

ZONE UA

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

- 1.- Les constructions à usage industriel
- 2 - Les constructions à usage d'entrepôt commercial
- 3 - Les constructions nouvelles à usage agricole
- 4 - Les habitations légères de loisirs
- 5 - Les parcs résidentiels de loisirs
- 6 - Les terrains de camping
- 7 - L'installation de caravanes
- 8 - Les installations classées soumises à autorisation
- 9 - Les dépôts de véhicules hors d'usage

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.

- Les constructions à usage artisanal à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
- Les ouvrages techniques, sans tenir compte des conditions énoncées par les articles UA 3 à UA 14, à condition qu'ils soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les exhaussements et affouillements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire.

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

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

Les caractéristiques des accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie ; ils doivent également assurer la sécurité des divers usagers utilisant ces voies et accès.

Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, les cheminements et autres espaces publics ou collectifs devront permettre l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – EAU POTABLE

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

2 – ASSAINISSEMENT

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

3 - EAUX PLUVIALES

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

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

4 - ELECTRICITÉ - TÉLÉPHONE

Dans la mesure du possible, ces réseaux seront réalisés selon des techniques discrètes d'aménagement. Les branchements seront réalisés en souterrain.

ARTICLE UA 5- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

1 - les constructions devront être implantées à l'alignement (ou la limite qui s'y substitue pour les voies privées) des voies et emprises publiques.

Elles pourront être implantées sur la limite ou en retrait de la limite d'emprise de l'emplacement réservé n° 7 et du chemin du Bruzeau d'une distance au moins égale à 3 mètres

2 - Lorsque le terrain dispose de 2 façades opposées sur 2 rues différentes, la construction pourra être implantée à l'alignement (ou la limite qui s'y substitue pour les voies privées) de l'une des 2 voies et en retrait de l'alignement (ou la limite qui s'y substitue pour les voies privées) de l'autre voie en bordure de laquelle sera obligatoirement réalisé un mur plein d'au moins 1,4 mètre de hauteur.

4 – Les dispositions du paragraphe 1 ci-dessus ne s'appliquent pas à une construction implantée à l'arrière d'une construction principale existante ou objet d'un même permis de construire.

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

1 – Limites séparatives latérales

1.1 - Dans une profondeur de 15 mètres mesurés à compter de l'alignement (ou la limite qui s'y substitue pour les voies privées) de la voie, les constructions nouvelles doivent être implantées d'une limite latérale à l'autre.

Lorsque la longueur de la façade sur rue est supérieure à 15 mètres, l'implantation sur une seule des 2 limites séparatives latérales est autorisée.

Dans ce cas, la construction doit être écartée de l'autre limite séparative d'une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. Elle devra être prolongée à l'alignement (ou la limite qui s'y substitue pour les voies privées) par un mur d'au moins 1,40 mètre de hauteur mesurée à compter du niveau de la voie.

1.2 - Au delà d'une profondeur de 15 mètres mesurés à partir de l'alignement (ou la limite qui s'y substitue pour les voies privées), toute construction nouvelle doit être implantée à une distance de la limite séparative au moins égale à 3 mètres.

Une implantation en limite est admise pour les constructions dont la hauteur mesurée au sommet du toit sur la limite séparative n'excède pas 3,5 mètres.

2 – Limite séparative de fond de parcelle

Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance de la limite séparative de fond de parcelle d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres. Une implantation en limite est admise pour les constructions dont la hauteur mesurée au sommet du toit sur la limite séparative n'excède pas 3,5 mètres.

3 - Les aménagements et agrandissements de constructions existantes implantées sur la limite séparative ou à une distance de la limite séparative inférieure à celles définies aux paragraphes 1 et 2 ci-dessus pourront être admis à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant.

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

Non réglementé

ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UA 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

La hauteur des constructions est mesurée sous la sablière ou au sommet du mur de façade, à partir du sol existant avant les travaux d'affouillement ou exhaussement du sol nécessaires pour la réalisation du projet

La hauteur des constructions ne devra pas excéder 7 mètres

Dans le cas d'une démolition-reconstruction, elle pourra atteindre la hauteur du bâtiment à remplacer si elle est supérieure à 7 mètres

Lorsque la hauteur du bâtiment limitrophe existant excède 7 mètres, la hauteur de la construction nouvelle ou agrandie pourra atteindre celle du bâtiment limitrophe sans dépasser 9 mètres.

ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS.

1 – Dispositions générales

Tous les aménagements et constructions d'immeubles devront présenter un aspect compatible avec le caractère du site et des paysages, de façon à s'insérer dans la structure existante et à pouvoir s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager.

