le grand Toulouse
communauté urbaine



Direction Aménagement
Et Développement Urbain

Plan d'Occupation des Sols

Approuvé par DCM du 25 avril 1986

4ième Modification

4 – REGLEMENT ECRIT MODIFIE

Dossier approuvé par
Délibération du Conseil de Communauté du
9 Juillet 2009

Mairie de CASTELGINEST

Le PLU est élaboré avec l'assistance de l'Agence d'Urbanisme et d'Aménagement du Territoire Toulouse Aire Urbaine

le grand toulouse
1, place de la Légion d'honneur B.P. 35821
31505 Toulouse Cedex 5

TITRE – I –

DISPOSITIONS GENERALES

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

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION

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

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

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

① Les articles du code de l'urbanisme énumérés ci-dessous concernant les conditions spéciales à observer nonobstant les règles du P.L.U. :

Art. R. 111-2. - Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Art. R. 111-4. - Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Art. R. 111-15. - Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Art. R. 111-21. - Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

② Les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexe, et reportées sur les documents graphiques.

③ Les prescriptions prises au titre de législations et de réglementation spécifiques concernant notamment : la santé publique, les mines (Industries et Recherches), la Défense Nationale.

ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le plan d'occupation des sols partiel ne comporte :

- des zones urbaines,
- des zones naturelles ou non équipées.

Il comporte également :

- des terrains classés comme espaces boisés à conserver ou à protéger,
- 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,
- la zone UB,
- la zone UC,
- la zone UD,
- la zone UE,

repérées aux plans par leurs indices respectifs UA, UB, UC, UD, UE et délimitées par un tireté.

2 – LES ZONES NATURELLES ou non équipées, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre III, sont :

- la zone INA, INAa
- la zone II NA,
- la zone III NA,
- la zone NC,
- la zone ND,

repérées aux plans par leurs indices respectifs I NA, II NA, III NA, NC, ND et délimitées par un tireté.

ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES

4.1 – LES ADAPTATIONS MINEURES :

Les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de chaque zone ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures.

4.2 – Lorsqu'une construction 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 5 – VOIES BRUYANTES

La commune de CASTELGINEST est soumise à l'arrêté préfectoral du 26 juillet 2000 relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres de la Haute-Garonne.

ARTICLE 6 – PERIMETRES D'ETUDE du Boulevard Urbain Nord (BUN)

Délimitation des périmètres d'étude, préalable à la réalisation du Boulevard Urbain Nord, instaurés par délibération de la communauté d'agglomération du Grand Toulouse en date

du 22 juin 2007et
du 2 juin 2005,

et dans laquelle l'autorité compétente peut surseoir à statuer en application de l'article L 111-10 du code de l'urbanisme.

TITRE – II –

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

Elle correspond au centre ancien, les bâtiments y sont édifiés en ordre continu ou semi-continu. Cette zone est affectée essentiellement à l'habitat, aux services et aux commerces.

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

ARTICLE UA 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1 – Sont admis :

1. Les constructions à usage :
   - habitation
   - hôtelier
   - d'équipement collectif
   - de commerce et d'artisanat
   - de bureaux et de service
   - agricole
   - de stationnement des véhicules
2. Les lotissements
3. Les installations et travaux divers sauf ceux prévus à l'article 2 ci-dessus.
4. Les caravanes isolées.

2 – Sont admis sous condition :

1. Les installations classées nécessaires à la vie du quartier et de la cité (pharmacies, drogueries, pressings, etc.) ainsi que celles nécessaires au bon fonctionnement des constructions autorisées à condition qu'elles n'aient pas un effet dommageable sur l'environnement et qu'elles n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec l'affectation des parcelles riveraines.
2. L'agrandissement des bâtiments à usage industriel ou de dépôts existants dans la limite de 30% du volume autorisé initialement, à condition qu'il n'y ait pas augmentation de nuisances.

3. Le changement de destination des bâtiments à usage d'activité, à condition qu'il n'y ait pas d'augmentation de nuisances.

ARTICLE UA 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les terrains de camping et de caravaning

2. Les constructions à usage industriel et d'entrepôts commerciaux sauf celles prévues à l'article UA 1, ci-dessus

3. Les dépôts de véhicules

4. Les installations classées sauf celles prévues à l'article UA 1 ci-dessus

5. Les carrières

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

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 fond voisin.

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

ARTICLE UA 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Eau :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités 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, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3 – Electricité – Téléphone

Dans la mesure du possible, ces réseaux seront réalisés en souterrain.

ARTICLE UA 5 – CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Sans objet

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

Le principe d'implantation dans la zone est l'alignement en limite d'emprise de la voie.

Toutefois, des décrochements pourront être admis ou imposés par rapport à l'alignement pour permettre soit la création de places, soit une adaptation à l'usage de la construction ou au parcellaire existant.

Les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimale de 2 mètres par rapport aux emprises publiques et aux voies privées. Cette distance est calculée à partir de la fosse.

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

1 – Dans une bande de 15,00 mètres de profondeur comptée à partir de l'alignement de la voie publique, les constructions nouvelles devront être implantées :

- soit d'une limite séparative à l'autre,
- soit d'une limite séparative à une distance égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3,00 mètres.

2 – Au-delà de la bande de 15,00 mètres, les constructions nouvelles devront être implantées :

- soit d'une limite séparative à l'autre avec une hauteur mesurée à la sablière ne dépassant pas 3,50 mètres,
- soit d'une limite séparative à une distance égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3,00 mètres.

La hauteur mesurée à la sablière ne devra pas dépasser 6,00 mètres.

3 – Les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance des limites séparatives de 1 mètre minimum, cette distance est calculée à partir de la fosse.

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

NEANT

ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL

NEANT

ARTICLE UA 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne pourra excéder 9 mètres sous sablière.

ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTERIEUR

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

Clôtures :

Conformément à la délibération du conseil municipal en date du 18 février 2008, l'édification des clôtures doit être précédée d'une déclaration préalable (R.421.12 du code de l'urbanisme).

ARTICLE UA 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Pour les constructions nouvelles, il est exigé :

1 – Habitations :
Une place

2 – Commerces alimentaires de détail :
Jusqu'à 100 m² de surface de vente :
Une place par 20 m² de surface de vente
Au-delà de 100 m² de surface de vente :
2 places par 20 m² de surface de vente.

3 – Autres commerces :
une place par 40 m² de surface de vente

Equipement hôtelier et de restauration :
une place de stationnement par chambre
une place par 10 m² de salle de restaurant

Bureaux :
une place par 40 m² de surface de plancher hors œuvre

4 – Activités :

une place par poste de travail.

ARTICLE UA 13 – ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

1 – Espaces boisés classés

Les espaces boisés repérés au plan de zonage par un gros quadrillé sont soumis aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

2 – Espaces libres, plantations

- Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

- Pour les bâtiments implantés en retrait, l'espace compris entre l'alignement et les bâtiments doit être aménagé.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

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

ARTICLE UA 15 – DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

NEANT

ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE

Elle correspond à un secteur d'habitat. Les constructions y sont édifiées en ordre discontinu essentiellement dans le cadre d'opérations d'ensemble.

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

ARTICLE UB 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1 – Sont admis :

1. Les constructions à usage :
   - d'habitation
   - hôtelier
   - d'équipement collectif
   - de commerces et d'artisanat
   - de service et de bureau
   - agricole
   - de stationnement des véhicules

2. Les lotissements

3. Les installations et travaux divers sauf ceux prévus à l'article 2 ci-dessus.

4. Les caravanes isolées.

2 – Sont admis sous condition :

1. Les installations classées nécessaires à la vie du quartier ou de la cité (pharmacies, drogueries, pressings, etc.) ainsi que celles nécessaires au bon fonctionnement des constructions autorisées à condition :
   - qu'elles n'aient pas un effet dommageable sur l'environnement
   - qu'elles n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec l'affectation des parcelles riveraines.

2. L'agrandissement des constructions à usage industriel ou de dépôt existants à condition qu'il n'y ait pas augmentation sensible des nuisances.

3. Le changement de destination des bâtiments à usage d'activité, à condition qu'il n'y ait pas d'augmentation des nuisances.

ARTICLE UB 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les terrains de camping et de caravaning

2. Les constructions à usage industriel et d'entrepôts commerciaux, sauf celles prévues à l'article UB 1.

3. Les dépôts de véhicules

4. Les installations classées sauf celles prévues à l'article 1 ci-dessous

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UB 3 – ACCES ET VOIRIE

1 – Accès :

1.1 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 fond voisin.

1.2 Les caractéristiques de 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.

1.3 Lorsque l'accès d'une construction, d'un ensemble de constructions ou d'une installation se fait à partir de la voie artérielle Nord (opération N°3) du C.D. 59, du C.D. 14, du C.D. 15 et du C.D. 14a, cet accès doit être unique.

Toutefois, pour des motifs tels que sécurité ou commodité de la circulation, l'administration peut être appelée à en accepter deux.

2 – Voirie nouvelle :

Le traitement et les caractéristiques des voies nouvelles publiques ou privées devront être adaptées à leur fonction et aux usages qu'elles supportent.

Les voies en impasse desservant plus de deux constructions devront être munies d'une aire de retournement.

ARTICLE UB 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Eau :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités 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 ou 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, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3 – Electricité – Téléphone

Dans la mesure du possible, ces réseaux seront réalisés en souterrain.
Dans les lotissements et les ensembles d'habitations, la réalisation en souterrain est obligatoire.

ARTICLE UB 5 – CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Sans objet

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

1 – Voie artérielle Nord (emplacement réservé n°3) et C.D. 15

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

Seules les annexes à l'habitat du type abri de jardin de faible superficie pourront être implantées avec un recul moindre à condition qu'elles ne créent pas de gêne pour la visibilité.

2 – Autres voies

Il n'est pas fixé de recul minimum.

Cependant l'implantation des constructions nouvelles devra être effectuée en tenant compte :

- de l'usage de la construction ;
- de l'importance de la voie (voir plan annexe) ou de sa fonction ;
- des contraintes liées à la réalisation des aires de stationnement (voir article 12 du présent règlement).

3 – Les travaux de surévélation ou d'extension de bâtiments existants pourront être effectués avec le même recul que celui du bâtiment déjà implanté à condition que ces travaux ne créent pas de gêne pour la visibilité.

4 – Les postes de transformation et les lignes E.D.F. ne sont pas soumis à ces dispositions.

5 – Les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimale de 2 mètres par rapport aux emprises publiques et aux voies privées. Cette distance est calculée à partir de la fosse.

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

1 - Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2 - D'autres implantations sont possibles :

2.1. Sur limite séparative, sous réserve d'une hauteur maximale sous sablière limitée à 5.20 mètres et 6.40 mètres au faîtage.

2.2. Sur limite séparative, lorsqu'une construction existe sur le fond voisin et est implantée sur limite séparative. La construction pourra s'inscrire dans tout ou partie du plan vertical déterminé en limite séparative par la construction existante.

3 - Les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimale de 1 mètre minimum, cette distance est calculée à partir de la fosse.

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

Deux constructions à usage d'habitation non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent être séparées par une distance au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL

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

Les ouvrages publics et les piscines non couvertes ne sont pas assujettis à cette règle.

ARTICLE UB 10 – HAUTEUR

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne pourra excéder :

- 7 mètres sous sablière pour l'habitat individuel
- 10 mètres sous sablière dans le cas d'extension des bâtiments industriels ou dépôts existants
- 12 mètres sous sablière pour l'habitat collectif

Les ouvrages publics (château d'eau, ligne EDF, etc.) ne sont pas assujettis à cette règle.

ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTERIEUR

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

Clôtures :

Conformément à la délibération du conseil municipal en date du 18 février 2008, l'édification des clôtures doit être précédée d'une déclaration préalable (R.421.12 du code de l'urbanisme).

ARTICLE UB 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Pour les constructions nouvelles, il est exigé :

1 – Habitations :
Il est exigé deux places de stationnement par logement dont une couverte . La seconde place a pour objectif de permettre le stationnement hors voies de circulation.

