de marge de recul, si elles existent, ne peuvent dépasser 1,50 mètre et doivent être constituées soit :

- par des haies vives doublées ou non d'un grillage,
- par des grilles ou tout autre dispositif à claire-voie,
- par une rambarde de bois teinté.

Les murs-bahuts, s'ils existent, ne dépasseront pas 1,20 mètre de hauteur.

Les clôtures réalisées à partir de matériaux tels que cannages, racines tressées, bambous,

etc..., sont considérés comme des murs pleins, et de ce fait limitées à € mètre de hauteur à partir du sol naturel.

4.3. A l'intérieur des zones inondables telles que repérées sur le règlement graphique, les clôtures doivent être ajourées et sans soubassement.

ARTICLE ND 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Cet article concerne :

- les constructions nouvelles,
- les extensions de constructions de plus de 100 m² de superficie,
- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré en dehors des voies publiques et est défini ci-après par fonctions.

1 - Habitations

Habitations

Il est exigé :

- jusqu'à 120 m² de SHON : 2 places
 - Au-delà des premiers 120 m², par tranche de 60 m² SHON supplémentaire : 1 place
- Dans ces deux cas, au moins une place devra être attenante au bâtiment principal et couverte

Dans le cas d'opérations d'ensemble, devront également être créées des places situées sur les espaces communs : 1 place par tranche de 200 m² de SHON destinée au logement.

2 - Etablissement liés aux activités de sports et de loisirs

Il est exigé une place de stationnement par poste de travail :

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

ARTICLE ND 13 - ESPACES BOISES, CLASSES - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1 - Espaces boisés classés

Les dispositions du Code de l'urbanisme, articles L.130-1 à L.130-6 et R.130-1 sont applicables aux espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer figurant sur le règlement graphique, indiqués au plan par un gros quadrillage et repérés par l'indice T.C.

2 - Espaces boisés et plantations existantes

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignements d'arbres existants sont à conserver et à protéger.

Tout arbre abattu ou détérioré, pour des raisons justifiées, et après accord des services administratifs compétents, doit être remplacé par un sujet dont l'essence sera déterminée en accord avec les services administratifs compétents.

3 - Plantations sur les parcs de stationnement

Les aires de stationnement publiques et privées doivent comporter au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements. Ces arbres doivent être répartis sur l'aire de stationnement.

4 - Espaces libres et espaces verts à créer

Les espaces libres de toute construction, de toute aire de stationnement et de manœuvre et, en particulier, l'espace restant libre entre la limite d'emprise de la voie et les bâtiments, doivent être traités en jardin d'agrément planté et gazonné.

SECTION 3 : POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE ND 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

ARTICLE ND 15 - DEPASSEMENT DU C.O.S.

Néant.