Sont interdites toutes imitations d'une architecture étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings,...).

Dans le cadre de travaux d'aménagement d'un bâtiment, les éléments d'architecture existants caractéristiques seront maintenus et mis en valeur.

2 – Dispositions particulières

2.1 - Restauration ou modification de constructions existantes

A – Toitures - couvertures

a) Les couvertures seront à rampants et leur pente n'excédera pas 33%. Elles seront en tuiles canal ou similaires.

Les débords de toit sur façade avant et arrière seront conservés dans leurs dimensions. Ils pourront être refaits dans leur longueur d'origine ou d'une longueur comprise entre 40 et 60 cm.

Les bardages des avant-toits et les lambris sont interdits.

Les génoises existantes seront conservées chaque fois que possible. Les génoises nouvelles seront à au moins deux rangs de tuiles.

Les toitures-terrasses sont interdites.

b) Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante ou du remplacement de la couverture existante, il pourra être utilisé le même matériau que celui de la couverture de la construction existante.

B - Façades

Les baies existantes seront soit maintenues soit rétablies dans leurs formes et proportions initiales. Les ouvertures nouvelles devront être de proportions et formes similaires à celles existantes sur le bâtiment. Elles devront s'insérer aux baies anciennes dans l'ordonnement de la façade.

Les baies d'ouverture des fenêtres nouvelles seront plus hautes que large, à l'exclusion des jours et des baies de combles ou d'étage sous toiture. Les portes de garage et vitrines ne sont pas soumises à cette disposition.

2.2 – Constructions nouvelles

Les constructions nouvelles imitant l'architecture traditionnelle devront respecter les dispositions du paragraphe 2.1 ci-dessus.

Les constructions nouvelles présentant un style plus contemporain devront par leur volume, les proportions, les matériaux, les teintes s'harmoniser avec le bâti existant.

ARTICLES UA 12 - STATIONNEMENT.

Non réglementé

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS.

Non réglementé

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

ZONE UB

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

1 - Dans le secteur UBf, les occupations et utilisations du sol autres que celles admises à l'article UB 2

2 - Autres secteurs

- Les constructions à usage industriel
- Les constructions à usage d'entrepôt commercial
- Les constructions à usage agricole
- Les habitations légères de loisirs sauf dans le secteur UBe
- Les parcs résidentiels de loisirs sauf dans le secteur UBe
- Les terrains de camping
- L'installation de caravanes
- Les installations classées soumises à autorisation
- Les dépôts de véhicules hors d'usage
- Les carrières

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

1- Secteurs UBa, UBb, UBd et UBe

- Les constructions à usage artisanal à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
- Les ouvrages techniques, sans tenir compte des conditions énoncées par les articles UB 3 à UB 14, à condition qu'ils soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les exhaussements et affouillements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire.
- Dans le secteur UBf :
 - + les aménagements et agrandissements de constructions existantes à condition qu'il n'y ait pas création d'un accès nouveau à la RD 953
 - + les annexes et piscines à condition qu'elles soient réalisées sur la même unité foncière que l'habitation ou l'activité existantes
 - + les ouvrages techniques, sans tenir compte des dispositions énoncées par les articles UB 3 à UB 14, à condition qu'ils soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

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

Les caractéristiques des accès et des voies doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie ; ils doivent également assurer la sécurité des divers usagers utilisant ces voies et accès.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, il pourra être exigé que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Dans les secteurs UBf et UBd, tout nouvel accès direct sur la RD 953 est interdit.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU

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

2 - ASSAINISSEMENT

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

2.2 - Dans les secteurs UBc, UBd et UBf, en l'absence de réseau d'assainissement collectif, l'assainissement non collectif est autorisé. Les eaux usées domestiques doivent être recueillies, traitées et évacuées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome annexé au présent P.L.U.

Les dispositifs d'assainissement non collectif des immeubles autres que les maisons d'habitation individuelles doivent faire l'objet d'une étude particulière.

3 - EAUX PLUVIALES

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

En cas de réseau insuffisant, le constructeur ou l'aménageur devra réaliser les dispositifs adaptés et dimensionnés autorisant l'infiltration, l'évacuation, après rétention, des eaux de pluies vers les divers collecteurs (canalisations enterrées, fossés...)

4 - ELECTRICITÉ - TÉLÉPHONE

Dans les opérations d'ensemble, les réseaux seront obligatoirement enterrés. Les branchements seront réalisés en souterrain.

ARTICLE UB 5- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Dans les secteurs UBc et UBd, en l'absence de réseau d'assainissement collectif, toute construction rejetant des eaux usées devra disposer d'une superficie au moins égale à 2000 m². Cette superficie pourra être à cheval sur deux zones ou secteurs à condition qu'il n'y ait pas eu division préalable d'une unité foncière plus grande.

