

POS valant Plan Local d'Urbanisme

3ème révision approuvée le 12 mai 2000

4ème modification du POS

Dossier approuvé par Délibération du Conseil de Communauté du 23 juin 2011

3.2. Règlement écrit

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

le grand toulouse
6, rue René Leduc B.P. 35821
31505 Toulouse Cedex 5
www.grandtoulouse.fr

Titre I

Dispositions générales

1 – CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de GAGNAC SUR GARONNE.

2 – PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeures notamment applicables au territoire communal :

1 – Article R 111.2 :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Article R 111.3.2 :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R 111.4 :

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant, à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeuble aménagé, et notamment, si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès représentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.

b) à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors oeuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50% de la surface hors oeuvre nette existant avant le commencement des travaux.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité en particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Article R 111.14.2 :
Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1" de la loi n° 76.629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R 111.15 :
Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque par leur importance, leur situation, et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire telle qu'elle résulte des directives d'aménagement national approuvées par décret, et notamment des dispositions des schémas directeurs intéressant des agglomérations nouvelles approuvés avant le 1er octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b) du deuxième alinéa de l'article R 122- 22.

Article R 111.21 :
Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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 modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou è l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2 - Les servitudes d'utilités publiques mentionnées à l'annexe 5 et reportées sur les documents graphiques.

3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan d'Occupation des Sols comporte :

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

Il comporte également :

- des éléments du paysage à protéger au titre du L 123.1.7 du Code de l'Urbanisme, identifiés et localisés sur le plan de zonage,
- des terrains classés comme espaces boisés classés 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 avec les secteurs UA i, UA h,
- la zone UB avec les secteurs UB i, UB h,
- la zone UE h,

repérées aux plans par leurs indices respectifs 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 1 NA avec les secteurs1 NA ie, 1 NA he, 1 NA h, 1 NA hs,
- la zone 2 NA h,
- la zone NB avec les secteurs NB i et NB h,
- la zone NC avec les secteurs NC i, NC ic,
- la zone ND avec les secteurs ND i, ND il,

repérées aux plans par leurs indices respectifs délimitées par un tireté.

4 – ADAPTATIONS MINEURES

4.1 : Les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de chaque zone ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L 123-1 du Code de l'Urbanisme).

4.2 : Lorsqu'une construction existante ou une occupation du sol n'est pas conforme aux règles applicables à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

Titre II

Dispositions applicables aux zones

ARTICLE 1 – AFFECTATION DES ZONES

L'affectation des zones et les activités, constructions ou installations qui y sont autorisées ou interdites, sont précisées dans le règlement particulier y afférent.

Par la lecture des articles 1 et 2 des règlements spécifiques à chaque zone, les principes suivant sont adoptés, sous réserve de l'application des dispositions particulières du présent chapitre et sans préjudice de l'application des dispositions liées à d'autres réglementations (code minier, code forestier, code rural...) :

- dans les zones urbaines (zone U) toute activité, constructions ou installation qui n'est pas explicitement interdite est autorisée, sauf dispositions spécifiques à la zone 1 Ui.
- dans les zones naturelles (zone N) toute activité, constructions ou installation qui n'est pas explicitement autorisée est interdite.

ARTICLE 2 – CONSTRUCTIONS DÉTRUITES PAR SINISTRE

Sauf interdiction de reconstruction prévue par le règlement afférent à la zone dans laquelle elle est implantée ou liée à la nécessité de préserver les champs d'expansion des crues, une construction équivalente à la construction détruite par le sinistre pourra être autorisée si cette construction n'est pas moins conforme aux articles 3 à 13 du règlement de la zone d'implantation et si cette construction intervient dans les deux ans de la survenance du sinistre. En cas de dépassement de la densité fixée à l'article 14 du règlement de la zone d'implantation du bâtiment sinistré ou en l'absence de gestion de la densité, la surface hors oeuvre nette de l'immeuble reconstruit ne pourra excéder la S.H.O.N. de l'immeuble sinistré à moins qu'une hauteur supérieure, exigée pour une meilleure insertion dans les constructions existantes, ne conduise à une densité supérieure.

ARTICLE 3 – OUVRAGES PUBLICS

Dans toutes les zones, l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement :

- des réseaux divers (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications, ouvrages pour la sécurité publique, etc...)
- des voies de circulations terrestres, ferroviaires, aériennes ou aquatiques,

peut être autorisée même si les installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée, sous réserve de relever d'une exception au principe général de préservation des champs d'expansion des crues.
Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

ARTICLE 4 – RAPPELS RÉGLEMENTAIRES

Outre le régime du permis de construire (articles L et R 421.1 et suivants du Code de l'Urbanisme) sont soumis è autorisation ou à déclaration, au titre du code de l'Urbanisme, et nonobstant les réglementations qui leur sont éventuellement applicables :

- l'édification des clôtures (article R 444.1 à 12),
- les installations et travaux divers (articles R 442 .1 à 13) tels que :
  - o les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
  - o les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités ainsi que les garages collectifs de caravanes,
  - o les affouillements ou exhaussements du sol d'une superficie supérieure à 100 m² et d'une profondeur ou hauteur supérieure à 2 m,
  - o les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié en application du 7° de l'article L 123.1, dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat,
  - o Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classées délimités sur les plans de zonage. Les demandes de défrichement font l'objet d'un rejet de plein droit (article R 130.1 à 24 du Code de l'Urbanisme).
  - o Le stationnement isolé des caravanes de plus de 3 mois dans l'année, ainsi que l'aménagement de terrains de camping-caravaning (article 443.1 à 16).
  - o L'aménagement de parc résidentiel de loisirs (article 444.1 à 4).

ARTICLE 5 – DISPOSITIONS GÉNÉRALES RÉGLEMENTAIRES SPÉCIFIQUES

PPRN relatif aux inondations

La commune est soumise par arrêté préfectoral, au plan de prévention des risques naturels concernant les inondations.
Sur le plan de zonage, l'indice « i » identifie les secteurs situés en zones rouge, violette et jaune du PPRI et l'indice « h » identifie les secteurs situés en zone bleue.

Toutes les constructions et installations autorisées sont soumises à ce PPRN et plus particulièrement à son règlement. L'ensemble du dossier est joint en annexe du présent POS.

PPRN sécheresse

La commune est soumise par arrêté préfectoral en date du 30 août 2005, au plan de prévention des risques naturels concernant les mouvements différentiels de terrain liés au retrait/gonflement des sols argileux.
Toutes les constructions et installations autorisées sont soumises à ce PPRN et plus particulièrement à son règlement. L'ensemble du dossier est joint en annexe du présent POS.

ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE :

La zone UA recouvre actuellement le tissu urbain le plus ancien de la commune. Composée de bâtiments d'aspect traditionnel construits le plus souvent en ordre continu, elle regroupe l'essentiel des commerces et des services de la commune. Il convient de renforcer le caractère central de cette zone en favorisant l'ensemble des éléments qui concourent à l'animation urbaine, d'en préserver l'aspect, l'échelle et l'harmonie générale, tout en prenant en compte le risque inondation lié à la proximité de la Garonne.

Cette zone se situe en petite partie dans la zone rouge et en grande partie, dans la zone bleue du Plan de Prévention des Risques naturels liés aux inondations.

Elle comprend donc deux secteurs :

- le secteur UAi : en zones rouge et violette du PPRI,
- le secteur UAh : en zone bleue du PPRI.

Toute occupation ou utilisation du sol devra donc appliquer le règlement du PPRI, figurant en annexe.

Cette zone est également touchée par le plan de prévention des risques naturels prévisibles de mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux approuvé par arrêté préfectoral en date du 30 août 2005. Toute construction devra donc appliquer le règlement du PPRI, figurant en annexe.