La conception, l'implantation et l'accessibilité de cette deuxième place seront effectuées en tenant compte de la fonction (existante ou prévue) de la voie de desserte.

2 – Commerces alimentaires de détail :
Jusqu'à 100 m² de surface de vente :
une place par 20 m² de surface de vente
Au-delà de 100 m² de surface de vente :
2 places par 20 m² de surface de vente.

3 – Autres commerces :
une place par 40 m² de surface de vente

4 – Equipement hôtelier et de restauration :
une place par chambre
une place par 10 m² de salle de restaurant

5 – Bureaux :
une place par 40 m² de surface de plancher hors œuvre

6 – Activités :
une place par poste de travail.

7 – Etablissements scolaires
une place par classe

ARTICLE UB 13 – ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

1 – Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

2 – Autres plantations existantes

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

3 – Espaces libres – Plantations

- Sur chaque unité foncière privative, 10% au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et gazonné et doivent comporter au moins un arbre de haute tige par 200 m² de terrain.

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

4 – Espaces verts à créer dans les opérations d'ensemble

Dans les ensembles d'habitations ou les lotissements de plus de 10 Lots ou logements, il sera aménagé un espace collectif d'accompagnement.

L'importance et l'aménagement de cet espace qui pourra présenter des formes diverses (isolé ou intégré à la voie) dépendra de la localisation de l'opération.
Cet aménagement devra avoir pour conséquence une amélioration de la qualité et des commodités pour l'usager et la collectivité.

SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le C.O.S. de la zone UB est fixé à :

- 0,50 pour l'habitat.
- 0,40 pour l'activité.

Le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions ou aménagements des bâtiments publics ni aux équipements d'infrastructure.

ARTICLE UB 15 – DEPASSEMENT DU C.O.S.

NEANT

ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UC correspond à un secteur d'habitat discontinu existant dans lequel se trouvent quelques activités.

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

ARTICLE UC 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1 – Sont admis :

1. Les constructions à usage :
   - d'habitation
   - d'équipement collectif
   - agricole
   - de commerces et d'artisanat
   - de service et de bureau

   Sous réserve des dispositions du paragraphe 3 ci-dessus

2. Les lotissements

3. Les installations et travaux divers sauf ceux prévus à l'article 2 ci-dessus.

4. Les caravanes isolées.

5. Les installations classées sous réserve des dispositions du paragraphe 3 ci-après.

2 – Sont admis sous condition :

1. Les garages de réparation des véhicules automobiles et les stations services et les constructions à usage artisanal sous réserve du respect de l'environnement.

2. Les installations classées nécessaires à la vie du quartier et de la cité ainsi que celles nécessaires au bon fonctionnement des constructions autorisées à condition :

   - qu'elles n'aient pas un effet dommageable sur l'environnement
   - qu'elles n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec l'affectation des parcelles riveraines

3. L'extension des bâtiments existants à usage industriel et de dépôt à condition qu'il n'y ait pas augmentation sensible des nuisances.

4. Le changement d'affectation des bâtiments à usage d'activité existants à condition qu'il n'y ait pas augmentation des nuisances.

ARTICLE UC 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les constructions à usage industriel et d'entrepôts commerciaux, sauf celles visées à l'article UC 1.

2. Les terrains de camping et de caravaning

3. Les dépôts de véhicules

4. Les installations classées sauf celles prévues à l'article 1 ci-dessous

5. Les carrières

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UC 3 – ACCES ET VOIRIE

1 – Accès :

1.1 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 fond voisin.

1.2 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.

1.3 Toute parcelle non desservie par une autre voie que la voie artérielle Nord (opération n°3) et le C.D. 15 est inconstructible ; les changements d'usage des accès existants sur cette voie sont interdits.

2 – Voirie nouvelle :

Le traitement et les caractéristiques des voies nouvelles publiques ou privées devront être adaptés à leur fonction et aux usages qu'elles supportent.

Les voies en impasse desservant plus de deux constructions devront être munies d'une aire de retournement.

ARTICLE UC 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Eau :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités 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 ou réseau collectif d'assainissement.

Toutefois, en l'absence de réseau d'assainissement desservant l'unité foncière, l'assainissement individuel est autorisé. Les dispositifs de traitement doivent être conformes aux prescriptions en vigueur. Les installations devront être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau collectif lorsqu'il sera réalisé.

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

3 – Electricité – Téléphone

Dans la mesure du possible, ces réseaux seront réalisés en souterrain.
Dans les lotissements et les ensembles d'habitations, la réalisation en souterrain est obligatoire.

ARTICLE UC 5 – CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Sans objet

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

1 – Voie artérielle Nord (emplacement réservé n°3) et C.D. 15

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

Seules les annexes à l'habitat du type abri de jardin de faible superficie pourront être implantées avec un recul moindre à condition qu'elles ne créent pas de gêne pour la visibilité.

2 – Autres voies

Il n'est pas fixé de recul minimum.

Cependant, l'implantation des constructions nouvelles devra être effectuée en tenant compte :

- de l'usage de la construction ;
- de l'importance de la voie (voir plan annexe) ou de sa fonction ;
- des contraintes liées à la réalisation des aires de stationnement (voir article 12 du présent règlement).

3 – Les travaux de surévélation ou d'extension de bâtiments existants pourront être effectués avec le même recul que celui du bâtiment déjà implanté à condition que ces travaux ne créent pas de gêne pour la visibilité.

4 – Les postes de transformation et les lignes E.D.F. ne sont pas soumis à ces dispositions.

5 - Les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimale de 2 mètres par rapport aux emprises publiques et aux voies privées. Cette distance est calculée à partir de la fosse.

ARTICLE UC 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES

1 – Toute construction nouvelle à usage d'habitat ou d'activité devra être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2 – Cependant les annexes à l'habitat (garage, abri de jardin) pourront être implantées en limite séparative.

3 – Pour les bâtiments existants, implantés avec un recul moindre que celui énoncé au paragraphe 1 ci-dessus, les travaux d'extension pourront être réalisés avec le même recul que celui du bâtiment principal.

4 – Pour les bâtiments existants, la surélévation en limite séparative peut être autorisée à condition qu'elle n'entraîne pas de nuisances sensibles pour les parcelles limitrophes.

5 - Les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimale de 1 mètres par rapport aux limites séparatives, cette distance est calculée à partir de la fosse.

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

Deux constructions à usage d'habitation non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent être séparées par une distance au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE UC 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions nouvelles ne pourra excéder : 40 %

Les ouvrages publics et les piscines non couvertes ne sont pas assujettis à cette règle.

ARTICLE UC 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne pourra excéder :

- 7 m sous sablière pour l'habitat
- 10 m sous sablière pour les activités

Les ouvrages publics (château d'eau, ligne EDF, etc.) ne sont pas assujettis à cette règle.

ARTICLE UC 11 – ASPECT EXTERIEUR

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

Clôtures :

Conformément à la délibération du conseil municipal en date du 18 février 2008, l'édification des clôtures doit être précédée d'une déclaration préalable (R.421.12 du code de l'urbanisme).

ARTICLE UC 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Pour les constructions nouvelles, il est exigé :

1 – Habitations :
Il est exigé deux places de stationnement par logement dont une couverte. La seconde place a pour objectif de permettre le stationnement hors voies de circulation.

La conception, l'implantation et l'accessibilité de cette deuxième place seront effectuées en tenant compte de la fonction (existante ou prévue) de la voie de desserte.

2 – Commerces alimentaires de détail :
Jusqu'à 100 m² de surface de vente : une place par 20 m² de surface de vente
Au-delà de 100 m² de surface de vente : 2 places par 20 m² de surface de vente.

3 – Autres commerces :
une place par 40 m² de surface de vente

4 – Equipement hôtelier et de restauration :
une place par chambre
une place par 10 m² de salle de restaurant

5 – Bureaux :
une place par 40 m² de surface de plancher hors œuvre

6 – Activités :
une place par poste de travail.

7 – Etablissements scolaires
une place par classe

ARTICLE UC 13 – ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

1 – Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

2 – Autres plantations existantes

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

3 – Espaces libres – Plantations

- Sur chaque unité foncière privative, 10% au moins de la surface doivent être traités en jardin gazonné et doivent comporter au moins un arbre de haute tige par 200 m² de terrain.

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

4 – Espaces verts à créer dans les opérations d'ensemble

Dans les ensembles d'habitations ou les lotissements de plus de 10 Lots ou logements, il sera aménagé un espace collectif d'accompagnement.

L'importance et l'aménagement de cet espace qui pourra présenter des formes diverses (isolé ou intégré à la voirie) dépendra de la localisation de l'opération. Cet aménagement devra avoir pour conséquence une amélioration de la qualité et des commodités pour l'usager et la collectivité.

SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UC 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le C.O.S. de la zone UC est fixé à :

- 0,35 pour l'habitat.
- 0,40 pour l'activité.

Le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions ou aménagements des bâtiments publics ni aux équipements d'infrastructure.

ARTICLE UC 15 – DEPASSEMENT DU C.O.S.

NEANT

ZONE UD

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UD correspond à des secteurs d'habitat discontinu existant à caractère résidentiel.

Deux secteurs différents ont été délimités :

Le secteur UDa au lieu-dit «Douzillou» est partiellement desservi par le réseau collectif d'assainissement. Il pourra l'être entièrement à terme. Cependant, l'intérêt du site justifie la fixation de surfaces minimales.

Le secteur Udb aux lieux-dits «La Gleyssette» et «La Bartolle» qu'il n'est pas prévu de raccorder à court terme au réseau d'assainissement. La perméabilité moyenne des sols permet de ne pas fixer une surface minimale trop importante

---

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

ARTICLE UD 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1 – Sont admis :

1.1 Les constructions à usage :

- d'habitation
- d'équipement collectif
- agricole
- de services et de bureaux
- de commerce et d'artisanat

sous réserve des dispositions prévues au paragraphe 3 ci-après

1.2 Les lotissements

1.3 Les installations et travaux divers sauf ceux prévus à l'article 2 ci-dessous

1.4 Les caravanes isolées

2 – Sont admis sous condition :

1. Les installations classées nécessaires à la vie du quartier et de la cité ainsi que celles nécessaires au bon fonctionnement des constructions autorisées à condition :
   - qu'elles n'aient pas un effet dommageable sur l'environnement
   - qu'elles n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec l'affectation des parcelles riveraines

2. L'extension des bâtiments à usage industriel et de dépôts existants dans la limite de 30% du volume autorisé initialement

3. Le changement de destination des bâtiments à usage d'activité existants, à condition qu'il n'y ait pas augmentation des nuisances.

ARTICLE UD 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les constructions à usage industriel et d'entrepôts commerciaux, sauf celles visées à l'article 1 ci-dessus.

2. Les terrains de camping et de caravaning

3. Les dépôts de véhicules

4. Les installations classées sauf celles prévues à l'article 1 ci-dessus

5. Les carrières

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UD 3 – ACCES ET VOIRIE

1 – Accès :

1.1 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 fond voisin.

1.2 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.

1.3 Les unités foncières riveraines du C.D. 15 pouvant être desservies par une autre voie devront se desservir par cette autre voie.

1.4 Lorsque l'accès d'une construction ou d'un ensemble de constructions se fait à partir du C.D.15, cet accès doit être unique. Toutefois, pour des motifs tels que sécurité ou commodité, l'administration pourra en exiger ou en accepter deux.

1.5 Les unités foncières riveraines de la Voie Artérielle Nord (opération n° 3) non desservies par une autre voie sont inconstructibles.

2 – Voirie nouvelle :

Le traitement et les caractéristiques des voies nouvelles devront être adaptés à leur fonction et aux usages qu'elles supportent.

ARTICLE UD 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.

Toutefois, en l'absence de réseau d'assainissement desservant l'unité foncière, l'assainissement individuel est autorisé. Les dispositifs de traitement doivent être conformes aux prescriptions en vigueur.