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

1 - Toute construction devra être implantée

- à l'alignement (ou la limite qui s'y substitue pour les voies privées) ou en retrait de l'alignement d'une distance au moins égale à 3 mètres.

-à une distance de l'alignement des voies suivantes au moins égale à 6 mètres : RD 953, allée de l'Europe, chemin du Hournas, chemins de St-Roch, de Jouandordis et du Bruzeau

- à une distance la limite d'emprise de l'emplacement réservé n° 2 au moins égale à 6 mètres

- à l'alignement (ou la limite qui s'y substitue pour les voies privées) ou en retrait de l'alignement des cheminements piétons non annexés à une voie automobile.

Toutefois, pour les secteurs UBf et UBd, toute construction devra être implantée à une distance de l'axe de la RD 953 au moins égale à 25 mètres.

2 - Les aménagements et agrandissements de constructions existantes implantées à une distance inférieure à celles énoncées ci-dessus, pourront être admis à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant.

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

Les constructions devront être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres.

Une implantation sur les limites séparatives est admise pour les garages et annexes. Pourront être implantés sur la limite séparative, à condition que la longueur cumulée de ces bâtiments, mesurée sur les limites séparatives, n'excède pas 10 mètres pour une même limite ni 20 mètres pour l'ensemble des limites séparatives de l'unité foncière :

+ le mur pignon à condition que, en sus, la hauteur n'excède pas 4 mètres mesurés au faîtage sur la limite séparative,

+ la façade sous sablière à condition que la hauteur mesurée sous la sablière ou au sommet du mur de façade sur la limite séparative n'excède pas 2,5 mètres.

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

Non réglementé

ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UB 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

1 - La hauteur des constructions est mesurée sous la sablière ou au sommet du mur de façade, à partir du sol existant avant les travaux d'affouillement ou exhaussement du sol nécessaires pour la réalisation du projet

2 - La hauteur des constructions ne devra pas excéder

- soit 6,5 mètres

- soit la hauteur du bâtiment existant si elle est supérieure à 6,5 mètres.
- dans le secteur UBb, 9 mètres.

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

ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS.

1 – Dispositions générales

Tous les aménagements et constructions d'immeubles devront présenter un aspect compatible avec le caractère du site et des paysages, de façon à s'insérer dans la structure existante et à pouvoir s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager.

2 – Dispositions particulières

2.1 – Toitures - couvertures

La pente des toitures ne doit pas être supérieure à 33%. Les couvertures doivent être en tuile.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas, abris de jardin et piscines

2.2 - Façades

Les constructions nouvelles et les ravalements de constructions devront être traités dans les matériaux et les couleurs leur permettant de s'intégrer aux bâtiments environnants. Les murs seront enduits.

Sont notamment interdits :

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...),
- l'imitation de matériaux
- les bardages métalliques, sauf dans le secteur UBb.

3 - Clôtures

Les clôtures doivent être constituées, soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie surmontant ou non un mur. Dans tous les cas, la hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 1,80 m.

Les murs pleins ou parties pleines de clôtures, obligatoirement enduits, ne pourront excéder une hauteur maximale de 1,4m.

Dans le cadre des opérations d'ensemble (lotissements et ensembles d'habitation), les clôtures devront être d'aspect homogène pour une même opération et des dispositions différentes pourront être admises à condition qu'elles autorisent une valorisation du paysage urbain et figurent au règlement de lotissement. Les clôtures ne pourront excéder une hauteur de 1,80 m et les murs pleins ou parties pleines de clôtures, obligatoirement enduits, 1,4 m.

4 – Les dispositions des paragraphes 2, et 3 ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que dans le secteur UBe.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT.

1 - Il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation, au moins deux places de stationnement par logement, situées sur la partie privative.

- pour les logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat : 1 place par logement.

- dans les opérations d'ensemble de plus de 3 logements ou lots, il est exigé en sus 1 place de stationnement collectif pour 2 lots ou logements, accessible à l'ensemble des habitants de l'opération.

- Commerces de plus de 100 m² de surface affectée à la vente : au moins 1 place par 40 m² de surface hors œuvre affectée à la vente.

- Bureaux, services : au moins 1 place par 40 m² de surface de plancher hors œuvre nette.

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

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS.

Non réglementé

ARTICLE UB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.

Secteur UBa : le C.O.S. est fixé à 0,3

Secteurs UBb et UBe : il n'est pas fixé de C.O.S.