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

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES

1. Sont notamment autorisées les occupations et utilisations du sol ci-après sous réserve des dispositions des articles UA 1.2 et UA 2.

1.1. Les constructions à usage d'habitation, hôtelier, d'équipement collectif, de commerces, d'artisanat, de bureaux, de services, de stationnement de véhicules, sportif, hospitalier ;

1.2. Les lotissements et ensembles groupés de constructions à usage d'habitation ;

1.3. Les installations classées compatibles avec la vocation de la zone.

2. Sont autorisées sous conditions :

2.1. Les installations classées nécessaires à la vie du quartier ou de la cité, à condition qu'elles soient en conformité avec la législation et la réglementation en vigueur concernant la protection de l'environnement et à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;

2.2. Les constructions à usage artisanal ou commercial, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants, et qu'elles ne soient pas source de nuisances pour l'environnement immédiat ;

2.3. Dans les secteurs UA i, et UA h, les constructions ne seront autorisées que si elles respectent le règlement du PPRI joint en annexe et en particulier, lorsque la construction est autorisée, le plancher bas sera situé au-dessus des plus hautes eaux de crues connues (PHEC).

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1. Les établissements industriels et d'entrepôts ;
2. Les terrains de camping et caravaning soumis à autorisation préalable, les parcs résidentiels de loisirs et le stationnement isolé des caravanes ;
3. L'ouverture de carrières et de gravières ;
4. Les divers modes d'utilisation du sol prévues au Code de l'Urbanisme, à l'exception des terrains de jeux et de sports ainsi que des aires permanentes de stationnement ouverts au public ;
5. Les exhaussements et affouillements du sol non liés à une opération autorisée ;
6. Les constructions à usage agricole ;
7. Dans les secteurs UAi et UAh, tout ce qui n'est pas autorisé par le règlement du PPRI, joint en annexe.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès :

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 aménage sur fond voisin.

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite.

2. Voirie :

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées ou publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations quelles doivent desservir.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable :

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

2. Assainissement :

2.1. Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée 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.

3. Réseaux divers :

Les réseaux de télécommunications et de distribution d'énergie électrique doivent être aménagés au moyen de techniques discrètes (souterrain, ou, éventuellement sur façades), qu'il s'agisse de la desserte extérieure ou intérieure des opérations d'urbanisme, de même que le raccordement des constructions individuelles au réseau existant.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

NEANT

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

1. Toute construction nouvelle devra être implantée, pour tous ses niveaux, à l'alignement des voies et emprises publiques repérées sur le plan de zonage par un pointillé. Toutefois, des décrochements sont possibles pour marquer une entrée d'immeuble, pour traiter de façon originale les angles d'ilôts, pour mieux aménager l'espace devant toutes activités intégrées à l'habitat et situées en rez-de-chaussée (bureaux, commerces, etc ...).
2. Le long des autres voies, toute construction nouvelle doit être implantée soit à l'alignement, soit à une distance minimale de 3 mètres de la limite d'emprise des voies existantes ou futures.
3. Des implantations autres seront admises pour l'aménagement et l'extension des constructions existantes avec, au minimum le recul de la construction d'origine.

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

1. Toute construction nouvelle doit être implantée :

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

2. Les piscines pourront être implantées au minimum, à 1,50 m des limites séparatives de l'unité foncière.

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 maximale des constructions nouvelles ou aménagées ne pourra excéder R+1.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent être adaptées au caractère du village et conformes, par leur forme et leurs matériaux, à l'architecture traditionnelle de la région.

Pour les couleurs des façades, il sera obligatoirement fait référence à la palette de couleur disponible en mairie.

Clôtures :

- Dans la zone UAi, elles seront constituées d'un grillage à grosse mailles sans soubassement, éventuellement doublé d'une haie composée d'arbustes en mélanges (haies libres, voir palette végétale en annexe du règlement).

  La hauteur maximale ne devra pas excéder

  - 1,20 mètre pour les clôtures donnant sur les voies publiques,
  - 1,80 mètre pour les clôtures situées sur les limites latérales et de fond de parcelle.

- Dans la zone UAh

  o Clôtures donnant sur la voie publique :

  La hauteur totale ne devra pas excéder 1,20 mètre.

  Elles seront constituées

  - soit d'un mur plein,
  - soit d'un muret couronné de briques n'excédant pas 0,70 mètre et surmonté d'un grillage, de lisses (largeur de 14 à 18 centimètres), ou de grilles - voir croquis en annexe du règlement.

  o Autres clôtures (limites latérales ou fond de parcelle).

  La hauteur totale ne devra pas excéder 1,80 mètre.

  Elles seront constituées, d'un grillage avec ou sans soubassement (maxi 0,40 mètre) doublé ou non d'une haie libre (voir palette végétale).

La demande d'autorisation pour les clôtures fera l'objet de la même demande que le permis de construire de la construction principale.

ARTICLE UA 12.- STATIONNEMENT DES VEHICULES

Cet article concerne :

- les constructions nouvelles,
- les extensions de constructions de plus de 100 m^2 de superficie,
- les changements d'affectation des constructions.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Ces besoins doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation, et notamment, pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes habituelles ci-après.

Sur chaque unité foncière, il doit être aménagé, en outre, des aires suffisantes pour assurer le stationnement et la révolution des véhicules de livraison et de services pour toutes les fonctions autres que celle d'habitation.

1. Constructions à usage d'habitat :

Sont exigés :

- 2 places de stationnement par logement,
- Dans les lotissements et ensembles d'habitations, une aire de stationnement devra être prévue à l'intérieur de chaque parcelle.

2. Commerces :

Pour les commerces de plus de 100 m^2, il est exigé une place de stationnement par 40 m^2 de Surface Hors Oeuvre Nette (S.H.O.N.).

3. Équipements hôteliers et de restauration :

Il est exigé une place de stationnement par chambre avec le cas échéant 1 place de stationnement pour 10m^2 de salle de restaurant.

4. Établissements à usage d'activités :

1 place de stationnement par poste de travail.

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

1. Espaces boisés classés :

Néant.

2. Espaces libres - Plantations :

La végétation existante doit être maintenue ou remplacée par des plantations au moins équivalentes, et notamment les arbres de haute tige doivent être conservés ou remplacés.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

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

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

NEANT

ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE :

Située dans le prolongement des noyaux historiques, voire même incluant le hameau traditionnel de la Hire, c'est une zone de développement urbain plus récent, caractérisée principalement par de l'habitat individuel, avec quelques opérations plus denses autour du bourg de GAGNAC. La capacité d'accueil résiduelle de cette zone devrait permettre de densifier ces quartiers à vocation résidentielle et d'y accueillir des activités compatibles avec l'habitat, tout en prenant en compte le risque inondation.

Cette zone se situe en petite partie dans la zone violette et en grande partie, dans la zone bleue du Plan de Prévention des Risques naturels liés aux inondations.

Elle comprend donc deux secteurs :

- le secteur Ubi : en zone violette du PPRI,
- le secteur Ubh : en zone bleue du PPRI.

Toute occupation ou utilisation du sol devra donc appliquer le règlement du PPRI, figurant en annexe.

Cette zone est également touchée par le plan de prévention des risques naturels prévisibles de mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux approuvé par arrêté préfectoral en date du 30 août 2005. Toute construction devra donc appliquer le règlement du PPRI, figurant en annexe.

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

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES

1. Sont notamment autorisées les occupations et utilisations du sol ci-après sous réserve des dispositions des articles UB 1.2 et UB 2.