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

3 – Electricité – Téléphone

Dans la mesure du possible, ces réseaux seront réalisés en souterrain.

ARTICLE UD 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible, l'unité foncière devra avoir une superficie minimale de :

1 – Dans le secteur UDa :

- 1 000 m² lorsque le terrain est desservi par l'assainissement collectif
- 2 000 m² lorsque le terrain n'est pas desservi

2 – 2 000 m² dans le secteur UDb

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'implantation de postes de transformation ou de lignes E.D.F.

ARTICLE UD 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

1 – Voie artérielle Nord (emplacement réservé n°3) et C.D. 15

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

Seules les annexes à l'habitat du type abri de jardin de faible superficie pourront être implantées avec un recul moindre à condition qu'elles ne créent pas de gêne pour la visibilité.

2 – Autres voies

Il n'est pas fixé de recul minimum.

Cependant, l'implantation des constructions nouvelles devra être effectuée en tenant compte :

- de l'usage de la construction ;
- de l'importance de la voie (voir plan annexe) ou de sa fonction ;
- des contraintes liées à la réalisation des aires de stationnement (voir article 12 du présent règlement).

3 – Les travaux de surévélation ou d'extension de bâtiments existants pourront être effectués avec le même recul que celui du bâtiment déjà implanté à condition que ces travaux ne créent pas de gêne pour la visibilité.

4 – Les postes de transformation et les lignes E.D.F. ne sont pas soumis à ces dispositions.

5 - Les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimale de 2 mètres par rapport aux emprises publiques et aux voies privées. Cette distance est calculée à partir de la fosse.

ARTICLE UD 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES

1 – Toute construction nouvelle à usage d'habitat ou d'activité devra être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2 – Les annexes à l'habitat pourront être implantées en limite séparative.

3 - Les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance des limites séparatives de 1 mètre minimum, calculée à partir de la fosse.

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

Deux constructions à usage d'habitation non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent être séparées par une distance au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE UD 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions nouvelles ne pourra excéder 20% de la superficie totale de l'unité foncière.

Les ouvrages publics et les piscines non couvertes ne sont pas assujettis à cette règle.

ARTICLE UD 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne pourra excéder 7 m sous sablière. Les ouvrages publics (château d'eau, ligne EDF, etc.) ne sont pas assujettis à cette règle.

ARTICLE UD 11 – ASPECT EXTERIEUR

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

Clôtures :

Conformément à la délibération du conseil municipal en date du 18 févier 2008, l'édification des clôtures doit être précédée d'une déclaration préalable (R.421.12 du code de l'urbanisme).

ARTICLE UD 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Pour les constructions nouvelles, il est exigé :

1 – Habitations :
Il est exigé deux places de stationnement par logement dont une couverte. La seconde place a pour objectif de permettre le stationnement hors voies de circulation.

La conception, l'implantation et l'accessibilité de cette deuxième place seront effectuées en tenant compte de la fonction (existante ou prévue) de la voie de desserte.

2 – Commerces alimentaires de détail :
Jusqu'à 100 m² de surface de vente : 1 place par 20 m² de surface de vente
Au-delà de 100 m² de surface de vente : 2 places par 20 m² de surface de vente.

3 – Autres commerces :
une place par 40 m² de surface de vente

4 – Equipement hôtelier et de restauration :
une place par chambre
une place par 10 m² de salle de restaurant

5 – Bureaux :
une place par 40 m² de surface de plancher hors œuvre

6 – Activités :
une place par poste de travail.

7 – Etablissements scolaires
une place par classe

ARTICLE UD 13 – ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

1 – Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

2 – Autres plantations existantes

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

3 – Espaces libres – Plantations

- Sur chaque unité foncière privative, 10% au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et gazonné et doivent comporter au moins un arbre de haute tige par 200 m² de terrain.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UD 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le C.O.S. de la zone UD est fixé à 0,20.

Le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions ou aménagements des bâtiments publics ni aux équipements d'infrastructure.

ARTICLE UD 15 – DEPASSEMENT DU C.O.S.

NEANT

ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone est destinée à recevoir des activités artisanales, industrielles et commerciales.

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

ARTICLE UE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1 – Sont admis :

1. Les constructions à usage :
   - industriel et d'entrepôts commerciaux
   - d'équipement collectif
   - de service et de bureau
   - de commerces et d'artisanat

2. Les lotissements à usage d'activité

3. Les installations et travaux divers sauf ceux prévus à l'article 2 ci-dessus.

4. Les caravanes isolées.

2 – Sont admis sous condition :

1. Les installations classées nécessaires à la vie du quartier et de la cité ainsi que celles nécessaires au bon fonctionnement des constructions autorisées à condition :
   - qu'elles n'aient pas un effet dommageable sur l'environnement
   - qu'elles n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec l'affectation des parcelles riveraines

ARTICLE UE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les constructions à usage agricole

2. Les terrains de camping et de caravaning

3. Les dépôts de véhicules

4. Les carrières

5. Les lotissements à usage d'habitat

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UE 3 – ACCES ET VOIRIE

1 – Accès :

1.1 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 fond voisin.

1.2 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.

1.3 Toute parcelle non desservie par une autre voie que la voie artérielle Nord (opération n°3) est inconstructible.

2 – Voirie nouvelle :

Les caractéristiques des voies devront être adaptées à leur fonction et aux usages qu'elles supportent.

ARTICLE UE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Eau :

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

2 – Assainissement :

2.1 *Eaux usées* :

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.

Toutefois, en l'absence de réseau d'assainissement desservant l'unité foncière, l'assainissement individuel est autorisé. Les dispositifs de traitement doivent être conformes aux prescriptions en vigueur. Les installations devront être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau collectif lorsqu'il sera réalisé.

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

3 – Electricité – Téléphone

Dans la mesure du possible, ces réseaux seront réalisés en souterrain.

ARTICLE UE 5 – CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Sans objet

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

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

a) Voie artérielle Nord (emplacement réservé n° 3)
. 25 mètres par rapport à l'axe pour l'habitat
. 20 mètres par rapport à l'axe pour les autres constructions

b) Autres voies
. 6 mètres par rapport à l'emprise des voies publiques

2 – Des reculs supérieurs pourront être imposés dans le dans le cas ou ceux définis ci-dessus auraient pour conséquence de créer un obstacle à la visibilité des usagers de la voie artérielle Nord et des voies adjacentes (parcelles d'angle).

3 – Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'implantation de postes de transformation ou lignes E.D.F.

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

NEANT

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

Deux constructions à usage d'habitation non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent être séparées par une distance au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE UE 9 – EMPRISE AU SOL

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

Les ouvrages publics ne sont pas assujettis à cette règle.

ARTICLE UE 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne pourra excéder 10 mètres sous sablière. Les ouvrages publics (château d'eau, ligne EDF, etc.) ne sont pas assujettis à cette règle.

ARTICLE UE 11 – ASPECT EXTERIEUR

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

Clôtures :

Conformément à la délibération du conseil municipal en date du 18 février 2008, l'édification des clôtures doit être précédée d'une déclaration préalable (R.421.12 du code de l'urbanisme).

ARTICLE UE 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Pour les constructions nouvelles, il est exigé :

1 – Habitations :
Il est exigé deux places de stationnement par logement dont une couverte.

2 – Commerces alimentaires de détail :
Jusqu'à 100 m² de surface de vente : une place par 20 m² de surface de vente
Au-delà de 100 m² de surface de vente : 2 places par 20 m² de surface de vente.

3 – Autres commerces :
une place par 40 m² de surface de vente

4 – Equipement hôtelier et de restauration :
une place par chambre
une place par 10 m² de salle de restaurant

5 – Bureaux :
une place par 40 m² de surface de plancher hors œuvre

6 – Activités :
une place par poste de travail.

7 – Etablissements scolaires
une place par classe

ARTICLE UE 13 – ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

1 – Espaces boisés classés

NEANT

2 – Autres plantations existantes

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

3 – Espaces libres – Plantations

Les espaces libres doivent être traités en jardin planté et gazonné.

SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Les possibilités d'occupation des sols de la zone UE résultent de l'application des règles 3 à 13 du présent règlement

ARTICLE UE 15 – DEPASSEMENT DU C.O.S.

NEANT

TITRE – III –

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE I NA

CARACTERE DE LA ZONE

La zone I NA est constituée par des terrains destinés à recevoir l'urbanisation à venir. Selon leur localisation, ils sont soit peu ou partiellement équipés, soit nécessitent la réalisation d'aménagements ou de liaisons particulières.
Trois emprises constituent cette zone :
- Une emprise en bordure de l'Hers,
- Une emprise sur le secteur dit " Les Graves " - en INAa - destinée à recevoir dans le cadre d'un aménagement d'ensemble, des opérations à dominante habitat. Cet aménagement devra prendre en compte le principe de desserte inscrit sur le plan de zonage.
- Une emprise en bordure de la RD15 frappée d'un emplacement réservé et d'une interdiction de sortir sur cette voie.

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

ARTICLE I NA 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1 – Ne sont admis que :

1. Les constructions à usage d'équipement collectif

2. L'extension et l'aménagement des constructions existantes

3. Les constructions à usage :
    - d'habitat
    - de service ou de bureau
    - de commerce ou d'artisanat

sous réserve des conditions fixées au paragraphe 2 ci-après.

2 – Toutefois, sont admis sous condition :

1. Les constructions à usage :
    - d'habitat
    - de service ou de bureau
    - de commerce ou d'artisanat

ne seront admises que si elles sont édifiées dans le cadre d'opérations aménageant une superficie minimale de 1 hectare. La superficie minimale ne s'applique pas au secteur INAa dont l'aménagement sera subordonné à la réalisation de la voie de desserte portée au règlement graphique.

Les installations classées nécessaires au bon fonctionnement des constructions autorisées sous réserve du respect de l'environnement.

ARTICLE I NA 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Les constructions isolées, à l'exception de la zone INAa.

2 - Les terrains de camping et de caravaning

3 - Les dépôts de véhicules

4 - Les installations classées sauf celles prévues à l'article 1 ci-dessous

5 - Les carrières

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE I NA 3 – ACCES ET VOIRIE

1 – Accès :

1.1 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 fond voisin.

1.2 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.

1.3 Toute parcelle riveraine de la Voie Artérielle Nord (opération n°3) et du CD 15 est inconstructible si elle n'est pas desservie par une autre voie. Le changement d'usage des accès existants est interdit.

1.4 La création d'accès collectifs sur le CD 15 est interdite.

1.5 Un seul accès collectif pourra être aménagé sur la Voie Artérielle Nord (opération n°3) comme indiqué au plan. L'aménagement devra être conçu en accord avec les services compétents.

2 – Voirie nouvelle :

Le traitement et les caractéristiques des voies nouvelles publiques ou privées devront être adaptés à leur fonction et aux usages qu'elles supportent.

Les voies en impasse desservant plus de deux constructions devront être munies d'une aire de retournement.

ARTICLE I NA 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Eau :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités 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, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3 – Electricité – Téléphone

Dans la mesure du possible, ces réseaux seront réalisés en souterrain.
Dans les lotissements et les ensembles d'habitations, la réalisation en souterrain est obligatoire.

ARTICLE I NA 5 – CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Sans objet

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

1 – Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance minimale de 25 mètres de l'axe de la Voie Artérielle Nord et du C.D. 15.

2 – Les travaux de surélévation ou d'extension de bâtiments existants pourront être effectués avec le même recul que celui du bâtiment d'origine.

3 – Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'implantation de postes de transformation ou lignes EDF.

ARTICLE I NA 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

NEANT

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

Deux constructions à usage d'habitation non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent être séparées par une distance au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE I NA 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions nouvelles ne pourra excéder :

- 30% de la superficie totale de l'unité foncière

Les ouvrages publics ne sont pas assujettis à cette règle.

ARTICLE I NA 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne pourra excéder 7 m sous sablière pour l'habitat.

Les ouvrages publics (château d'eau, ligne EDF, etc.) ne sont pas assujettis à cette règle.