Secteur UBc, UBd et UBf:

+ Terrains desservis par un réseau d'assainissement collectif : le C.O.S. est fixé à 0,3.

+ Terrains non desservis par un réseau d'assainissement collectif : le C.O.S. est fixé à 0,15.

Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les constructions à usage d'équipements collectifs.

Dans tous les secteurs de la zone UB, il sera fait application des dispositions de l'article L123-1-1 du Code de l'Urbanisme concernant la division d'un terrain bâti.

Z O N E U.I

ARTICLE UI 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les constructions à usage d'habitation autres que celles admises à l'article UI 2
2. Les constructions à usage agricole
3. Les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs,
4. Les carrières
5. Dans les secteurs UIb, en sus, les constructions nouvelles à usage industriel, artisanal,
6. Dans les secteurs UIc, UId et UIe, les occupations et utilisations du sol autres que celles admises à l'article UI 2

ARTICLE UI 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions et installations mentionnées ci-dessous ne sont admises que sous réserve des conditions particulières mentionnées pour chacune d'entre elles.

1 – Tous secteurs :

- Les ouvrages techniques, sans tenir compte des conditions énoncées par les articles UI 3 à UI 14, à condition qu'ils soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient liés et nécessaires à la rétention des eaux de pluies ou des ouvrages de défense incendie ou à la réalisation d'un permis de construire.
- Les aires de sports et de jeux, les aires de stationnement à condition qu'elles soient ouvertes au public

2 – secteurs UIa, UIb, UIc, en sus des occupations et utilisations du sol admises au paragraphe 1 ci-dessus,

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes à condition
 - qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité des établissements autorisés et n'ex-cèdent pas une SHON de 100 m²
 - qu'elles soient intégrées au bâtiment principal d'activités, sauf prescriptions réglementaires contraires spécifiques à l'activité

3 – Dans le secteur UIc, en sus des occupations et utilisations du sol admises aux paragraphes 1 et 2 ci-dessus, et à condition qu'elles soient nécessaires aux activités existantes

- les constructions et installations nouvelles, y compris les installations classées,
- l'aménagement et l'agrandissement des constructions et installations existantes.

4 – Dans le secteur UId, en sus des occupations et utilisations du sol admises au paragraphe 1 ci-dessus,

- les constructions et installations, y compris les installations classées, à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation des énergies naturelles renouvelables

- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires aux activités de loisirs aériens ou à la réalisation d'un permis de construire.

5 – dans le secteur U1e, en sus des occupations et utilisations du sol admises au paragraphe 1 ci-dessus,

- les constructions et installations, y compris les installations classées, à condition qu'elles soient nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif

- les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux activités de tir sportif

ARTICLE UI 3 – ACCES ET VOIRIE

1 - ACCES

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

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

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, il pourra être exigé que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Secteur U1a : est interdit tout accès nouveau sur la RD 953 (route de Lecture) et la RD 287
Secteur U1b est interdit tout accès nouveau sur la RD 953 (route de Fleurance)

2 – VOIES NOUVELLES

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

Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules, notamment ceux assurant la lutte contre l'incendie et la protection civile puissent tourner.

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

ARTICLE UI 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU :

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

2 - ASSAINISSEMENT :

2.1 - EAUX USÉES :

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

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux usées domestiques doivent être recueillies, traitées et évacuées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et adapté aux caractéristiques du terrain, du sol et du sous-sol.

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, ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur ou l'aménageur devra réaliser sur son terrain les dispositifs adaptés et dimensionnés autorisant l'infiltration, l'évacuation éventuellement après rétention, des eaux de pluies vers le réseau collecteur (canalisations enterrées, fossés...)

3 – ELECTRICITÉ – TÉLÉPHONE

Dans les opérations d'ensemble, les réseaux seront obligatoirement enterrés. Les branchements seront réalisés en souterrain.

ARTICLE UI 5 – CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, pour être constructible, tout terrain doit disposer d'une superficie au moins égale à 2000 m²

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

1 – Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance

- de l'axe de la RD 953 au moins égale à 25 mètres
- de l'axe de la RD 287 au moins égale à 15 mètres
- de l'axe des autres voies au moins égale à 10 m.

2 - Les aménagements et agrandissements de constructions existantes à une distance inférieure à celles énoncées ci-dessus, pourront être réalisés sans tenir compte du paragraphe 1 ci-dessus, à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant.

ARTICLE UI 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 – Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 4 mètres

2 - Les aménagements et agrandissements de constructions existantes implantées à une distance de la limite séparative inférieure à 4 mètres pourront être réalisés sans tenir compte du paragraphe 1 ci-dessus, à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant.