1.1. Les constructions à usage d'habitation, hôtelier, d'équipement collectif, de commerces, d'artisanat, de bureaux, de services, de stationnement de véhicules, sportif, hospitalier ;

1.2. Les lotissements et ensembles groupés de constructions à usage d'habitation ;

1.3. Les installations classées compatibles avec la vocation de la zone.

2. Sont autorisées sous conditions :

2.1. Les installations classées nécessaires à la vie du quartier ou de la cité, à condition qu'elles soient en conformité avec la législation et la réglementation en vigueur concernant la protection de l'environnement et à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;

2.2. Les constructions à usage artisanal ou commercial, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants, et qu'elles ne soient pas source de nuisances pour l'environnement immédiat ;

2.3. Dans les secteurs UBi et UBh, les constructions ne seront autorisées que si elles respectent le règlement du PPRI joint en annexe et en particulier, lorsque la construction est autorisée, le plancher bas sera situé au-dessus des plus hautes eaux de crues connues (PHEC).

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1. Les établissements industriels et d'entrepôts ;
2. Les terrains de camping et caravaning soumis à autorisation préalable, les parcs résidentiels de loisirs et le stationnement isolé des caravanes ;
3. L'ouverture de carrières et de gravières ;
4. Les divers modes d'utilisation du sol prévues au Code de l'Urbanisme, à l'exception des terrains de jeux et de sports ainsi que des aires permanentes de stationnements ouverts au public ;
5. Les exhaussements et affouillements du sol non liés à une opération autorisée ;
6. Les constructions à usage agricole, autres que les serres ;
7. Dans les secteurs UBi et UBh, tout ce qui n'est pas autorisé par le règlement du PPRI, joint en annexe.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

1. Les parcelles non desservies par une autre voie que la route départementale n° 63 sont inconstructibles.

2. Accès :

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 aménage sur fond voisin.

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite.

3. Voirie nouvelle :

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées ou publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations quelles doivent desservir.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable :

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

2. Assainissement :

2.1. Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée 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, dans les conditions précisées au paragraphe suivant.

Pour les lotissements ou opérations d'ensemble situés sur une unité foncière d'au moins 2 000 m², des dispositions spécifiques devront être prises pour ne pas rejeter dans le réseau pluvial communal (fossé ou canalisation) un débit supérieur à 20 l/s/ha.

3. Réseaux divers :

3.1. Les réseaux de télécommunications et de distribution d'énergie électrique doivent être aménagés au moyen de techniques discrètes (souterrain, ou, éventuellement sur façades), qu'il s'agisse de la desserte extérieure ou intérieure des opérations d'urbanisme, de même que le raccordement des constructions individuelles au réseau existant.

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

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

1. Constructions d'habitation :

- Dans les opérations de lotissement, la superficie moyenne des lots devant recevoir une construction d'habitation sera au moins égale à 700 m² ; la taille minimale des lots ne pourra être inférieure à 500 rn².
- Dans les groupes d'habitations avec division, la superficie minimale des terrains recevant une construction d'habitation est fixée à 500 m².
- Dans les autres cas, pour être constructible, tout terrain devra disposer d'une superficie au moins égale à 700 m².

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'aménagement et les extensions limitées des bâtiments existants.

2. Autres constructions :

Néant.

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

1. Toute construction nouvelle devra être implantée avec un retrait d'au moins :

- RD 63 : 15 m de l'axe pour toutes les constructions ;
- Autres voies : 3 m de l'emprise existante ou projetée.

2. Les constructions existantes édifiées avec un recul inférieur à celui défini au paragraphe 1 pourront faire l'objet d'aménagements et d'extensions mesurées avec un recul par rapport à l'alignement au moins égal au recul existant.

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

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

2. Des implantations sur la limite séparative peuvent être admises sous réserve que :
   a) la longueur du bâtiment mesuré sur une limite séparative n'excède pas 10 mètres ;
   b) la longueur cumulée du même bâtiment mesurée sur plusieurs limites séparatives n'excède pas 15 mètres ;
   c) la hauteur de la construction mesurée sur la limite séparative n'excède pas 2,50 mètres ; sans que la hauteur totale mesurée au sommet du toit du bâtiment implanté en limite séparative ne puisse dépasser 4,20 mètres.

3. Les piscines pourront être implantées au minimum, à 1,50 m des limites séparatives de l'unité foncière.

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

NEANT

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

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

- 40 % pour les constructions à usage d'habitat ;
- Autres constructions : Néant.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne pourra excéder R + 1.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

Les constructions doivent être adaptées au caractère du village et conformes, par leur forme et leurs matériaux, à l'architecture traditionnelle de la région.

Pour les couleurs des façades, il sera obligatoirement fait référence à la palette de couleur disponible en mairie.

Clôtures :

- Dans la zone UBi, elles seront constituées d'un grillage à grosse mailles sans soubassement, doublé d'une haie composée d'arbustes en mélanges (haies libres, voir palette végétale en annexe du règlement).

  La hauteur maximale ne devra pas excéder

  - 1,20 mètre pour les clôtures donnant sur les voies publiques,
  - 1,80 mètre pour les clôtures situées sur les limites latérales et de fond de parcelle.

- Dans la zone UBh

  o Clôtures donnant sur la voie publique :

  La hauteur totale ne devra pas excéder 1,20 mètre.

  Elles seront constituées

  - soit d'un mur plein,
  - soit d'un muret couronné de briques n'excédant pas 0,70 mètre et surmonté d'un grillage, de lisses (largeur de 14 à 18 centimètres), ou de grilles - voir croquis en annexe du règlement.

  o Autres clôtures (limites latérales ou fond de parcelle).

  La hauteur totale ne devra pas excéder 1,80 mètre.

  Elles seront constituées, d'un grillage avec ou sans soubassement (maxi 0,40 mètre) doublé ou non d'une haie libre (voir palette végétale).

La demande d'autorisation pour les clôtures fera l'objet de la même demande que le permis de construire de la construction principale.

ARTICLE UB 12.- STATIONNEMENT DES VEHICULES

Cet article concerne :

- les constructions nouvelles,
- les extensions de constructions de plus de 100 m^2 de superficie,
- les changements d'affectation des constructions.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Ces besoins doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation, et notamment, pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes habituelles ci-après.

Sur chaque unité foncière, il doit être aménagé, en outre, des aires suffisantes pour assurer le stationnement et la révolution des véhicules de livraison et de services pour toutes les fonctions autres que celle d'habitation.

1. Constructions à usage d'habitat :

Sont exigés :

- 2 places de stationnement par logement,
- Dans les lotissements et ensembles d'habitations, une aire de stationnement devra être prévue à l'intérieur de chaque parcelle.

2. Commerces :

Pour les commerces de plus de 100 m², il est exigé une place de stationnement par 40 m² de Surface Hors Oeuvre Nette (S.H.O.N.).

3. Équipements hôteliers et de restauration :

Il est exigé une place de stationnement par chambre avec le cas échéant 1 place de stationnement pour 10m² de salle de restaurant.

4. Etablissements à usage d'activités :

1 place de stationnement par poste de travail.

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

1. Espaces boisés classés :

Les dispositions du Code de l'Urbanisme -articles L 130-1 à L 130-6 et R 130-1 à R 130- 15 - sont applicables aux espaces boisés classés à conserver et à protéger, repérés sur le plan de zonage et au plan annexé au présent règlement (pièce n° 3.1).

2. Espaces libres - Plantations :

2.1. <u>Dispositions générales :</u>

La végétation existante doit être maintenue ou remplacée par des plantations au moins équivalentes, et notamment les arbres de haute tige doivent être conservés ou remplacés.