ARTICLE I NA 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

Clôtures :

Conformément à la délibération du conseil municipal en date du 18 février 2008, l'édification des clôtures doit être précédée d'une déclaration préalable (R.421.12 du code de l'urbanisme).

ARTICLE I NA 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Pour les constructions nouvelles, il est exigé :

1 – Habitations :
Il est exigé deux places de stationnement par logement dont une couverte.
La seconde place a pour objectif de permettre le stationnement hors voies de circulation.

La conception, l'implantation et l'accessibilité de cette deuxième place seront effectuées en tenant compte de la fonction (existante ou prévue) de la voie de desserte.

2 – Activités :

une place par poste de travail.

ARTICLE I NA 13 – ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

1 – Espaces boisés classés

NEANT

2 – Autres plantations existantes

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

3 – Espaces libres – Plantations

- Sur chaque unité foncière privative, 10% au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et gazonné et doivent comporter au moins un arbre de haute tige par 200 m² de terrain.

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

4 – Espaces verts à créer dans les opérations d'ensemble

Dans les ensembles d'habitations ou les lotissements de plus de 10 Lots ou logements, il sera aménagé un espace collectif d'accompagnement.

L'implantation et l'aménagement de cet espace qui pourra présenter des formes diverses (isolé ou intégré à la voirie) dépendra de la localisation de l'opération. Cet aménagement devra avoir pour conséquence une amélioration de la qualité et des commodités pour l'usager et la collectivité.

SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE I NA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le C.O.S. est fixé à 0,30.

Le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions ou aménagements des bâtiments publics ni aux équipements d'infrastructure.

ARTICLE I NA 15 – DEPASSEMENT DU C.O.S.

NEANT

ZONE II NA

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone actuellement agricole est destinée, du fait de sa situation à proximité des zones bâties et des équipements, à être urbanisée à moyen terme. Elle sera ouverte à l'urbanisation par modification du POS à l'initiative de la commune.

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

ARTICLE II NA 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Ne sont admis que :

L'aménagement et l'extension justifiée des constructions existantes.

ARTICLE II NA 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Les constructions de toute nature sauf celles autorisées à l'article ci-dessus

2 – Les terrains de camping et caravaning

3 – Les installations et travaux divers

4 – Les installations classées

5 – Les lotissements

6 – Les carrières

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE II NA 3

à

ARTICLE I NA 8

NEANT

ARTICLE II NA 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des extensions autorisées ne pourra excéder 30% de l'emprise du bâtiment existant.

ARTICLE II NA 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur sous sablière ne pourra excéder 3 mètres.

ARTICLE II NA 11 – ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec la destination future de la zone.

Clôtures :

Conformément à la délibération du conseil municipal en date du 18 février 2008, l'édification des clôtures doit être précédée d'une déclaration préalable (R.421.12 du code de l'urbanisme).

ARTICLE II NA 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Sans objet

ARTICLE II NA 13 – ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

1 – Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions du Code de l'Urbanisme (articles L. 130-1 et R. 130-1)

SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE II NA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le C.O.S. de la zone est fixé à 0 (zéro).

ARTICLE II NA 15 – DEPASSEMENT DU C.O.S.

NEANT

ZONE III NA

CARACTERE DE LA ZONE

La zone III NA correspond à des terrains situés en bordure de la Voie Artérielle Nord et à la partie du territoire communal située sur la rive gauche de l'Hers. Cette zone est destinée à recevoir des activités diverses.

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

ARTICLE III NA 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1 – Ne sont admis que :

1. Les constructions à usage
   - agricole
   - d'équipement collectif
   - industriel, commercial ou artisanal
   - d'entrepôts commerciaux
   - hôtelier et de restauration

2. Les lotissements à usage d'activité

3. Les installations classées

4. Les aires de stationnement

5. L'aménagement et l'extension des constructions existantes

2 – Sont admises sous condition :

Les constructions à usage d'habitat, de services et de bureaux, à condition qu'elles soient liées aux activités de la zone.

ARTICLE III NA 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Les constructions isolées à usage d'habitat, de service et de bureaux, sauf celles visées à l'article II NA 1

2 - Les terrains de camping et de caravaning

3 - Les terrains de jeux et de sport

4 – Les dépôts de véhicules sauf dans la partie située sur la rive gauche de l'Hers

5 - Les carrières

6 – Les lotissements à usage d'habitat

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE III NA 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 fond voisin.

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.

Les unités foncières riveraines de la Voie Artérielle Nord, du C.D. 14 et du C.D. 15 non desservies par une autre voie sont inconstructibles.

ARTICLE III NA 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Eau :

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

2 – Assainissement :

2.1 *Eaux usées* :

L'assainissement individuel est autorisé : les installations devront être conformes aux prescriptions en vigueur.

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

3 – Electricité – Téléphone

Dans la mesure du possible, ces réseaux seront réalisés en souterrain.

ARTICLE III NA 5 – CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Sans objet

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

1 – Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance minimale de 25 mètres de l'axe de la Voie Artérielle Nord (opération n°3 du POS) pour l'habitat et 20 mètres pour les autres constructions.

2 – Les travaux de surélévation ou d'extension de bâtiments existants pourront être effectués avec le même recul que celui du bâtiment d'origine.

3 – Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'implantation de lignes EDF.

ARTICLE III NA 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

NEANT

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

NEANT

ARTICLE III NA 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions nouvelles ne pourra excéder :

- 50% de la superficie totale de l'unité foncière

Les ouvrages publics ne sont pas assujettis à cette règle.

ARTICLE III NA 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne pourra excéder 10 mètres sous sablière.

Des dépassements de hauteur seront autorisés pour les éléments fonctionnels des activités.

Les ouvrages publics (château d'eau, ligne EDF, etc.) ne sont pas assujettis à cette règle.

ARTICLE III NA 11 – ASPECT EXTERIEUR

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

Clôtures :

Conformément à la délibération du conseil municipal en date du 18 février 2008, l'édification des clôtures doit être précédée d'une déclaration préalable (R.421.12 du code de l'urbanisme).

ARTICLE III NA 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Pour les constructions nouvelles, il est exigé :

1 – Habitations :
Il est exigé deux places de stationnement par logement dont une couverte.

2 – Activités :
une place par poste de travail.

ARTICLE III NA 13 – ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

1 – Espaces boisés classés

NEANT

2 – Autres plantations existantes

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

3 – Espaces libres – Plantations

Sur chaque unité foncière, les espaces libres doivent être traités en jardin planté et gazonné.

SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE III NA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Les possibilités d'occupation des sols résultent de l'application des règles 3 à 13 du présent règlement.

ARTICLE III NA 15 – DEPASSEMENT DU C.O.S.

NEANT

ZONE NC

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone naturelle correspond à la zone agricole de la commune.

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

ARTICLE NC 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1 – Rappels
Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées dans cette zone, sous réserve da la prise en compte des prescriptions du PPR
Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan de zonage.

2 – Ne sont admis que :

1. Les constructions à usage :
   - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
   - agricole
   - d'habitat
   - industriel, artisanal et commercial
   - de service et de bureau

   } sous réserve des conditions fixées au paragraphe 3 ci-après

2. L'aménagement, l'extension et le changement des destinations des constructions existantes sous réserve des conditions fixées au paragraphe 3 ci-après

3. Les installations classées nécessaires au bon fonctionnement des constructions existantes ou autorisées.

4. Les terrains de camping et de caravaning

5. Les terrains de jeux et de sport ainsi que les aires de stationnement

3 – Toutefois, sont admis sous les conditions suivantes :

1. Les constructions à usage d'habitat, à condition qu'elles soient :
   - destinées au logement des exploitants ruraux ;
   - nécessaires au fonctionnement des exploitations

Les constructions situées au voisinage des axes classés bruyants : les constructions 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. Les constructions à usage :
   - industriel, artisanal, commercial
   - de service et de bureaux
   - à condition qu'elles soient directement liées à l'activité agricole
     qu'elles soient compatibles avec le niveau d'équipement existant ou prévu dans la zone

3. L'aménagement, l'extension justifiée et le changement de destination des autres constructions existantes à la date d'approbation du présent document à condition :

- qu'ils soient compatibles avec le niveau d'équipement existant ou prévu dans la zone
- qu'ils n'affectent pas l'activité agricole

ARTICLE NC 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Les constructions nouvelles à usage :

- d'habitation, sauf celles prévues à l'article NC 1 ci-dessus
- de service et de bureau
- industriel
- de commerce
- d'artisanat

} sauf celles liées à l'agriculture

2 - Les lotissements

3 - Les installations classées sauf celles prévues à l'article NC 1 ci-dessus

4 – Les installations et travaux divers sauf ceux prévus à l'article NC 1

5 - Les carrières

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE NC 3 – ACCES ET VOIRIE

1 – Accès

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

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

Les unités foncières riveraines de la Voie Artérielle Nord, CD 14 et du CD 15 non desservies par une autre voie sont inconstructibles.

2 – Voirie nouvelle

NEANT

ARTICLE NC 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Eau :

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

2 – Assainissement :

L'assainissement individuel est autorisé : les installations devront être conformes aux prescriptions en vigueur.

ARTICLE NC 5 – CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Les caractéristiques des unités foncières destinées à recevoir des constructions à usage d'habitation doivent permettre la réalisation dans de bonnes conditions des installations d'assainissement individuel.

Dans le cas de détachement d'un bâtiment existant destiné à être aménagé en logement, la superficie détachée devra être au moins égale à 2 000 m².

Dans les autres cas, il sera nécessaire de demander l'accord des services compétents.

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

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

- 25 mètres de l'axe du CD 14, du CD 15 et de la Voie Artérielle Nord (opération n°3 du POS) pour l'habitat
- 20 mètres pour les autres constructions.

2 – Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'implantation de postes de transformation ou lignes EDF ni dans les cas d'aménagement ou de surélévation de constructions existantes.

ARTICLE NC 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 3 mètres.

2 – Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'implantation d'équipements d'infrastructure ni dans le cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes implantées avec un recul moins important.

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

Deux constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent être séparées par une distance égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE NC 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions nouvelles ne peut excéder 10% de la superficie totale de l'unité foncière.
Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE NC 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder :

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

Toutefois, pour les ouvrages publics ou certains éléments fonctionnels des installations agricoles, des dépassements de hauteur seront autorisés.

ARTICLE NC 11 – ASPECT EXTERIEUR

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

ARTICLE NC 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

NEANT

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

1 – Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

2 – Autres plantations existantes

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE NC 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Pour les constructions à usage d'habitat, le COS est fixé à 0,10.

Le COS n'est pas applicable aux constructions ou aménagements des bâtiments publics ni aux équipements d'infrastructure.

ARTICLE NC 15 – DEPASSEMENT DU C.O.S.

NEANT

ZONE ND

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone naturelle fait l'objet d'une protection particulière. Elle comprend :

- la coupure verte de l'Hers prévue au S.D.A.U.
- la retombée des coteaux agricoles avec vue panoramique sur l'agglomération

---

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

ARTICLE ND 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1 – Rappels

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan de zonage.

2 – Ne sont admis que :

a) les constructions à usage d'équipement collectif

b) l'aménagement et l'extension justifiée des constructions existantes

c) les installations classées nécessaires au bon fonctionnement des constructions autorisées

d) les terrains de jeux et de sport ainsi que les aires de stationnement ouverts au public

ARTICLE ND 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Les constructions nouvelles à usage :

- d'habitation
- de service et de bureaux
- industriel
- de commerce et d'artisanat

2 - Les lotissements

3 – Les installations classées sauf celles prévues à l'article ND 1 ci-dessus

4 – Les terrains de camping et de caravaning

5 – Les installations et travaux divers sauf ceux prévus à l'article ND 1 ci-dessus

6 – Les carrières

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE ND 3 – ACCES ET VOIRIE

NEANT

ARTICLE ND 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

NEANT

ARTICLE ND 5 – CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Sans objet

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

NEANT

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

NEANT

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

NEANT

ARTICLE ND 9 – EMPRISE AU SOL

NEANT

ARTICLE ND 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

NEANT

ARTICLE ND 11 – ASPECT EXTERIEUR

Les constructions à édifier ou à restaurer ne devront pas par leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ni aux paysages naturels.