ARTICLE UI 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE UI 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est la surface hors-oeuvre brute du niveau édifié sur le sol.

L'emprise au sol des constructions nouvelles ne peut excéder 50 % de la superficie de l'unité foncière.

ARTICLE UI 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE UI 11 – ASPECT EXTERIEUR

- Les locaux à usage d'habitation ou de bureaux seront intégrés au bâtiment d'activités, sauf prescriptions réglementaires contraires spécifiques à l'activité. Ils devront s'harmoniser avec celui-ci.

- Clôtures

- Les clôtures sur rue seront constituées soit par une grille à barreaudage vertical, soit par un grillage à panneaux rigides sur poteaux métalliques de même teinte. La hauteur de la clôture ne pourra excéder 2 mètres.
- Les clôtures sur limites latérales et sur fond de parcelle seront constituées soit à l'identique de celles sur rue, soit d'un grillage sur poteaux métalliques de même teinte, avec ou sans mur bahut, enduit, d'une hauteur maximum de 0,40 mètre.
- Les coffrets techniques, boîtes aux lettres, etc.. seront intégrés dans un massif de maçonnerie enduit, supportant le portail. La hauteur du massif de maçonnerie ne pourra excéder 2 mètres. Les portails seront soit constitués d'un barreaudage vertical, soit pleins.

ARTICLE UI 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il est exigé :

- 1 - Bureaux et services : 1 place pour 40 m² de surface de plancher hors œuvre nette
- 2 - Commerces : 1 place par 40 m² de surface hors œuvre affectée à la vente
- 3 – Hôtels, restaurants : 1 place par 10 m² de salle de restaurant et 1 place par chambre. Dans le cas d'hôtels-restaurants, ces normes ne se cumulent pas; s'applique la norme la plus exigeante.
- 4 - Autres bâtiments à usage d'activités : 1 place de stationnement par 100 m² de SHON
- 5 - A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

ARTICLE UI 13 — ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Non réglementé

ARTICLE UI 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de C.O.S.

Z O N E U L

ARTICLE UL 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol autres que celles admises à l'article UL 2

ARTICLE UL 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1 - Tous secteurs

- Les ouvrages techniques, sans tenir compte des conditions énoncées par les articles UL 3 à UL 14, à condition qu'ils soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les constructions, installations à condition qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient nécessaires à la direction ou au gardiennage des constructions et installations admises.
- Les autres constructions à condition qu'elles soient nécessaires aux activités de loisirs et de sports.
- Les aires de jeux et de sports, les aires de stationnement à condition qu'elles soient ouvertes au public

2 – Dans le secteur ULa, en sus des occupations et utilisations du sol admises au paragraphe 1 ci-dessus, à condition qu'elles soient liées aux activités de loisirs ou de sports

- les parcs résidentiels de loisirs
- les constructions à usage d'hébergement hôtelier
- les constructions à usage de commerce ou de service
- Les terrains de camping

ARTICLE UL 3 – ACCES ET VOIRIE

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

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

ARTICLE UL 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU :

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

2 - ASSAINISSEMENT :

2.1 - Eaux usées :

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

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, ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur ou l'aménageur devra réaliser sur son terrain les dispositifs adaptés et dimensionnés autorisant l'infiltration, l'évacuation, éventuellement après rétention, des eaux de pluies vers le réseau (canalisations enterrées, fossés...) collectant ces eaux.

3 - ELECTRICITÉ – TÉLÉPHONE

Les réseaux seront obligatoirement enterrés.

ARTICLE UL 5 – CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Non réglementé

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

1 – Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance

- de l'axe de la RD 287 au moins égale à 20 mètres.

- de l'axe de la VC 6 (chemin d'Es Calavès) au moins égale à 10 mètres.

2 - Les aménagements et agrandissements de constructions existantes à une distance inférieure à celles énoncées ci-dessus, pourront être réalisés sans tenir compte du paragraphe 1 ci-dessus, à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant.

ARTICLE UL 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à 3 mètres. Dans le secteur ULb, une implantation sur les limites séparatives est admise.

ARTICLE UL 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE UL 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE UL 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est limitée à un étage sur rez-de-chaussée.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions à usage d'équipements collectifs lorsque les caractéristiques techniques de l'équipement ou les recommandations techniques conduisent à un dépassement de la hauteur maximale (gymnase, tribunes avec ou sans vestiaires intégrés, équipements techniques...).

ARTICLE UL 11 – ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent, par leur aspect, être compatibles avec le caractère des lieux avoisinants.

ARTICLE UL 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE UL 13 — ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Non réglementé

ARTICLE UL 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de C.O.S.