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

2.2. <u>Dispositions particulières</u> aux ensembles d'habitations et aux lotissements à usage d'habitation :

a) Dans le cadre d'opérations d'ensemble de moins de 6 lots, toutes les voiries seront obligatoirement plantées d'essences de moyenne tige à raison d'un plant tous les 10 mètres.

b) Dans les opérations d'ensemble de plus de 6 lots, en sus des plantations exigées à l'alinéa UB 13.2.2.1., il sera aménagé, en accord avec la municipalité, un espace d'accompagnement représentant au minimum 5% de la superficie de l'unité foncière.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UB 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

1. Le C.O.S. de la zone UB est fixé à :

- 0,40 pour les constructions à usage d'habitat.

2. Pour les autres constructions, les possibilités maximales d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des articles UB 3 à UB 13.

3. En application de l'article L 123.1.1. du Code de l'Urbanisme, si une partie a été détachée depuis moins de 10 ans, d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du COS ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

ARTICLE UB 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

NEANT

ZONE UEh

CARACTERE DE LA ZONE :

Située de part et d'autre de la RD 63, cette zone est destinée à recevoir des activités. La construction de logements de fonction y est autorisée.

Cette zone se situe en petite partie dans la zone bleue du Plan de Prévention des Risques naturels liés aux inondations.

Toute occupation ou utilisation du sol devra donc appliquer le règlement du PPRI, figurant en annexe.

Cette zone est également touchée par le plan de prévention des risques naturels prévisibles de mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux approuvé par arrêté préfectoral en date du 30 août 2005. Toute construction devra donc appliquer le règlement du PPRI, figurant en annexe.

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

ARTICLE UE h 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES

1. Sont notamment admis :

1.1. les bâtiments à usage d'habitation destinés au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité des installations ou des services généraux ;

1.2. les constructions à usage industriel ;

1.3. les constructions à usage de commerce, d'artisanat, de services, de bureaux ;

1.4. les lotissements à usage d'activité ;

1.5. les aires de stationnement ouvertes au public ;

1.6. les installations classées sous réserves des dispositions figurant à l'article UE h 1-2.

2. Toutefois, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

2.1. Les installations classées sont autorisées sous réserves :

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

2.2. Dans les secteurs touchées par la zone bleue du PPRI, les constructions ne seront autorisées que si elles respectent le règlement du PPRI joint en annexe et en particulier, le plancher bas sera situé au-dessus des plus hautes eaux de crues connues (PHEC).

ARTICLE UE h 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1. Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles visées à l'article UE h 1 ;

2. Les lotissements à usage d'habitation ;
3. Les constructions à usage agricole ;
4. Les constructions liées aux activités de loisirs ;
5. les divers modes d'utilisation du sol à l'exception des aires de stationnement ;
6. L'ouverture de carrières ;
7. Les exhaussements et affouillements du sol non liés à une construction autorisée ;
8. les terrains de camping et de caravaning ainsi que le stationnement isolé des caravanes et des parcs résidentiels de loisirs ;
9. Dans les secteurs touchés par la zone bleue du PPRI, tout ce qui n'est pas autorisé par le règlement du PPRI, joint en annexe.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UE h 3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès :

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 aménage sur fond voisin.

1.1. Interdiction d'accès :

Tout accès sur la RD 63 est interdit. Côté Sud de la RD 63, en liaison avec le projet de requalification urbaine de la route départementale, une contre-allée pourra être aménagée pour améliorer l'accessibilité à la zone.

1.2. Caractéristiques des accès :

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

2. Voirie nouvelle :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations quelles doivent desservir.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules lourds puissent faire demi-tour.

ARTICLE UE h 4 - DESSERTE EN EAU ET ASSAINISSEMENT

1. Desserte en eau :

1.1. Eau potable :

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

1.2. Eau industrielle :

L'alimentation en eau industrielle par captage de la nappe phréatique de la Garonne ou par forage, susceptible de satisfaire, sans préjudice pour l'environnement, les besoins prévisibles, doit être faite en accord avec les services administratifs compétents.

2. Assainissement :

2.1. Effluents industriels :

Tous rejets d'effluents dans le réseau public d'eau « vannes» est interdit sauf si les dits effluents sont parfaitement assimilables aux réseaux vannes et usées : ils sont alors soumis aux prescriptions indiquées à l'alinéa 2.2.

Les installations industrielles ne doivent pas rejeter dans le réseau public d'eaux pluviales, s'il existe, que les effluents pré-épurés conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Les eaux résiduaires industrielles ne nécessitant pas de pré-traitement pourront être rejetées dans le réseau public d'eaux pluviales, s'il existe, dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur et après avis des services compétents.

Tout rejet d'eaux résiduaires industrielles dans les fossés est formellement interdit.

2.2. Eaux usées :

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

2.3. Eaux pluviales :

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

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

ARTICLE UE h 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

NEANT

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

1. Toute construction nouvelle devra être implantée avec un retrait d'au moins :

- RD 63 : 15 m de l'axe pour toutes les constructions ;
- Autres voies : 6 m de l'emprise des voies publiques ou privées.

ARTICLE UE h 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

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

2. Pour les parcelles ayant une limite avec les zones UB h, NB h ou 2NA h, les constructions devront être implantées à 10 mètres au moins de cette limite.

ARTICLE UE h 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 de façon telle que la distance les séparant soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé et jamais inférieure à 4 mètres.

ARTICLE UE h 9 - EMPRISE AU SOL

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

ARTICLE UE h 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne pourra excéder 10 mètres sous sablière. Cependant, des dépassements de hauteur pourront être admis pour les éléments fonctionnels nécessaires à l'activité implantée.

ARTICLE UE h 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Constructions

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

2. Clôtures :

o Clôtures donnant sur la voie publique :

La hauteur totale ne devra pas excéder 1,20 mètre.

Elles seront constituées

- soit d'un mur plein,
- soit d'un muret couronné de briques n'excédant pas 0,70 mètre et surmonté d'un grillage, de lisses (largeur de 14 à 18 centimètres), ou de grilles - voir croquis en annexe du règlement.

o Autres clôtures (limites latérales ou fond de parcelle).

La hauteur totale ne devra pas excéder 1,80 mètre.

Elles seront constituées, d'un grillage avec ou sans soubassement (maxi 0,40 mètre) doublé ou non d'une haie libre (voir palette végétale).

ARTICLE UE h 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Cet article concerne :

- les constructions nouvelles,
- les extensions de constructions de plus de 100 m^2 de superficie de constructions existantes,
- les changements d'affectation des constructions.

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

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

1. Habitations :

Pour les constructions à usage d'habitation par logement de fonction, il doit être prévu deux places de stationnement par unité dont une couverte.

2. Bureaux :

Il est exigé une place de stationnement pour 40m^2 de surface de plancher hors œuvre nette.

3. Commerces :

Pour les commerces de plus de 100 m^2, il est exigé une place de stationnement par 30 m^2 de S.H.O.N.

4. Equipements hôteliers et de restauration :

Il est exigé une place de stationnement par chambre avec le cas échéant 1 place de stationnement pour 10m^2 de salle de restaurant.

5. Etablissements industriels et artisanaux :

Il est exigé une place de stationnement pour 100m^2 de surface de plancher hors œuvre nette.

6. Dépôts :

Il est exigé une place de stationnement pour 100m^2 de plancher hors œuvre nette.

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

ARTICLE UE h 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES -PLANTATIONS

1. Espaces boisés classés :

Néant.

2. Espaces libres – Plantations :

2.1. <u>Dispositions générales :</u>

Les arbres de haute tige doivent être conservés ou remplacés.