ARTICLE ND 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

NEANT

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

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION

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

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

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

① Les articles du code de l'urbanisme énumérés ci-dessous concernant les conditions spéciales à observer nonobstant les règles du P.L.U. :

Art. R. 111-2. - Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Art. R. 111-4. - Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Art. R. 111-15. - Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Art. R. 111-21. - Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

② Les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexe, et reportées sur les documents graphiques.

③ Les prescriptions prises au titre de législations et de réglementation spécifiques concernant notamment : la santé publique, les mines (Industries et Recherches), la Défense Nationale.

ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le plan d'occupation des sols partiel ne comporte :

- des zones urbaines,
- des zones naturelles ou non équipées.

Il comporte également :

- des terrains classés comme espaces boisés à conserver ou à protéger,
- 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,
- la zone UB,
- la zone UC,
- la zone UD,
- la zone UE,

repérées aux plans par leurs indices respectifs UA, UB, UC, UD, UE et délimitées par un tireté.

2 – LES ZONES NATURELLES ou non équipées, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre III, sont :

- la zone INA, INAa
- la zone II NA,
- la zone III NA,
- la zone NC,
- la zone ND,

repérées aux plans par leurs indices respectifs I NA, II NA, III NA, NC, ND et délimitées par un tireté.

ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES

4.1 – LES ADAPTATIONS MINEURES :

Les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de chaque zone ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures.

4.2 – Lorsqu'une construction 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 5 – VOIES BRUYANTES

La commune de CASTELGINEST est soumise à l'arrêté préfectoral du 26 juillet 2000 relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres de la Haute-Garonne.

ARTICLE 6 – PERIMETRES D'ETUDE du Boulevard Urbain Nord (BUN)

Délimitation des périmètres d'étude, préalable à la réalisation du Boulevard Urbain Nord, instaurés par délibération de la communauté d'agglomération du Grand Toulouse en date

du 22 juin 2007et

du 2 juin 2005,

et dans laquelle l'autorité compétente peut surseoir à statuer en application de l'article L 111-10 du code de l'urbanisme.

TITRE – II –

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

Elle correspond au centre ancien, les bâtiments y sont édifiés en ordre continu ou semi-continu. Cette zone est affectée essentiellement à l'habitat, aux services et aux commerces.

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

ARTICLE UA 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1 – Sont admis :

5. Les constructions à usage :
   - habitation
   - hôtelier
   - d'équipement collectif
   - de commerce et d'artisanat
   - de bureaux et de service
   - agricole
   - de stationnement des véhicules

6. Les lotissements

7. Les installations et travaux divers sauf ceux prévus à l'article 2 ci-dessus.

8. Les caravanes isolées.

2 – Sont admis sous condition :

4. Les installations classées nécessaires à la vie du quartier et de la cité (pharmacies, drogueries, pressings, etc.) ainsi que celles nécessaires au bon fonctionnement des constructions autorisées à condition qu'elles n'aient pas un effet dommageable sur l'environnement et qu'elles n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec l'affectation des parcelles riveraines.

5. L'agrandissement des bâtiments à usage industriel ou de dépôts existants dans la limite de 30% du volume autorisé initialement, à condition qu'il n'y ait pas augmentation de nuisances.

6. Le changement de destination des bâtiments à usage d'activité, à condition qu'il n'y ait pas d'augmentation de nuisances.

ARTICLE UA 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

6. Les terrains de camping et de caravaning

7. Les constructions à usage industriel et d'entrepôts commerciaux sauf celles prévues à l'article UA 1, ci-dessus

8. Les dépôts de véhicules

9. Les installations classées sauf celles prévues à l'article UA 1 ci-dessus

10. Les carrières

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

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 fond voisin.

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

ARTICLE UA 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Eau :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités 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, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3 – Electricité – Téléphone

Dans la mesure du possible, ces réseaux seront réalisés en souterrain.

ARTICLE UA 5 – CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Sans objet

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

Le principe d'implantation dans la zone est l'alignement en limite d'emprise de la voie.

Toutefois, des décrochements pourront être admis ou imposés par rapport à l'alignement pour permettre soit la création de places, soit une adaptation à l'usage de la construction ou au parcellaire existant.

Les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimale de 2 mètres par rapport aux emprises publiques et aux voies privées. Cette distance est calculée à partir de la fosse.

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

1 – Dans une bande de 15,00 mètres de profondeur comptée à partir de l'alignement de la voie publique, les constructions nouvelles devront être implantées :

- soit d'une limite séparative à l'autre,
- soit d'une limite séparative à une distance égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3,00 mètres.

2 – Au-delà de la bande de 15,00 mètres, les constructions nouvelles devront être implantées :

- soit d'une limite séparative à l'autre avec une hauteur mesurée à la sablière ne dépassant pas 3,50 mètres,
- soit d'une limite séparative à une distance égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3,00 mètres.

La hauteur mesurée à la sablière ne devra pas dépasser 6,00 mètres.

3 – Les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance des limites séparatives de 1 mètre minimum, cette distance est calculée à partir de la fosse.

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

NEANT

ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL

NEANT

ARTICLE UA 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne pourra excéder 9 mètres sous sablière.

ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTERIEUR

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

Clôtures :

Conformément à la délibération du conseil municipal en date du 18 février 2008, l'édification des clôtures doit être précédée d'une déclaration préalable (R.421.12 du code de l'urbanisme).

ARTICLE UA 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Pour les constructions nouvelles, il est exigé :

1 – Habitations :
Une place

2 – Commerces alimentaires de détail :
Jusqu'à 100 m² de surface de vente :
Une place par 20 m² de surface de vente
Au-delà de 100 m² de surface de vente :
2 places par 20 m² de surface de vente.

3 – Autres commerces :
une place par 40 m² de surface de vente

Equipement hôtelier et de restauration :
une place de stationnement par chambre
une place par 10 m² de salle de restaurant

Bureaux :
une place par 40 m² de surface de plancher hors œuvre

4 – Activités :

une place par poste de travail.

ARTICLE UA 13 – ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

1 – Espaces boisés classés

Les espaces boisés repérés au plan de zonage par un gros quadrillé sont soumis aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

2 – Espaces libres, plantations

- Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

- Pour les bâtiments implantés en retrait, l'espace compris entre l'alignement et les bâtiments doit être aménagé.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

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

ARTICLE UA 15 – DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

NEANT

ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE

Elle correspond à un secteur d'habitat. Les constructions y sont édifiées en ordre discontinu essentiellement dans le cadre d'opérations d'ensemble.

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

ARTICLE UB 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1 – Sont admis :

5. Les constructions à usage :
   - d'habitation
   - hôtelier
   - d'équipement collectif
   - de commerces et d'artisanat
   - de service et de bureau
   - agricole
   - de stationnement des véhicules

6. Les lotissements

7. Les installations et travaux divers sauf ceux prévus à l'article 2 ci-dessus.

8. Les caravanes isolées.

2 – Sont admis sous condition :

4. Les installations classées nécessaires à la vie du quartier ou de la cité (pharmacies, drogueries, pressings, etc.) ainsi que celles nécessaires au bon fonctionnement des constructions autorisées à condition :
   - qu'elles n'aient pas un effet dommageable sur l'environnement
   - qu'elles n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec l'affectation des parcelles riveraines.

5. L'agrandissement des constructions à usage industriel ou de dépôt existants à condition qu'il n'y ait pas augmentation sensible des nuisances.

6. Le changement de destination des bâtiments à usage d'activité, à condition qu'il n'y ait pas d'augmentation des nuisances.

ARTICLE UB 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

5. Les terrains de camping et de caravaning

6. Les constructions à usage industriel et d'entrepôts commerciaux, sauf celles prévues à l'article UB 1.

7. Les dépôts de véhicules

8. Les installations classées sauf celles prévues à l'article 1 ci-dessous

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UB 3 – ACCES ET VOIRIE

1 – Accès :

1.1 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 fond voisin.

1.2 Les caractéristiques de 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.

1.3 Lorsque l'accès d'une construction, d'un ensemble de constructions ou d'une installation se fait à partir de la voie artérielle Nord (opération N°3) du C.D. 59, du C.D. 14, du C.D. 15 et du C.D. 14a, cet accès doit être unique.

Toutefois, pour des motifs tels que sécurité ou commodité de la circulation, l'administration peut être appelée à en accepter deux.

2 – Voirie nouvelle :

Le traitement et les caractéristiques des voies nouvelles publiques ou privées devront être adaptées à leur fonction et aux usages qu'elles supportent.

Les voies en impasse desservant plus de deux constructions devront être munies d'une aire de retournement.

ARTICLE UB 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Eau :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités 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 ou 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, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3 – Electricité – Téléphone

Dans la mesure du possible, ces réseaux seront réalisés en souterrain.
Dans les lotissements et les ensembles d'habitations, la réalisation en souterrain est obligatoire.

ARTICLE UB 5 – CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Sans objet

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

1 – Voie artérielle Nord (emplacement réservé n°3) et C.D. 15

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

Seules les annexes à l'habitat du type abri de jardin de faible superficie pourront être implantées avec un recul moindre à condition qu'elles ne créent pas de gêne pour la visibilité.

2 – Autres voies

Il n'est pas fixé de recul minimum.

Cependant l'implantation des constructions nouvelles devra être effectuée en tenant compte :

- de l'usage de la construction ;
- de l'importance de la voie (voir plan annexe) ou de sa fonction ;
- des contraintes liées à la réalisation des aires de stationnement (voir article 12 du présent règlement).

3 – Les travaux de surévélation ou d'extension de bâtiments existants pourront être effectués avec le même recul que celui du bâtiment déjà implanté à condition que ces travaux ne créent pas de gêne pour la visibilité.

4 – Les postes de transformation et les lignes E.D.F. ne sont pas soumis à ces dispositions.

5 – Les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimale de 2 mètres par rapport aux emprises publiques et aux voies privées. Cette distance est calculée à partir de la fosse.

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

1 - Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2 - D'autres implantations sont possibles :

2.1. Sur limite séparative, sous réserve d'une hauteur maximale sous sablière limitée à 5.20 mètres et 6.40 mètres au faîtage.

2.2. Sur limite séparative, lorsqu'une construction existe sur le fond voisin et est implantée sur limite séparative. La construction pourra s'inscrire dans tout ou partie du plan vertical déterminé en limite séparative par la construction existante.

3 - Les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimale de 1 mètre minimum, cette distance est calculée à partir de la fosse.

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

Deux constructions à usage d'habitation non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent être séparées par une distance au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL

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

Les ouvrages publics et les piscines non couvertes ne sont pas assujettis à cette règle.

ARTICLE UB 10 – HAUTEUR

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne pourra excéder :

- 7 mètres sous sablière pour l'habitat individuel
- 10 mètres sous sablière dans le cas d'extension des bâtiments industriels ou dépôts existants
- 12 mètres sous sablière pour l'habitat collectif

Les ouvrages publics (château d'eau, ligne EDF, etc.) ne sont pas assujettis à cette règle.

ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTERIEUR

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

Clôtures :

Conformément à la délibération du conseil municipal en date du 18 février 2008, l'édification des clôtures doit être précédée d'une déclaration préalable (R.421.12 du code de l'urbanisme).

ARTICLE UB 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Pour les constructions nouvelles, il est exigé :

1 – Habitations :
Il est exigé deux places de stationnement par logement dont une couverte . La seconde place a pour objectif de permettre le stationnement hors voies de circulation.

La conception, l'implantation et l'accessibilité de cette deuxième place seront effectuées en tenant compte de la fonction (existante ou prévue) de la voie de desserte.

2 – Commerces alimentaires de détail :
Jusqu'à 100 m² de surface de vente :
une place par 20 m² de surface de vente
Au-delà de 100 m² de surface de vente :
2 places par 20 m² de surface de vente.