ZONE 1AU

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

- 1 - Les constructions à usage industriel
- 2 - Les constructions à usage d'entrepôt commercial
- 3 - Les constructions nouvelles à usage agricole
- 4 - Les habitations légères de loisirs
- 5 - Les terrains de camping ou de caravaning
- 6 - L'installation de caravanes
- 7 – Les installations classées soumises à autorisation
- 8 - Les dépôts de véhicules hors d'usage
- 9 - les carrières

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

- 1 – Les ouvrages techniques, sans tenir compte des conditions énoncées par les articles 1AU 3 à 1AU 14, à condition qu'ils soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 2 - Les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article 1AU 1 ci-dessus à condition de concerner une opération d'ensemble portant sur au moins 1 ha ou le solde de la zone
- 3 - Les constructions à usage artisanal à condition que, en sus des conditions énoncées ci-dessus, elles ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
- 4 - - Les exhaussements et affouillements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire.

ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - ACCES

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

Les caractéristiques des accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie ; ils doivent également assurer la sécurité des divers usagers.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, il pourra être exigé que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera.

2 – VOIRIE

2.1 - Les caractéristiques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent également permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et assurer la sécurité des divers usagers et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

2.2 - Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules, notamment ceux assurant la lutte contre l'incendie et la protection civile puissent faire demi-tour.

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

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU

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

2 – ASSAINISSEMENT

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

3 - Eaux PLUVIALES

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

En cas de réseau insuffisant, le constructeur ou l'aménageur devra réaliser les dispositifs adaptés et dimensionnés autorisant l'infiltration, l'évacuation, éventuellement après rétention, des eaux de pluies vers les divers collecteurs (canalisations enterrées, fossés...)

4 - ELECTRICITÉ - TÉLÉPHONE

Dans les lotissements et ensembles d'habitation, la réalisation en souterrain est obligatoire. Les branchements seront réalisés en souterrain.

ARTICLE 1AU 5- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance de l'alignement (ou de la limite qui s'y substitue pour les voies privées) des voies nouvelles et de la limite d'emprise de l'emplacement réservé n° 10 au moins égale à 3 mètres. Toutefois, les garages devront être implantés à une distance de la limite d'emprise au moins égal à 5 mètres.

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

1 - Les constructions devront être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres.

Une implantation sur les limites séparatives est admise pour les garages et annexes. Pourront être implantés sur la limite séparative, à condition que la longueur cumulée de ces bâtiments mesurée sur les limites séparatives n'excède pas 10 mètres pour une même limite ou 20 mètres pour l'ensemble des limites séparatives de l'unité foncière :

+ le mur pignon à condition que, en sus, la hauteur n'excède pas 4 mètres mesurés au faîtage sur la limite séparative,

+ la façade sous sablière à condition que la hauteur mesurée sous la sablière ou au sommet du mur de façade n'excède pas 2,5 mètres.

2 - Les aménagements et agrandissements de constructions existantes implantées à une distance de la limite séparative inférieure à celles définies aux paragraphes 1 et 2 ci-dessus pourront être admis à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant.

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

Deux constructions non contiguës, dont l'une est au moins à usage d'habitation, et implantées sur une même propriété doivent être séparées d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment ou à 3 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas aux piscines non couvertes.

ARTICLE 1AU 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

1 - La hauteur des constructions est mesurée sous la sablière ou au sommet du mur de façade, à partir du sol existant avant les travaux d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires pour la réalisation du projet

2 - La hauteur des constructions ne devra pas excéder 6.5 mètres

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

ARTICLE 1AU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS.

1 – Dispositions générales

Tous les aménagements et constructions d'immeubles devront présenter un aspect compatible avec le caractère du site et des paysages, de façon à s'insérer dans la structure existante et à pouvoir s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager.

2 – Dispositions particulières

2.1 – Toitures - couvertures

- Les toitures-terrasses sont admises dans la limite de 30% de la surface couverte. La pente des toitures ne doit pas être supérieure à 33%.

Les toitures présentant une pente doivent être en tuile.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas, abris de jardin.

2.2 – Façades

Les constructions nouvelles et les ravalements de constructions devront être traités dans les matériaux et les couleurs leur permettant de s'intégrer aux bâtiments environnants.

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

2.3 - Clôtures

Les clôtures doivent être constituées, soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie surmontant ou non un mur. Dans tous les cas, la hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 1,80 m.

Les murs pleins ou parties pleines de clôtures, obligatoirement enduits, ne pourront excéder une hauteur maximale de 1,4m.