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

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UE h 14 - POSSIBILITE D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de C.O.S. pour la zone : les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles UE h 3 à UE h 13.

ARTICLE UE h 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

NEANT

ZONE 1 NA

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 1 NA est constituée de terrains destinés à recevoir l'urbanisation future. Selon leur localisation, ils sont soit peu ou partiellement équipés, soit nécessitent, dans l'intérêt de la collectivité, la réalisation d'aménagements ou de liaisons particulières.

Cette zone se situe en petite partie dans la zone violette et en grande partie, dans la zone bleue du Plan de Prévention des Risques naturels liés aux inondations.

Elle comprend plusieurs secteurs :

- Le secteur 1 NA h : en zone bleue du PPRI. Ils devront s'urbaniser sous la forme d'opérations d'ensemble. Le principe d'aménagement de chaque secteur, est défini dans les annexes du P.O.S.
- Les secteurs 1 NA he et 1 NA ie. Ils constituent une réserve foncière destinée à recevoir des équipements publics, ainsi que quelques constructions individuelles visant à donner un peu plus d'urbanité à ce secteur central. L'aménagement de ces secteurs devra se faire dans le respect du schéma d'aménagement figurant dans les annexes du P.O.S. Toute occupation ou utilisation du sol devra donc appliquer le règlement du PPRI, figurant en annexe.
- Le secteur 1 NAhs, essentiellement boisé, constitue une entrée majeure sur le territoire communal lorsqu'on vient de la zone de loisirs du Bocage située sur la commune voisine de FENOUILLET. Elle a vocation à accueillir un projet d'utilité collective, qui devra s'intégrer dans cet environnement arboré qu'il convient de préserver.
- Le secteur 1NAhf de l'Espagnoulet de surface environ 4,9 ha situé en bordure de la RD63 est destiné à recevoir l'accueil de commerces, d'activités et de services, dans un contexte proche de la zone d'activités de part et d'autre de la RD63.

Cette zone est également touchée par le plan de prévention des risques naturels prévisibles de mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux approuvé par arrêté préfectoral en date du 30 août 2005. Toute construction devra donc appliquer le règlement du PPRS, figurant en annexe.

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

ARTICLE 1 NA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES

1. **Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :**

1.1. Les constructions à usage d'équipement collectif ;

1.2. L'extension et l'aménagement des constructions existantes ;

1.3. Les constructions à usage :
- d'habitat,
- de services ou de bureau,
- de commerces ou d'artisanat,

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

1.4. Les installations et travaux divers suivants :
- aires de jeux et de sports ouvertes au public,
- aires de stationnement ouvertes au public.

1.5. Les lotissements et les ensembles d'habitations sous réserve des conditions fixées au paragraphe 2 ci-après ;

1.6. Les installations classées compatibles avec la vocation de la zone ;

1.7. Dans la zone 1 NA hs sont seules autorisées :
- les extensions des constructions existantes,
- les constructions à usage d'habitat,
- les constructions à usage médico-social,
- les commerces, les locaux de services et les équipements collectifs.

1.8. Dans le secteur 1NAhf, ne sont autorisées que :
- les constructions à usage de : commerces, bureaux, artisanat, hébergement hôtelier et habitat lié à la fonction.
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- les aires de stationnement ouvertes au public.
- les installations classées sous réserve des dispositions figurant à l'alinéa 2.2 ci-dessous.

2. **Toutefois, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :**

2.1. Les constructions à usage :
- d'habitat,
- de services ou de bureau,
- de commerces ou d'artisanat,
- ne seront autorisées que si elles sont édifiées dans le cadre d'opérations d'ensemble réalisées en tenant compte d'un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone, sauf dans les secteurs 1 NA ie et 1 NA he – secteur de l'Eglise – où les constructions pourront être admises au coup par coup si elles respectent le schéma d'aménagement figurant en annexe.

Ces opérations d'ensemble doivent concerner une superficie minimale de 5 000 m² ou, à défaut, le solde de la zone, excepté en 1NAhf.

Pour les secteurs 1 NA h, elles doivent être réalisées en tenant compte du principe d'aménagement défini en annexe.

Pour les secteurs 1 NA hs, les opérations d'ensemble doivent concerner et aménager la totalité de la zone, à l'exception des unités foncières déjà bâties.

Pour le secteur 1 NAhf , les constructions sont autorisées sous conditions que :

- les opérations concernent une opération d'aménagement d'ensemble comprenant des accès spécifiquement aménagés sur la RD 63 et/où la RD 63j .
- les constructions à usage d'habitat soient destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire à la direction, à la surveillance, à la sécurité ou au bon fonctionnement des établissements dans la zone ;

2.2. Les installations classées nécessaires à la vie du quartier ou de la cité, à condition qu'elles soient en conformité avec la législation et la réglementation en vigueur concernant la protection de l'environnement et à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

2.3. Les constructions à usage artisanal ou commercial, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants, et qu'elles ne soient pas source de nuisances pour l'environnement immédiat.

2.4. Dans les secteurs indicés « i » et « h », les constructions ne seront autorisées que si elles respectent le règlement du PPRI joint en annexe et en particulier, lorsque la construction est autorisée, le plancher bas sera situé au-dessus des plus hautes eaux de crues connues (PHEC).

ARTICLE 1 NA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées aux paragraphes 1 et 2 de l'article 1 NA 1, et notamment :

1. Les constructions isolées, sauf dans les secteurs 1 NA he et 1 NA ie ;
2. Les terrains de camping et caravaning, le stationnement isolé des caravanes et les parcs résidentiels de loisirs ;
3. Les installations et travaux divers à l'exception des aires de jeux et de stationnement ouvertes au public ;
4. Les carrières ;
5. Les constructions à usage agricole ;
6. Les constructions à usage industriel ;
7. Les constructions dans les cônes de visibilité figurant sur les schémas d'aménagement de zone ;
8. Dans la zone 1 NA hs, les constructions non mentionnées à l'article 1 NA 1-7 ;
9. Dans les secteurs indicés « i » et « h », tout ce qui n'est pas autorisé par le règlement du PPRI, joint en annexe.
10. Dans le secteur 1NAhf, sont interdites toutes constructions ou installations autres que celles autorisées à l'article 1NA1 ci dessus (alinéa 1.8).

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1 NA 3 - ACCES ET VOIRIE

Tout accès direct sur la RD 63 et la RD 63j est interdit sauf si l'aménagement de la voirie permet un accès sécurisé à la zone.

1. Accès :

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 aménage sur fond voisin.

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
Les caractéristiques de ces accès et voiries doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile, le brancardage, la circulation des handicapés moteurs. Un projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans ces conditions, répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

2. Voirie nouvelle

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées ou publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent. Les dimensions, formes, et caractéristiques techniques de voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et à l'importance des opérations et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble édifiés qu'elles doivent desservir, enfin être adaptés à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des déchets urbains.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE 1 NA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution. Dans les opérations d'ensemble, les points d'eau d'incendie normalisés doivent être disposés à des endroits précis à déterminer avec le service départemental d'incendie et de des secours.

2. Assainissement :

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

2.1. Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement. Les modalités de raccordement au réseau d'eaux usées sont fixées dans le règlement du service assainissement du Grand Toulouse. Les réseaux propres à l'opération sont à la charge de l'aménageur.

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, dans les conditions précisées au paragraphe suivant.

Pour les lotissements ou opérations d'ensemble, des dispositions spécifiques devront être prises pour ne pas rejeter dans le réseau pluvial communal (fossé ou canalisation) un débit supérieur à 20 l/s/ha.