3 – Autres commerces :
une place par 40 m² de surface de vente

4 – Equipement hôtelier et de restauration :
une place par chambre
une place par 10 m² de salle de restaurant

5 – Bureaux :
une place par 40 m² de surface de plancher hors œuvre

6 – Activités :
une place par poste de travail.

7 – Etablissements scolaires
une place par classe

ARTICLE UB 13 – ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

1 – Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

2 – Autres plantations existantes

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

3 – Espaces libres – Plantations

- Sur chaque unité foncière privative, 10% au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et gazonné et doivent comporter au moins un arbre de haute tige par 200 m² de terrain.

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

4 – Espaces verts à créer dans les opérations d'ensemble

Dans les ensembles d'habitations ou les lotissements de plus de 10 Lots ou logements, il sera aménagé un espace collectif d'accompagnement.

L'importance et l'aménagement de cet espace qui pourra présenter des formes diverses (isolé ou intégré à la voie) dépendra de la localisation de l'opération.
Cet aménagement devra avoir pour conséquence une amélioration de la qualité et des commodités pour l'usager et la collectivité.

SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le C.O.S. de la zone UB est fixé à :

- 0,50 pour l'habitat.
- 0,40 pour l'activité.

Le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions ou aménagements des bâtiments publics ni aux équipements d'infrastructure.

ARTICLE UB 15 – DEPASSEMENT DU C.O.S.

NEANT

ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UC correspond à un secteur d'habitat discontinu existant dans lequel se trouvent quelques activités.

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

ARTICLE UC 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1 – Sont admis :

6. Les constructions à usage :

   - d'habitation
   - d'équipement collectif
   - agricole
   - de commerces et d'artisanat
   - de service et de bureau

   Sous réserve des dispositions du paragraphe 3 ci-dessus

7. Les lotissements

8. Les installations et travaux divers sauf ceux prévus à l'article 2 ci-dessus.

9. Les caravanes isolées.

10. Les installations classées sous réserve des dispositions du paragraphe 3 ci-après.

2 – Sont admis sous condition :

1. Les garages de réparation des véhicules automobiles et les stations services et les constructions à usage artisanal sous réserve du respect de l'environnement.

2. Les installations classées nécessaires à la vie du quartier et de la cité ainsi que celles nécessaires au bon fonctionnement des constructions autorisées à condition :

   - qu'elles n'aient pas un effet dommageable sur l'environnement
   - qu'elles n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec l'affectation des parcelles riveraines

3. L'extension des bâtiments existants à usage industriel et de dépôt à condition qu'il n'y ait pas augmentation sensible des nuisances.

4. Le changement d'affectation des bâtiments à usage d'activité existants à condition qu'il n'y ait pas augmentation des nuisances.

ARTICLE UC 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

6. Les constructions à usage industriel et d'entrepôts commerciaux, sauf celles visées à l'article UC 1.

7. Les terrains de camping et de caravaning

8. Les dépôts de véhicules

9. Les installations classées sauf celles prévues à l'article 1 ci-dessous

10. Les carrières

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UC 3 – ACCES ET VOIRIE

1 – Accès :

1.1 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 fond voisin.

1.2 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.

1.3 Toute parcelle non desservie par une autre voie que la voie artérielle Nord (opération n°3) et le C.D. 15 est inconstructible ; les changements d'usage des accès existants sur cette voie sont interdits.

2 – Voirie nouvelle :

Le traitement et les caractéristiques des voies nouvelles publiques ou privées devront être adaptés à leur fonction et aux usages qu'elles supportent.

Les voies en impasse desservant plus de deux constructions devront être munies d'une aire de retournement.

ARTICLE UC 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Eau :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités 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 ou réseau collectif d'assainissement.

Toutefois, en l'absence de réseau d'assainissement desservant l'unité foncière, l'assainissement individuel est autorisé. Les dispositifs de traitement doivent être conformes aux prescriptions en vigueur. Les installations devront être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau collectif lorsqu'il sera réalisé.

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

3 – Electricité – Téléphone

Dans la mesure du possible, ces réseaux seront réalisés en souterrain.
Dans les lotissements et les ensembles d'habitations, la réalisation en souterrain est obligatoire.

ARTICLE UC 5 – CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Sans objet

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

1 – Voie artérielle Nord (emplacement réservé n°3) et C.D. 15

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

Seules les annexes à l'habitat du type abri de jardin de faible superficie pourront être implantées avec un recul moindre à condition qu'elles ne créent pas de gêne pour la visibilité.

2 – Autres voies

Il n'est pas fixé de recul minimum.

Cependant, l'implantation des constructions nouvelles devra être effectuée en tenant compte :

- de l'usage de la construction ;
- de l'importance de la voie (voir plan annexe) ou de sa fonction ;
- des contraintes liées à la réalisation des aires de stationnement (voir article 12 du présent règlement).

3 – Les travaux de surévélation ou d'extension de bâtiments existants pourront être effectués avec le même recul que celui du bâtiment déjà implanté à condition que ces travaux ne créent pas de gêne pour la visibilité.

4 – Les postes de transformation et les lignes E.D.F. ne sont pas soumis à ces dispositions.

5 - Les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimale de 2 mètres par rapport aux emprises publiques et aux voies privées. Cette distance est calculée à partir de la fosse.

ARTICLE UC 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES

1 – Toute construction nouvelle à usage d'habitat ou d'activité devra être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2 – Cependant les annexes à l'habitat (garage, abri de jardin) pourront être implantées en limite séparative.

3 – Pour les bâtiments existants, implantés avec un recul moindre que celui énoncé au paragraphe 1 ci-dessus, les travaux d'extension pourront être réalisés avec le même recul que celui du bâtiment principal.

4 – Pour les bâtiments existants, la surélévation en limite séparative peut être autorisée à condition qu'elle n'entraîne pas de nuisances sensibles pour les parcelles limitrophes.

5 - Les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimale de 1 mètres par rapport aux limites séparatives, cette distance est calculée à partir de la fosse.

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

Deux constructions à usage d'habitation non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent être séparées par une distance au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE UC 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions nouvelles ne pourra excéder : 40 %

Les ouvrages publics et les piscines non couvertes ne sont pas assujettis à cette règle.

ARTICLE UC 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne pourra excéder :

- 7 m sous sablière pour l'habitat
- 10 m sous sablière pour les activités

Les ouvrages publics (château d'eau, ligne EDF, etc.) ne sont pas assujettis à cette règle.

ARTICLE UC 11 – ASPECT EXTERIEUR

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

Clôtures :

Conformément à la délibération du conseil municipal en date du 18 février 2008, l'édification des clôtures doit être précédée d'une déclaration préalable (R.421.12 du code de l'urbanisme).

ARTICLE UC 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Pour les constructions nouvelles, il est exigé :

1 – Habitations :
Il est exigé deux places de stationnement par logement dont une couverte. La seconde place a pour objectif de permettre le stationnement hors voies de circulation.

La conception, l'implantation et l'accessibilité de cette deuxième place seront effectuées en tenant compte de la fonction (existante ou prévue) de la voie de desserte.

2 – Commerces alimentaires de détail :
Jusqu'à 100 m² de surface de vente : une place par 20 m² de surface de vente
Au-delà de 100 m² de surface de vente : 2 places par 20 m² de surface de vente.

3 – Autres commerces :
une place par 40 m² de surface de vente

4 – Equipement hôtelier et de restauration :
une place par chambre
une place par 10 m² de salle de restaurant

5 – Bureaux :
une place par 40 m² de surface de plancher hors œuvre

6 – Activités :
une place par poste de travail.

7 – Etablissements scolaires
une place par classe

ARTICLE UC 13 – ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

1 – Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

2 – Autres plantations existantes

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

3 – Espaces libres – Plantations

- Sur chaque unité foncière privative, 10% au moins de la surface doivent être traités en jardin gazonné et doivent comporter au moins un arbre de haute tige par 200 m² de terrain.

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

4 – Espaces verts à créer dans les opérations d'ensemble

Dans les ensembles d'habitations ou les lotissements de plus de 10 Lots ou logements, il sera aménagé un espace collectif d'accompagnement.

L'importance et l'aménagement de cet espace qui pourra présenter des formes diverses (isolé ou intégré à la voirie) dépendra de la localisation de l'opération. Cet aménagement devra avoir pour conséquence une amélioration de la qualité et des commodités pour l'usager et la collectivité.

SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UC 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le C.O.S. de la zone UC est fixé à :

- 0,35 pour l'habitat.
- 0,40 pour l'activité.

Le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions ou aménagements des bâtiments publics ni aux équipements d'infrastructure.

ARTICLE UC 15 – DEPASSEMENT DU C.O.S.

NEANT

ZONE UD

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UD correspond à des secteurs d'habitat discontinu existant à caractère résidentiel.

Deux secteurs différents ont été délimités :

Le secteur UDa au lieu-dit «Douzillou» est partiellement desservi par le réseau collectif d'assainissement. Il pourra l'être entièrement à terme. Cependant, l'intérêt du site justifie la fixation de surfaces minimales.

Le secteur Udb aux lieux-dits «La Gleyssette» et «La Bartolle» qu'il n'est pas prévu de raccorder à court terme au réseau d'assainissement. La perméabilité moyenne des sols permet de ne pas fixer une surface minimale trop importante

---

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

ARTICLE UD 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1 – Sont admis :

1.1 Les constructions à usage :

- d'habitation
- d'équipement collectif
- agricole
- de services et de bureaux
- de commerce et d'artisanat

sous réserve des dispositions prévues au paragraphe 3 ci-après

1.2 Les lotissements

1.3 Les installations et travaux divers sauf ceux prévus à l'article 2 ci-dessous

1.4 Les caravanes isolées

2 – Sont admis sous condition :

6. Les installations classées nécessaires à la vie du quartier et de la cité ainsi que celles nécessaires au bon fonctionnement des constructions autorisées à condition :
   - qu'elles n'aient pas un effet dommageable sur l'environnement
   - qu'elles n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec l'affectation des parcelles riveraines

7. L'extension des bâtiments à usage industriel et de dépôts existants dans la limite de 30% du volume autorisé initialement

3. Le changement de destination des bâtiments à usage d'activité existants, à condition qu'il n'y ait pas augmentation des nuisances.

ARTICLE UD 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

8. Les constructions à usage industriel et d'entrepôts commerciaux, sauf celles visées à l'article 1 ci-dessus.

9. Les terrains de camping et de caravaning

10. Les dépôts de véhicules

11. Les installations classées sauf celles prévues à l'article 1 ci-dessus

12. Les carrières

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UD 3 – ACCES ET VOIRIE

1 – Accès :

1.1 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 fond voisin.

1.2 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.

1.3 Les unités foncières riveraines du C.D. 15 pouvant être desservies par une autre voie devront se desservir par cette autre voie.

1.4 Lorsque l'accès d'une construction ou d'un ensemble de constructions se fait à partir du C.D.15, cet accès doit être unique. Toutefois, pour des motifs tels que sécurité ou commodité, l'administration pourra en exiger ou en accepter deux.

1.5 Les unités foncières riveraines de la Voie Artérielle Nord (opération n° 3) non desservies par une autre voie sont inconstructibles.

2 – Voirie nouvelle :

Le traitement et les caractéristiques des voies nouvelles devront être adaptés à leur fonction et aux usages qu'elles supportent.

ARTICLE UD 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.

Toutefois, en l'absence de réseau d'assainissement desservant l'unité foncière, l'assainissement individuel est autorisé. Les dispositifs de traitement doivent être conformes aux prescriptions en vigueur.

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

3 – Electricité – Téléphone

Dans la mesure du possible, ces réseaux seront réalisés en souterrain.

ARTICLE UD 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible, l'unité foncière devra avoir une superficie minimale de :

1 – Dans le secteur UDa :

- 1 000 m² lorsque le terrain est desservi par l'assainissement collectif
- 2 000 m² lorsque le terrain n'est pas desservi

2 – 2 000 m² dans le secteur UDb

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'implantation de postes de transformation ou de lignes E.D.F.