Dans le cadre des opérations d'ensemble (lotissements et ensembles d'habitation), les clôtures devront être d'aspect homogène pour une même opération et des dispositions différentes pourront être admises à condition qu'elles autorisent une valorisation du paysage urbain et figurent au règlement de lotissement. Les clôtures ne pourront excéder une hauteur de 1,80 m et les murs pleins ou parties pleines de clôtures, obligatoirement enduits, 1,4 m.

3 – Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT.

1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

2 - Il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation, au moins deux places de stationnement située sur la partie privative.

- pour les logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat : 1 place par logement.

- dans les opérations d'ensemble de plus de 3 logements ou lots, il est exigé en sus 1 place de stationnement pour 2 lots ou logements, accessibles à l'ensemble des habitants de l'opération.

- Commerces de plus de 100 m² : au moins 1 place par 40 m² de surface hors œuvre affectée à la vente.

- Bureaux, services : au moins 1 place par 40 m² de surface de plancher hors œuvre nette.

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

ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS.

- 5 % au moins de la superficie de l'unité foncière seront aménagés en espaces collectifs, autres que les accompagnements linéaires des voies, accessibles à l'ensemble de l'opération et de nature à permettre la détente, le repos ou le jeu.

- Les bassins de rétention à air libre des eaux de pluies devront être paysagés. Ils devront être utilisables pour la promenade et le repos et pourront alors être assimilés aux espaces collectifs accessibles.

ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.

1 - Le Coefficient d'Occupation des Sols est fixé à 0,25

Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les constructions à usage d'équipement collectif

2 - Dans toute la zone 1AU, il sera fait application des dispositions de l'article L123-1-1 du Code de l'Urbanisme concernant la division d'un terrain bâti.

ZONE 2AU

Dispositions générales :

- L'édification d'ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 2AU 3 à 2AU 14.

ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol autres que celles admises à l'article 2AU 2 ci-dessous.

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

Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLES 2AU 3 À 2AU 13

Sans Objet

ARTICLE 2AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le C.O.S. de la zone est fixé à 0.

Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les occupations et utilisations du sol admises à l'article 2AU 2 ci-dessus.

ZONE A

ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES.

Les occupations et utilisations du sol autres que celles admises à l'article A 2

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

1- Les ouvrages techniques, sans tenir compte des conditions énoncées par les articles A 3 à A 14, à condition qu'ils soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2 - Les constructions, y compris à usage d'habitation, et installations à condition

- qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole

et

- qu'elles forment un ensemble bâti cohérent avec les bâtiments techniques agricoles existants ou créés concomitamment.

3 - Les installations classées à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole ou qu'elles concourent à l'exécution de services publics ou d'intérêt collectif.

4 – Dans la zone inondable repérée au document graphique d'ensemble (pièce n° 3.2) selon la légende, les ouvrages techniques, sans tenir compte des conditions énoncées par les articles A 3 à A 14, à condition qu'ils soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et qu'ils ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux.

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

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

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

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, il pourra être exigé que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU

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

2 - ASSAINISSEMENT

Les eaux usées domestiques doivent être recueillies, traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et adapté aux caractéristiques du terrain, du sol et du sous-sol.

3 - EAUX PLUVIALES

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

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

ARTICLE A 5- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Tout terrain accueillant une construction à usage d'habitation doit disposer d'une superficie au moins égale à 2 500 m².

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

1 - Toute construction devra être implantée à une distance minimale de :

- 25 mètres de l'axe de la RD 953
- 20 mètres de l'axe des autres routes départementales
- 10 mètres de l'axe des autres voies

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

Les constructions doivent être écartées des limites séparatives d'une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesurée sous la sablière ou au sommet du mur de façade avec un minimum de 3 mètres.

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

Non réglementé

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL.

Non réglementé.

ARTICLE A 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

1 - La hauteur des constructions est mesurée sous la sablière ou au sommet du mur de façade à compter du niveau du sol existant avant les travaux d'adaptation du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

2 - La hauteur des constructions nouvelles à usage d'habitation ne devra pas excéder 7mètres.

Bâtiments agricoles : non réglementé.

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR.

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

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT.

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

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Non réglementé

ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

ZONE N

ARTICLE N 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

Les occupations et utilisations autres que celles admises à l'article N 2

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

1 – Tous secteurs : les ouvrages techniques, sans tenir compte des conditions énoncées par les articles N 3 à N 14, à condition qu'ils soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2 - A conditions que les divers réseaux existent en quantité suffisante

2.1 – Dans le secteur Nh, en sus des occupations et utilisations du sol admises ci-dessus

2.1.1 - l'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes, sans ou avec changement de destination aux fins d'habitation,

2.1.2 - à condition qu'ils soient implantés sur la même unité foncière que le bâtiment principal

+ les annexes et garages

+ Les piscines

2.2 – Dans le secteur Nh1, en sus des occupations et utilisations du sol admises aux paragraphes 1 et 2.1 ci-dessus, les constructions nouvelles à usage d'habitation

2.3 – dans le secteur Nh2, les annexes à l'habitation à condition que la SHON n'excède pas 25 m² ni la hauteur mesurée au sommet du toit 3,5 mètres.