Cette disposition ne s'applique pas pour les secteurs 1 NA he et 1 NA ie, secteur de l'Eglise.

Pour le secteur 1NAhf, ce débit ne doit pas excéder 10l/s/ha.

3. Electricité - Téléphone :

Les réseaux de télécommunications et de distribution d'énergie électrique des lotissements et ensembles d'habitations doivent être aménagés en souterrain, de même que leur raccordement et celui des constructions individuelles au réseau existant.

ARTICLE 1 NA 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

- **Secteurs 1 NA hs, 1 NA he , 1 NA ie et 1NAhf :**

Néant.

- **Autres secteurs :**

La superficie moyenne dans les opérations d'ensemble devra être de 700 m², par lot ou logement, sans toutefois qu'un terrain puisse disposer d'une surface minimale inférieure à 500 m².

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

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

- Secteurs 1 NA he et 1 NA ie :

Le recul minimum devra respecter celui figurant sur le schéma d'aménagement de la zone, joint en annexe.

- Secteur 1NAhf :

- 15 mètres minimum de l'axe de la RD63 pour toutes constructions
- 6 mètres minimum de la limite d'emprise des autres voies publiques et privées à l'exception des voies internes à l'opération

- Autres secteurs

- 4 mètres de l'emprise des voies existantes ou projetées.
- 6 mètres de l'emprise de la rue de la Gravette pour la zone 1 NA hs.

ARTICLE 1 NA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

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

2 Des implantations sur la limite séparative peuvent être admises sous réserve que :
- la longueur du bâtiment mesuré sur une limite séparative n'excède pas 10 mètres ;
- la longueur cumulée du même bâtiment mesurée sur plusieurs limites séparatives n'excède pas 15 mètres ;
- la hauteur de la construction mesurée sur la limite séparative n'excède pas 2,50 mètres ; sans que la hauteur totale mesurée au sommet du toit du bâtiment implanté en limite séparative ne puisse dépasser 4,20 mètres

3 Les piscines pourront être implantées au minimum, à 1,50 m des limites séparatives de l'unité foncière.

4 Dans le secteur 1NAhf

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 4 mètres.

Pour les parcelles ayant une limite avec la zone UBh, les constructions devront être implantées à 10 m au moins de cette limite.

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

NEANT

ARTICLE 1 NA 9 - EMPRISE AU SOL

1. Secteurs 1 NA he et 1 NA ie :

L'emprise au sol maximale est définie par les polygones d'implantation figurant sur les schémas d'aménagement joints en annexe.

2. Secteur 1 NA hs :

L'emprise au sol ne pourra excéder 20% de l'unité foncière.

3. Secteur1NAhf :

L'emprise au sol ne pourra excéder 50% par unité foncière.

4. Autres secteurs :

L'emprise au sol ne pourra excéder 35% par unité foncière.

ARTICLE 1 NA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne pourra excéder 7m (R + 1), excepté 1NAhf où la hauteur des constructions ne pourra excéder 10 mètres au dessus de la sablière ou de l'acrotère. Cependant des dépassements jusqu'à 1m maximum de hauteur pourront être admis pour les émergences à condition qu'elles soient intégrées de façon harmonieuse à la construction.

ARTICLE 1 NA 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent être adaptées au caractère du village et conformes, par leur forme et leurs matériaux, à l'architecture traditionnelle de la région excepté en 1NAhf.

Pour les couleurs des façades, il sera obligatoirement fait référence à la palette de couleur disponible en mairie.

En secteur 1NAhf :

- Tous les types de toiture sont autorisés.

- Toutes les façades doivent présenter un traitement architectural harmonieux.

- Les réserves, les locaux techniques (poste transformateur, locaux de stockage, de présentation ou de compactage des déchets...) ainsi que tous les dispositifs et installations techniques tels qu'appareils de climatisation et autres devront être intégrés de façon harmonieuse à la construction principale et traités de façon soignée en façade ou être intégrés au plan de masse par des aménagements spécifiques (haies, bardages ...etc) destinés à dissimuler leur impact visuel.

- Les enseignes devront être traitées de façon soignée et harmonieuse à l'ensemble de l'opération, elles devront être intégrées au mieux à l'architecture de la façade des bâtiments.

Clôtures :

- Dans la zone 1 NAi : elles seront constituées d'un grillage à grosse mailles sans soubassement, doublé d'une haie composée d'arbustes en mélanges (haies libres, voir palette végétale en annexe du règlement).

  La hauteur maximale ne devra pas excéder
  - 1,20 mètre pour les clôtures donnant sur les voies publiques,
  - 1,80 mètre pour les clôtures situées sur les limites latérales et de fond de parcelle.

- Dans les autres zones :

  o Clôtures donnant sur la voie publique : La hauteur totale ne devra pas excéder 1,20 mètre excepté pour le secteur 1NAhf.

  Elles seront constituées :
  - soit d'un mur plein,
  - soit d'un muret couronné de briques n'excédant pas 0,70 mètre et surmonté d'un grillage, de lisses (largeur de 14 à 18 centimètres), ou de grilles - voir croquis en annexe du règlement.

  Pour le secteur 1NAhf, cette hauteur pourra être dépassée, sans excéder 2m . Celle ci devra obligatoirement permettre la transparence hydraulique (conformément au règlement du PPRI) et être constituées de grilles ou de claires voies, comprenant éventuellement un mur bahut de hauteur maximum 0.60m. Les clôtures doivent être obligatoirement doublées de plantations ou de haies végétales très paysagères.

  o Autres clôtures (limites latérales ou fond de parcelle).
  La hauteur totale ne devra pas excéder 1,80 mètre.
  Elles seront constituées, d'un grillage avec ou sans soubassement (maxi 0,40 mètre) doublé ou non d'une haie libre (voir palette végétale).

La demande d'autorisation pour les clôtures fera l'objet de la même demande que le permis de construire de la construction principale.

ARTICLE 1 NA 12-- STATIONNEMENT

1- Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Ces besoins doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation, et notamment, pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes habituelles ci-après.

Sur chaque unité foncière, il doit être aménagé, en outre, des aires suffisantes pour assurer le stationnement et la révolution des véhicules de livraison et de services pour toutes les fonctions autres que celle d'habitation.

En zone inondable, les places de stationnement collectif de type public ou privé ne doivent pas nuire à l'écoulement ni au stockage des eaux et garder les surfaces perméables (conformément au règlement du PPRI).

1.1. Constructions à usage d'habitat :

Sont exigés :

- 2 places de stationnement par logement,
- 1 place de stationnement par logement, lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'état.
- Dans les lotissements et ensembles d'habitations, une aire de stationnement devra être prévue à l'intérieur de chaque parcelle.

1.2. Commerces :

Pour les commerces de plus de 100 m^2 de surface de vente, il est exigé un minimum d'une place de stationnement par 40 m^2 de surface de plancher hors œuvre nette. D'autre part, l'emprise au sol des surfaces bâties ou non bâties affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce (à savoir place de parking et voirie attenante) ne peut excéder 1,5 fois la SHON des bâtiments affectés au commerce (conformément à l'article L.111.6.1 du code de l'urbanisme).

1.3. Bureaux et artisanat

Il est exigé une place de stationnement pour 40 m^2 de surface de plancher hors œuvre nette.

1.4. Hébergement hôtelier

Dans le cas d'hôtel, il est exigé une place pour 70m2 de SHON avec un minimum de 1place par chambre.

1.5. Etablissements à usage d'activités :

1 place de stationnement par poste de travail.

2- Stationnement des deux roues

Des emplacements pour les vélos seront exigés pour toutes les constructions. Un nombre d'emplacements nécessaires au stationnement des deux roues motorisés et non motorisés égal à 10% du nombre exigé d'emplacements destinés au stationnement des véhicules particuliers doit être réalisé.