ARTICLE UD 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

1 – Voie artérielle Nord (emplacement réservé n°3) et C.D. 15

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

Seules les annexes à l'habitat du type abri de jardin de faible superficie pourront être implantées avec un recul moindre à condition qu'elles ne créent pas de gêne pour la visibilité.

2 – Autres voies

Il n'est pas fixé de recul minimum.

Cependant, l'implantation des constructions nouvelles devra être effectuée en tenant compte :

- de l'usage de la construction ;
- de l'importance de la voie (voir plan annexe) ou de sa fonction ;
- des contraintes liées à la réalisation des aires de stationnement (voir article 12 du présent règlement).

3 – Les travaux de surévélation ou d'extension de bâtiments existants pourront être effectués avec le même recul que celui du bâtiment déjà implanté à condition que ces travaux ne créent pas de gêne pour la visibilité.

4 – Les postes de transformation et les lignes E.D.F. ne sont pas soumis à ces dispositions.

5 - Les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimale de 2 mètres par rapport aux emprises publiques et aux voies privées. Cette distance est calculée à partir de la fosse.

ARTICLE UD 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES

1 – Toute construction nouvelle à usage d'habitat ou d'activité devra être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2 – Les annexes à l'habitat pourront être implantées en limite séparative.

3 - Les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance des limites séparatives de 1 mètre minimum, calculée à partir de la fosse.

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

Deux constructions à usage d'habitation non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent être séparées par une distance au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE UD 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions nouvelles ne pourra excéder 20% de la superficie totale de l'unité foncière.

Les ouvrages publics et les piscines non couvertes ne sont pas assujettis à cette règle.

ARTICLE UD 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne pourra excéder 7 m sous sablière. Les ouvrages publics (château d'eau, ligne EDF, etc.) ne sont pas assujettis à cette règle.

ARTICLE UD 11 – ASPECT EXTERIEUR

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

Clôtures :

Conformément à la délibération du conseil municipal en date du 18 févier 2008, l'édification des clôtures doit être précédée d'une déclaration préalable (R.421.12 du code de l'urbanisme).

ARTICLE UD 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Pour les constructions nouvelles, il est exigé :

1 – Habitations :
Il est exigé deux places de stationnement par logement dont une couverte. La seconde place a pour objectif de permettre le stationnement hors voies de circulation.

La conception, l'implantation et l'accessibilité de cette deuxième place seront effectuées en tenant compte de la fonction (existante ou prévue) de la voie de desserte.

2 – Commerces alimentaires de détail :
Jusqu'à 100 m² de surface de vente : 1 place par 20 m² de surface de vente
Au-delà de 100 m² de surface de vente : 2 places par 20 m² de surface de vente.

3 – Autres commerces :
une place par 40 m² de surface de vente

4 – Equipement hôtelier et de restauration :
une place par chambre
une place par 10 m² de salle de restaurant

5 – Bureaux :
une place par 40 m² de surface de plancher hors œuvre

6 – Activités :
une place par poste de travail.

7 – Etablissements scolaires
une place par classe

ARTICLE UD 13 – ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

1 – Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

2 – Autres plantations existantes

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

3 – Espaces libres – Plantations

- Sur chaque unité foncière privative, 10% au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et gazonné et doivent comporter au moins un arbre de haute tige par 200 m² de terrain.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UD 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le C.O.S. de la zone UD est fixé à 0,20.

Le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions ou aménagements des bâtiments publics ni aux équipements d'infrastructure.

ARTICLE UD 15 – DEPASSEMENT DU C.O.S.

NEANT

ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone est destinée à recevoir des activités artisanales, industrielles et commerciales.

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

ARTICLE UE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1 – Sont admis :

5. Les constructions à usage :
   - industriel et d'entrepôts commerciaux
   - d'équipement collectif
   - de service et de bureau
   - de commerces et d'artisanat

6. Les lotissements à usage d'activité

7. Les installations et travaux divers sauf ceux prévus à l'article 2 ci-dessus.

8. Les caravanes isolées.

2 – Sont admis sous condition :

1. Les installations classées nécessaires à la vie du quartier et de la cité ainsi que celles nécessaires au bon fonctionnement des constructions autorisées à condition :
   - qu'elles n'aient pas un effet dommageable sur l'environnement
   - qu'elles n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec l'affectation des parcelles riveraines

ARTICLE UE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

6. Les constructions à usage agricole

7. Les terrains de camping et de caravaning

8. Les dépôts de véhicules

9. Les carrières

10. Les lotissements à usage d'habitat

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UE 3 – ACCES ET VOIRIE

1 – Accès :

1.1 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 fond voisin.

1.2 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.

1.3 Toute parcelle non desservie par une autre voie que la voie artérielle Nord (opération n°3) est inconstructible.

2 – Voirie nouvelle :

Les caractéristiques des voies devront être adaptées à leur fonction et aux usages qu'elles supportent.

ARTICLE UE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Eau :

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

2 – Assainissement :

2.1 *Eaux usées* :

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.

Toutefois, en l'absence de réseau d'assainissement desservant l'unité foncière, l'assainissement individuel est autorisé. Les dispositifs de traitement doivent être conformes aux prescriptions en vigueur. Les installations devront être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau collectif lorsqu'il sera réalisé.

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

3 – Electricité – Téléphone

Dans la mesure du possible, ces réseaux seront réalisés en souterrain.

ARTICLE UE 5 – CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Sans objet

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

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

c) Voie artérielle Nord (emplacement réservé n° 3)
. 25 mètres par rapport à l'axe pour l'habitat
. 20 mètres par rapport à l'axe pour les autres constructions

d) Autres voies
. 6 mètres par rapport à l'emprise des voies publiques

2 – Des reculs supérieurs pourront être imposés dans le dans le cas ou ceux définis ci-dessus auraient pour conséquence de créer un obstacle à la visibilité des usagers de la voie artérielle Nord et des voies adjacentes (parcelles d'angle).

3 – Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'implantation de postes de transformation ou lignes E.D.F.

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

NEANT

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

Deux constructions à usage d'habitation non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent être séparées par une distance au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE UE 9 – EMPRISE AU SOL

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

Les ouvrages publics ne sont pas assujettis à cette règle.

ARTICLE UE 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne pourra excéder 10 mètres sous sablière. Les ouvrages publics (château d'eau, ligne EDF, etc.) ne sont pas assujettis à cette règle.

ARTICLE UE 11 – ASPECT EXTERIEUR

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

Clôtures :

Conformément à la délibération du conseil municipal en date du 18 février 2008, l'édification des clôtures doit être précédée d'une déclaration préalable (R.421.12 du code de l'urbanisme).

ARTICLE UE 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Pour les constructions nouvelles, il est exigé :

1 – Habitations :
Il est exigé deux places de stationnement par logement dont une couverte.

2 – Commerces alimentaires de détail :
Jusqu'à 100 m² de surface de vente : une place par 20 m² de surface de vente
Au-delà de 100 m² de surface de vente : 2 places par 20 m² de surface de vente.

3 – Autres commerces :
une place par 40 m² de surface de vente

4 – Equipement hôtelier et de restauration :
une place par chambre
une place par 10 m² de salle de restaurant

5 – Bureaux :
une place par 40 m² de surface de plancher hors œuvre

6 – Activités :
une place par poste de travail.

7 – Etablissements scolaires
une place par classe

ARTICLE UE 13 – ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

1 – Espaces boisés classés

NEANT

2 – Autres plantations existantes

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

3 – Espaces libres – Plantations

Les espaces libres doivent être traités en jardin planté et gazonné.

SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Les possibilités d'occupation des sols de la zone UE résultent de l'application des règles 3 à 13 du présent règlement

ARTICLE UE 15 – DEPASSEMENT DU C.O.S.

NEANT

TITRE – III –

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE I NA

CARACTERE DE LA ZONE

La zone I NA est constituée par des terrains destinés à recevoir l'urbanisation à venir. Selon leur localisation, ils sont soit peu ou partiellement équipés, soit nécessitent la réalisation d'aménagements ou de liaisons particulières.
Trois emprises constituent cette zone :
- Une emprise en bordure de l'Hers,
- Une emprise sur le secteur dit " Les Graves " - en INAa - destinée à recevoir dans le cadre d'un aménagement d'ensemble, des opérations à dominante habitat. Cet aménagement devra prendre en compte le principe de desserte inscrit sur le plan de zonage.
- Une emprise en bordure de la RD15 frappée d'un emplacement réservé et d'une interdiction de sortir sur cette voie.

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

ARTICLE I NA 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1 – Ne sont admis que :

4. Les constructions à usage d'équipement collectif

5. L'extension et l'aménagement des constructions existantes

6. Les constructions à usage :
   - d'habitat
   - de service ou de bureau
   - de commerce ou d'artisanat

sous réserve des conditions fixées au paragraphe 2 ci-après.

2 – Toutefois, sont admis sous condition :

2. Les constructions à usage :
   - d'habitat
   - de service ou de bureau
   - de commerce ou d'artisanat

ne seront admises que si elles sont édifiées dans le cadre d'opérations aménageant une superficie minimale de 1 hectare. La superficie minimale ne s'applique pas au secteur INAa dont l'aménagement sera subordonné à la réalisation de la voie de desserte portée au règlement graphique.

Les installations classées nécessaires au bon fonctionnement des constructions autorisées sous réserve du respect de l'environnement.

ARTICLE I NA 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Les constructions isolées, à l'exception de la zone INAa.

2 - Les terrains de camping et de caravaning

3 - Les dépôts de véhicules

4 - Les installations classées sauf celles prévues à l'article 1 ci-dessous

5 - Les carrières

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE I NA 3 – ACCES ET VOIRIE

1 – Accès :

1.1 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 fond voisin.

1.2 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.

1.3 Toute parcelle riveraine de la Voie Artérielle Nord (opération n°3) et du CD 15 est inconstructible si elle n'est pas desservie par une autre voie. Le changement d'usage des accès existants est interdit.

1.4 La création d'accès collectifs sur le CD 15 est interdite.

1.5 Un seul accès collectif pourra être aménagé sur la Voie Artérielle Nord (opération n°3) comme indiqué au plan. L'aménagement devra être conçu en accord avec les services compétents.

2 – Voirie nouvelle :

Le traitement et les caractéristiques des voies nouvelles publiques ou privées devront être adaptés à leur fonction et aux usages qu'elles supportent.

Les voies en impasse desservant plus de deux constructions devront être munies d'une aire de retournement.

ARTICLE I NA 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Eau :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités 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, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3 – Electricité – Téléphone

Dans la mesure du possible, ces réseaux seront réalisés en souterrain.
Dans les lotissements et les ensembles d'habitations, la réalisation en souterrain est obligatoire.

ARTICLE I NA 5 – CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Sans objet

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

1 – Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance minimale de 25 mètres de l'axe de la Voie Artérielle Nord et du C.D. 15.

2 – Les travaux de surélévation ou d'extension de bâtiments existants pourront être effectués avec le même recul que celui du bâtiment d'origine.

3 – Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'implantation de postes de transformation ou lignes EDF.

ARTICLE I NA 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

NEANT

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

Deux constructions à usage d'habitation non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent être séparées par une distance au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE I NA 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions nouvelles ne pourra excéder :

- 30% de la superficie totale de l'unité foncière

Les ouvrages publics ne sont pas assujettis à cette règle.

ARTICLE I NA 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne pourra excéder 7 m sous sablière pour l'habitat.

Les ouvrages publics (château d'eau, ligne EDF, etc.) ne sont pas assujettis à cette règle.

ARTICLE I NA 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

Clôtures :

Conformément à la délibération du conseil municipal en date du 18 février 2008, l'édification des clôtures doit être précédée d'une déclaration préalable (R.421.12 du code de l'urbanisme).