2.4 - Dans le secteur Nh3,

2.4.1 - l'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes, sans ou avec changement de destination aux fins d'habitation,

2.4.2 - à condition qu'ils soient implantés sur la même unité foncière que le bâtiment principal

+ les annexes et garages

+ Les piscines

2.4.3 – Les constructions nouvelles à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole

2.4.4 – A condition qu'ils demeurent un accessoire de l'exploitation

+ les locaux destinés à la vente des produits de la ferme, aux activités de tourisme à la ferme (salles d'exposition...)

+ les gîtes ruraux

2.5 – dans le secteur Nh4, les parcs résidentiels de loisirs

2.6 – dans le secteur Na, les constructions et installations nécessaires au cimetière.

2.7 – Dans la zone inondable repérée au document graphique d'ensemble (pièce n° 3.2) selon la légende,

- Les ouvrages techniques, sans tenir compte des dispositions énoncées par les articles N 3 à N 14, à condition qu'ils soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- l'agrandissement des constructions existantes à condition que :

+ il n'excède pas 20% de l'emprise au sol du bâtiment à agrandir

+ le plancher bas soit localisé au dessus des plus hautes eaux connues.

+ il n'y ait pas création d'un logement nouveau

- les garages et annexes nouvelles à condition que leur emprise au sol n'excède pas 20 m²

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

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

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, il pourra être exigé que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera.

Secteur NH1 (de Charoy) : il est exigé un accès unique à la RD 40 pour l'ensemble du secteur.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU

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

2 - ASSAINISSEMENT

Le raccordement au réseau d'assainissement collectif est obligatoire lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les eaux usées domestiques doivent être recueillies, traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et adapté aux caractéristiques du terrain, du sol et du sous-sol.

3 - EAUX PLUVIALES

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

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

ARTICLE N 5- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Toute construction évacuant des eaux usées domestiques doit disposer d'une superficie au moins égale à 2500 m².

Cette disposition ne s'applique pas à l'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes à condition qu'il n'y ait pas augmentation du volume des eaux usées rejetées.

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

1 - Toute construction et installation devra être implantée à une distance minimale de :

- 25 mètres de l'axe de la RD 953 (en direction de Fleurance), de la RD 14 et de la RD 40
- 10 mètres de la limite d'emprise des autres routes départementales
- 10 mètres de l'axe des autres voies.

Toutefois, elles devront en outre respecter les bandes d'implantation mentionnées au document graphique d'ensemble (sites d'As Peyris et de Clicon).

2 - Des implantations différentes pourront être autorisées pour les aménagements et agrandissements de constructions existantes implantées à une distance inférieure à celle énoncée au paragraphe 1 ci-dessus, à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant, ni ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

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

2 - Les aménagements et agrandissements de constructions existantes implantées à une distance des limites séparatives inférieure à celle énoncée au paragraphe 1 ci-dessus, peuvent être autorisés sans tenir compte du paragraphe 1 ci-dessus à condition que cela ne diminue pas le retrait existant.

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

Non réglementé

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL.

Non réglementé

ARTICLE N 10 – HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS.

1 - La hauteur des constructions est mesurée sous la sablière (ou au sommet du mur de façade) à compter du niveau du sol existant avant les travaux d'adaptation du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

2 - La hauteur des constructions nouvelles ne devra pas excéder 7 mètres.

La hauteur des agrandissements de bâtiments existants ne pourra excéder soit 7 mètres soit celle du bâtiment agrandi si elle est supérieure à 7 mètres.

Dans le secteur NH2, la hauteur des annexes admises ne pourra excéder 3,5 mètres sous sablière.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR.

Par leur aspect, les constructions nouvelles admises ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages.

Clôtures

Les clôtures seront constituées

- soit de haies basses et d'alignements d'arbres. Les plantations seront d'essences locales.
- soit d'un grillage de couleur verte sur fers à T de même teinte, sans mur bahut et masqué par la végétation. La hauteur totale de la clôture grillagée ne pourra excéder 1,60 mètre.
- soit d'un muret enduit ou de pierres sèches ou jointoyées, d'une hauteur maximale de 0,60 mètre.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT.

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

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS.

Non réglementé

ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.

Il n'est pas fixé de C.O.S.