ARTICLE 1 NA 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES -PLANTATIONS

1. Espaces boisés classés :

Les espaces boisés figurant au plan de zonage sont classés à conserver et à protéger et sont soumis aux dispositions du code de l'urbanisme.

2. Espaces libres - Plantations :

1. Dispositions générales :

La végétation existante doit être maintenue ou remplacée par des plantations au moins équivalentes, et notamment les arbres de haute tige doivent être conservés ou remplacés.

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

2. Dispositions particulières aux ensembles d'habitations et aux lotissements à usage d'habitation :

- Dans le cadre d'opérations d'ensemble de moins de 6 lots, toutes les voiries seront obligatoirement plantées d'essences de moyenne tige à raison d'un plant tous les 20 mètres.
- Dans les opérations d'ensemble de plus de 6 lots, en sus des plantations exigées à l'alinéa 1 NA 13.2.2.1., il sera aménagé, en accord avec la municipalité, un espace d'accompagnement représentant au minimum 5% de la superficie de l'unité foncière.
- Dans le secteur 1NAhf, il est exigé 10% au moins d'espace vert dans l'opération d'ensemble, avec un traitement paysagé exigé par rapport aux abords des voies structurantes : RD63 et RD63j et par rapport aux limites du secteur 1NAhf.

3. Dispositions pour les parkings

Au niveau des parkings, des plantations sont obligatoires à raison d'un arbre pour quatre emplacements de voiture. Il conviendra également de rechercher des aménagements capables d'atténuer le caractère utilitaire du stationnement et d'éviter les grandes surfaces de parcage d'un seul tenant. La conception d'ensemble doit faire une large part à l'ornementation avec l'usage d'arbres, arbustes, massifs , jardinières, …. autant d'éléments pouvant constituer des éléments de rupture.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1 NA 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

1 - Secteurs 1 NA he et 1 NA ie :

Le C.O.S. est fixé à 0,30.

2 - Secteur 1 NA hs :

Le C.O.S. est fixé à 0,25.

3 - Secteur 1NAhf

Il n'est pas fixé de COS pour le secteur, les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles 1NAhf 3 à 1NAhf 13.

4 - Autres secteurs :

Le C.O.S. est fixé à 0,40.

5. En application de l'article L 123.1.1. du Code de l'Urbanisme, si une partie a été détachée depuis moins de 10 ans, d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du COS ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.
6. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements publics.

ARTICLE 1 NA 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

NEANT

ZONE 2 NA h

CARACTERE DE LA ZONE :

Cette zone actuellement a dominante agricole est destinée, du fait de sa situation proche des zones bâties, à devenir une zone d'extension pour l'urbanisation à moyen terme. Elle jouxte la commune de Lespinasse, et l'aménagement de ces terrains devrait être étudié de manière concertée.

Elle sera ouverte à l'urbanisation, dans les conditions fixées par le Code de l'Urbanisme, lorsqu'un programme d'aménagement aura été défini par la municipalité.

Cette zone se situe en grande partie dans la zone bleue du Plan de Prévention des Risques naturels liés aux inondations.

Toute occupation ou utilisation du sol devra donc appliquer le règlement du PPRI, figurant en annexe.

Cette zone est également touchée par le plan de prévention des risques naturels prévisibles de mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux approuvé par arrêté préfectoral en date du 30 août 2005. Toute construction devra donc appliquer le règlement du PPRI, figurant en annexe.

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

ARTICLE 2 NA h 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES

Ne sont admises que :

- L'extension mesurée des constructions existantes,
- La construction d'annexes aux constructions existantes n'excédant pas 40m² de surface de plancher hors œuvre nette à condition qu'elles soient attenantes à un bâtiment principal.

ARTICLE 2 NA h 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2NAh1, et dans les dispositions communes à l'ensemble des zones figurant au titre du présent règlement.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 2 NA h 3 - ACCES ET VOIRIE

SANS OBJET

ARTICLE 2 NA h 4 - DESSERTE EN EAU ET ASSAINISSEMENT

1. Eau potable :

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

2. Assainissement :

- Eaux usées :

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

ARTICLE 2 NA h 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

SANS OBJET

ARTICLE 2 NA h 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les occupations et utilisations du sol admises à l'article 2 NA h 1 devront être implantées avec un retrait d'au moins :

- 15 m de l'axe de la RD 63,
- 3 m de l'emprise des autres voies.

2. Les constructions existantes édifiées avec un recul inférieur à celui défini au paragraphe 1, pourront faire l'objet d'aménagements et d'extensions mesurées avec un recul par rapport à l'alignement au moins égal au recul existant.

ARTICLE 2 NA h 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1. Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2. Des implantations autres que celles prévues au paragraphe 1 ci-dessus peuvent être admises pour les aménagements et agrandissements des constructions existantes, à conditions qu'elles ne diminuent pas le retrait existant.

ARTICLE 2 NA h 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

SANS OBJET

ARTICLE 2 NA h 9 - EMPRISE AU SOL

SANS OBJET

ARTICLE 2 NA h 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

SANS OBJET

ARTICLE 2 NA h 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent avoir un aspect extérieur compatible avec le caractère de la construction aménagée ou agrandie, celui des lieux avoisinants et la destination de la future zone.

ARTICLE 2 NA h 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

SANS OBJET

ARTICLE 2 NA h 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES -PLANTATIONS

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

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 2 NA h 14 - POSSIBILITE D'OCCUPATION DES SOLS

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

Cet article ne s'applique pas aux occupations et utilisations du sol admises à l'article 2 NA h 1.

ARTICLE 2 NA h 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

SANS OBJET

ZONE NB

CARACTERE DE LA ZONE :

La zone NB correspond à un secteur d'habitat individuel qui borde la voie romaine qui mène au hameau de la Beauté. C'est le seul secteur urbanisé de la commune qui n'est pas aujourd'hui totalement raccordé au réseau collectif d'assainissement.

Cette zone se situe en petite partie dans la zone rouge, violette et jaune et en grande partie, dans la zone bleue du Plan de Prévention des Risques naturels liés aux inondations.

Elle comprend donc deux secteurs :

- le secteur NBi : en zones rouge, jaune et violette du PPRI,
- le secteur NBh : en zone bleue du PPRI.

Toute occupation ou utilisation du sol devra donc appliquer le règlement du PPRI, figurant en annexe.

Cette zone est également touchée par le plan de prévention des risques naturels prévisibles de mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux approuvé par arrêté préfectoral en date du 30 août 2005. Toute construction devra donc appliquer le règlement du PPRI, figurant en annexe.

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

ARTICLE NB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES

1. Sont notamment admises les occupations et utilisations du sol ci-après :

1.1. Les constructions à usage d'habitation, d'équipement collectif, d'artisanat,

1.2. Les aires de jeux et de stationnement ouvertes au public,

1.3. Les installations classées compatibles avec la vocation de la zone.

2. Sont autorisées sous condition :

2.1. Les installations classées nécessaires à la vie du quartier ou de la cité, à condition qu'elles soient en conformité avec la législation et la réglementation en vigueur concernant la protection de l'environnement et à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

2.2. Les constructions à usage artisanal, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants, et qu'elles ne soient pas source de nuisances pour l'environnement immédiat.

2.3. Dans les secteurs NB i, et NB h, les constructions ne seront autorisées que si elles respectent le règlement du PPRI joint en annexe et en particulier, lorsque la construction est autorisée, le plancher bas sera situé au-dessus des plus hautes eaux de crues connues (PHEC).