ARTICLE I NA 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Pour les constructions nouvelles, il est exigé :

1 – Habitations :
Il est exigé deux places de stationnement par logement dont une couverte.
La seconde place a pour objectif de permettre le stationnement hors voies de circulation.

La conception, l'implantation et l'accessibilité de cette deuxième place seront effectuées en tenant compte de la fonction (existante ou prévue) de la voie de desserte.

2 – Activités :

une place par poste de travail.

ARTICLE I NA 13 – ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

1 – Espaces boisés classés

NEANT

2 – Autres plantations existantes

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

3 – Espaces libres – Plantations

- Sur chaque unité foncière privative, 10% au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et gazonné et doivent comporter au moins un arbre de haute tige par 200 m² de terrain.

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

4 – Espaces verts à créer dans les opérations d'ensemble

Dans les ensembles d'habitations ou les lotissements de plus de 10 Lots ou logements, il sera aménagé un espace collectif d'accompagnement.

L'implantation et l'aménagement de cet espace qui pourra présenter des formes diverses (isolé ou intégré à la voirie) dépendra de la localisation de l'opération. Cet aménagement devra avoir pour conséquence une amélioration de la qualité et des commodités pour l'usager et la collectivité.

SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE I NA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le C.O.S. est fixé à 0,30.

Le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions ou aménagements des bâtiments publics ni aux équipements d'infrastructure.

ARTICLE I NA 15 – DEPASSEMENT DU C.O.S.

NEANT

ZONE II NA

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone actuellement agricole est destinée, du fait de sa situation à proximité des zones bâties et des équipements, à être urbanisée à moyen terme. Elle sera ouverte à l'urbanisation par modification du POS à l'initiative de la commune.

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

ARTICLE II NA 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Ne sont admis que :

L'aménagement et l'extension justifiée des constructions existantes.

ARTICLE II NA 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Les constructions de toute nature sauf celles autorisées à l'article ci-dessus

2 – Les terrains de camping et caravaning

3 – Les installations et travaux divers

4 – Les installations classées

5 – Les lotissements

6 – Les carrières

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE II NA 3

à

ARTICLE I NA 8

NEANT

ARTICLE II NA 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des extensions autorisées ne pourra excéder 30% de l'emprise du bâtiment existant.

ARTICLE II NA 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur sous sablière ne pourra excéder 3 mètres.

ARTICLE II NA 11 – ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec la destination future de la zone.

Clôtures :

Conformément à la délibération du conseil municipal en date du 18 février 2008, l'édification des clôtures doit être précédée d'une déclaration préalable (R.421.12 du code de l'urbanisme).

ARTICLE II NA 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Sans objet

ARTICLE II NA 13 – ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

1 – Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions du Code de l'Urbanisme (articles L. 130-1 et R. 130-1)

SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE II NA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le C.O.S. de la zone est fixé à 0 (zéro).

ARTICLE II NA 15 – DEPASSEMENT DU C.O.S.

NEANT

ZONE III NA

CARACTERE DE LA ZONE

La zone III NA correspond à des terrains situés en bordure de la Voie Artérielle Nord et à la partie du territoire communal située sur la rive gauche de l'Hers. Cette zone est destinée à recevoir des activités diverses.

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

ARTICLE III NA 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1 – Ne sont admis que :

6. Les constructions à usage
   - agricole
   - d'équipement collectif
   - industriel, commercial ou artisanal
   - d'entrepôts commerciaux
   - hôtelier et de restauration

7. Les lotissements à usage d'activité

8. Les installations classées

9. Les aires de stationnement

10. L'aménagement et l'extension des constructions existantes

2 – Sont admises sous condition :

Les constructions à usage d'habitat, de services et de bureaux, à condition qu'elles soient liées aux activités de la zone.

ARTICLE III NA 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Les constructions isolées à usage d'habitat, de service et de bureaux, sauf celles visées à l'article II NA 1

2 - Les terrains de camping et de caravaning

3 - Les terrains de jeux et de sport

4 – Les dépôts de véhicules sauf dans la partie située sur la rive gauche de l'Hers

5 - Les carrières

6 – Les lotissements à usage d'habitat

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE III NA 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 fond voisin.

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.

Les unités foncières riveraines de la Voie Artérielle Nord, du C.D. 14 et du C.D. 15 non desservies par une autre voie sont inconstructibles.

ARTICLE III NA 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Eau :

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

2 – Assainissement :

2.1 *Eaux usées* :

L'assainissement individuel est autorisé : les installations devront être conformes aux prescriptions en vigueur.

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

3 – Electricité – Téléphone

Dans la mesure du possible, ces réseaux seront réalisés en souterrain.

ARTICLE III NA 5 – CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Sans objet

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

1 – Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance minimale de 25 mètres de l'axe de la Voie Artérielle Nord (opération n°3 du POS) pour l'habitat et 20 mètres pour les autres constructions.

2 – Les travaux de surélévation ou d'extension de bâtiments existants pourront être effectués avec le même recul que celui du bâtiment d'origine.

3 – Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'implantation de lignes EDF.

ARTICLE III NA 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

NEANT

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

NEANT

ARTICLE III NA 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions nouvelles ne pourra excéder :

- 50% de la superficie totale de l'unité foncière

Les ouvrages publics ne sont pas assujettis à cette règle.

ARTICLE III NA 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne pourra excéder 10 mètres sous sablière.

Des dépassements de hauteur seront autorisés pour les éléments fonctionnels des activités.

Les ouvrages publics (château d'eau, ligne EDF, etc.) ne sont pas assujettis à cette règle.

ARTICLE III NA 11 – ASPECT EXTERIEUR

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

Clôtures :

Conformément à la délibération du conseil municipal en date du 18 février 2008, l'édification des clôtures doit être précédée d'une déclaration préalable (R.421.12 du code de l'urbanisme).

ARTICLE III NA 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Pour les constructions nouvelles, il est exigé :

1 – Habitations :
Il est exigé deux places de stationnement par logement dont une couverte.

2 – Activités :
une place par poste de travail.

ARTICLE III NA 13 – ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

1 – Espaces boisés classés

NEANT

2 – Autres plantations existantes

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

3 – Espaces libres – Plantations

Sur chaque unité foncière, les espaces libres doivent être traités en jardin planté et gazonné.

SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE III NA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Les possibilités d'occupation des sols résultent de l'application des règles 3 à 13 du présent règlement.

ARTICLE III NA 15 – DEPASSEMENT DU C.O.S.

NEANT

ZONE NC

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone naturelle correspond à la zone agricole de la commune.

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

ARTICLE NC 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1 – Rappels

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées dans cette zone, sous réserve da la prise en compte des prescriptions du PPR

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan de zonage.

2 – Ne sont admis que :

6. Les constructions à usage :

    - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
    - agricole
    - d'habitat
    - industriel, artisanal et commercial
    - de service et de bureau

    } sous réserve des conditions fixées au paragraphe 3 ci-après

7. L'aménagement, l'extension et le changement des destinations des constructions existantes sous réserve des conditions fixées au paragraphe 3 ci-après

8. Les installations classées nécessaires au bon fonctionnement des constructions existantes ou autorisées.

9. Les terrains de camping et de caravaning

10. Les terrains de jeux et de sport ainsi que les aires de stationnement

3 – Toutefois, sont admis sous les conditions suivantes :

4. Les constructions à usage d'habitat, à condition qu'elles soient :
    - destinées au logement des exploitants ruraux ;
    - nécessaires au fonctionnement des exploitations

Les constructions situées au voisinage des axes classés bruyants : les constructions 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.

5. Les constructions à usage :
    - industriel, artisanal, commercial
    - de service et de bureaux
    - à condition qu'elles soient directement liées à l'activité agricole
      qu'elles soient compatibles avec le niveau d'équipement existant ou prévu dans la zone

6. L'aménagement, l'extension justifiée et le changement de destination des autres constructions existantes à la date d'approbation du présent document à condition :

- qu'ils soient compatibles avec le niveau d'équipement existant ou prévu dans la zone
- qu'ils n'affectent pas l'activité agricole

ARTICLE NC 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Les constructions nouvelles à usage :

- d'habitation, sauf celles prévues à l'article NC 1 ci-dessus
- de service et de bureau
- industriel
- de commerce
- d'artisanat

} sauf celles liées à l'agriculture

2 - Les lotissements

3 - Les installations classées sauf celles prévues à l'article NC 1 ci-dessus

4 – Les installations et travaux divers sauf ceux prévus à l'article NC 1

5 - Les carrières

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE NC 3 – ACCES ET VOIRIE

1 – Accès

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

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

Les unités foncières riveraines de la Voie Artérielle Nord, CD 14 et du CD 15 non desservies par une autre voie sont inconstructibles.

2 – Voirie nouvelle

NEANT

ARTICLE NC 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Eau :

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

2 – Assainissement :

L'assainissement individuel est autorisé : les installations devront être conformes aux prescriptions en vigueur.

ARTICLE NC 5 – CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Les caractéristiques des unités foncières destinées à recevoir des constructions à usage d'habitation doivent permettre la réalisation dans de bonnes conditions des installations d'assainissement individuel.

Dans le cas de détachement d'un bâtiment existant destiné à être aménagé en logement, la superficie détachée devra être au moins égale à 2 000 m².

Dans les autres cas, il sera nécessaire de demander l'accord des services compétents.

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

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

- 25 mètres de l'axe du CD 14, du CD 15 et de la Voie Artérielle Nord (opération n°3 du POS) pour l'habitat
- 20 mètres pour les autres constructions.

2 – Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'implantation de postes de transformation ou lignes EDF ni dans les cas d'aménagement ou de surélévation de constructions existantes.

ARTICLE NC 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 3 mètres.

2 – Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'implantation d'équipements d'infrastructure ni dans le cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes implantées avec un recul moins important.

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

Deux constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent être séparées par une distance égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE NC 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions nouvelles ne peut excéder 10% de la superficie totale de l'unité foncière.
Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE NC 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder :

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

Toutefois, pour les ouvrages publics ou certains éléments fonctionnels des installations agricoles, des dépassements de hauteur seront autorisés.

ARTICLE NC 11 – ASPECT EXTERIEUR

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

ARTICLE NC 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

NEANT

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

1 – Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

2 – Autres plantations existantes

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE NC 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Pour les constructions à usage d'habitat, le COS est fixé à 0,10.

Le COS n'est pas applicable aux constructions ou aménagements des bâtiments publics ni aux équipements d'infrastructure.

ARTICLE NC 15 – DEPASSEMENT DU C.O.S.

NEANT

ZONE ND

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone naturelle fait l'objet d'une protection particulière. Elle comprend :

- la coupure verte de l'Hers prévue au S.D.A.U.
- la retombée des coteaux agricoles avec vue panoramique sur l'agglomération

---

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

ARTICLE ND 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1 – Rappels

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan de zonage.

2 – Ne sont admis que :

e) les constructions à usage d'équipement collectif

f) l'aménagement et l'extension justifiée des constructions existantes

g) les installations classées nécessaires au bon fonctionnement des constructions autorisées

h) les terrains de jeux et de sport ainsi que les aires de stationnement ouverts au public

ARTICLE ND 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Les constructions nouvelles à usage :

- d'habitation
- de service et de bureaux
- industriel
- de commerce et d'artisanat

2 - Les lotissements

3 – Les installations classées sauf celles prévues à l'article ND 1 ci-dessus

4 – Les terrains de camping et de caravaning

5 – Les installations et travaux divers sauf ceux prévus à l'article ND 1 ci-dessus

6 – Les carrières

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE ND 3 – ACCES ET VOIRIE

NEANT

ARTICLE ND 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

NEANT

ARTICLE ND 5 – CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Sans objet

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

NEANT

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

NEANT

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

NEANT

ARTICLE ND 9 – EMPRISE AU SOL

NEANT

ARTICLE ND 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

NEANT

ARTICLE ND 11 – ASPECT EXTERIEUR

Les constructions à édifier ou à restaurer ne devront pas par leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ni aux paysages naturels.

ARTICLE ND 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

NEANT