ARTICLE NB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1. Les lotissements et ensemble d'habitations,
2. Les installations classées autres que celles autorisées à l'article NBh 1,
3. Les installations et travaux divers à l'exception des aires de stationnement et de jeux,
4. Les terrains de camping et de caravaning, le stationnement isolé des caravanes, les parcs résidentiels de loisirs,
5. L'ouverture de carrières,
6. Dans les secteurs NBi et NB h, tout ce qui n'est pas autorisé par le règlement du PPRI, joint en annexe.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE NB 3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès :

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

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

2. Voirie nouvelle :

Néant.

ARTICLE NB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable :

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

2. Assainissement :

2.1. Eaux usées :

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

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, l'assainissement autonome peut être autorisé, si après expertise géologique, les caractéristiques du terrain le permettent.

Les installations devront être conformes à la législation en vigueur et devront être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau collectif quand celui-ci sera créé.

La filière d'assainissement autonome sera déterminée au vu de l'expertise géologique du sol.

2.2. Eaux pluviales :

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

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

ARTICLE NB 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

L'unité foncière, pour être constructible, doit avoir une superficie minimale de 1 500m².

Elle pourra être portée à 2 500m² dans le cas de mise en place de filières d'assainissement de type exceptionnel (arrêté du 6 mai 1996).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions mesurées des constructions existantes.

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

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

- de la limite d'emprise des autres voies au moins égale à 6 mètres.

ARTICLE NB 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 et jamais inférieure à 3 mètres.

2. Des implantations sur la limite séparative peuvent être admises sous réserve que :

- la longueur du bâtiment mesuré sur une limite séparative n'excède pas 10 mètres ;
- la longueur cumulée du même bâtiment mesurée sur plusieurs limites séparatives n'excède pas 15 mètres ;
- la hauteur de la construction mesurée sur la limite séparative n'excède pas 2,50 mètres ; sans que la hauteur totale mesurée au sommet du toit du bâtiment implanté en limite séparative ne puisse dépasser 4,20 mètres.

3. Les piscines pourront être implantées au minimum, à 1,50 m des limites séparatives de l'unité foncière.

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

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

ARTICLE NB 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale autorisée est fixée à 20 %.

ARTICLE NB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale sous sablière des constructions nouvelles ne peut excéder R+1.

ARTICLE NB 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent être adaptées au caractère du village et conformes, par leur forme et leurs matériaux, à l'architecture traditionnelle de la région.

Pour les couleurs des façades, il sera obligatoirement fait référence à la palette de couleur disponible en mairie.

Clôtures

Clôtures donnant sur la voie publique :
la hauteur totale ne devra pas excéder 1,20 mètre.
Elles seront constituées :

- soit d'un mur plein,
- soit d'un muret couronné de briques n'excédant pas 0,70 m et surmonté d'un grillage, de lisses (largeur de 14 à 18 cm) ou de grilles - voir croquis en annexe du règlement.

Autres clôtures (limites latérales ou fond de parcelle).
La hauteur totale ne devra pas excéder 1,80 mètre.
Elles seront constituées, d'un grillage avec ou sans soubassement (maxi 0,40 mètre) doublé ou non d'une haie libre (voir palette végétale).

La demande d'autorisation pour les clôtures fera l'objet de la même demande que le permis de construire de la construction principale.

ARTICLE NB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

1 - cet article est applicable aux constructions nouvelles.

2 - le stationnement des véhicules doit être assuré sur l'unité foncière et en dehors de la chaussée.

3 - le stationnement des véhicules et les dessertes doit correspondre aux besoins des constructions.

ARTICLE NB 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

1 - Espaces boisés classés :

Néant.

2 - Espaces libres – Plantations :

Espaces boisés et plantations existantes :
Les espaces boisés, arbres isolés ou alignements d'arbres existants sont à conserver et à protéger.
Tout arbre abattu ou détérioré, doit être remplacé.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE NB 14 - COEFFICIENT D10CCUPATION DES SOLS

1 - Le C.O.S. applicable à la zone NBh est fixé à 0.15.

2 - En application de l'article L 123.1.1. du Code de l'Urbanisme, si une partie a été détachée depuis moins de 10 ans, d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du COS ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

ARTICLE NB 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D10CCUPATION DES SOLS

NEANT

ZONE NC i

CARACTERE DE LA ZONE :

Cette zone est une zone naturelle à vocation agricole.

Cette zone se situe en petite partie dans la zone jaune et en grande partie, dans la zone rouge du Plan de Prévention des Risques naturels liés aux inondations.

Elle comprend deux secteurs :

- le secteur NC i : à vocation agricole,
- le secteur NC ic : pourra faire l'objet d'exploitation de gravières, sous réserve qu'au terme du réaménagement de la zone, celle-ci retrouve un caractère naturel compatible avec l'activité agricole.

Toute occupation ou utilisation du sol devra donc appliquer le règlement du PPRI, figurant en annexe.

Cette zone est également touchée par le plan de prévention des risques naturels prévisibles de mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux approuvé par arrêté préfectoral en date du 30 août 2005. Toute construction devra donc appliquer le règlement du PPRI, figurant en annexe.

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

ARTICLE NCi 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES

Ne sont admis que :

1.1. Les installations liées et nécessaires à l'activité maraîchère sous réserve que soient prises en compte les conditions d'écoulement de l'eau en cas de crue ;

1.2. Les bâtiments liés et nécessaires à l'activité agricole sous réserve qu'ils soient implantés à proximité immédiate des bâtiments de l'exploitation agricole ;

1.3. Les bâtiments d'exploitation liés et nécessaires à l'activité agricole, implantés en dehors de la proximité immédiate du siège de l'exploitation agricole sous réserve :

- que toutes les justifications soient produites pour démontrer les motifs de choix du lieu d'implantation,
- que la construction projetée présente quatre côtés ouverts pour permettre l'écoulement de l'eau en cas de crue.

1.4. Les surélévations limitées des constructions existantes à usage d'habitat, sans création de logement nouveau ;

1.5. Les aménagements des constructions existantes, avec si possible :

- création d'un niveau refuge d'au moins 20 m² à l'abri des plus hautes eaux connues pour les constructions à usage d'habitat.

1.6. Les extensions limitées des constructions existantes sous réserve :

- qu'il n'y ait pas création d'obstacles nouveaux à l'écoulement de la crue,
- que l'extension soit située dans le prolongement ou à l'abri du volume existant.

1.7. Les travaux des façades ;

1.8. Les clôtures sous réserve des dispositions de l'article 1 NCi 11 ;

1.9. Dans le secteur NC ic :

- Les installations classées liées à l'ouverture et l'exploitation de gravières sous réserve :
    - que le stockage des terres de découverte ne fasse pas obstacle par de grands volumes, à l'écoulement de l'eau, en cas de crue débordante de la rivière,
    - qu'il n'y ait pas de stockage permanent de matériaux résultants de l'extraction.

1.10. Les constructions ne seront autorisées que si elles respectent le règlement du PPRI joint en annexe et en particulier, lorsque la construction est autorisée, le plancher bas sera situé au-dessus des plus hautes eaux de crues connues (PHEC).

ARTICLE NCi 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1 NCi 1.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE NCi 3 - ACCES ET VOIRIE

1 – Accès :

Tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les caractéristiques d'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, et ne pas porter atteinte aux conditions d'écoulement de l'eau en cas de crue débordante de la rivière (pas de remblai).

2 - Voirie nouvelle :

Néant.

ARTICLE NCi 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable :

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

2 – Assainissement :

- **2.1. Eaux usées :**

  L'évacuation des eaux ménagères et des affluents non traités dans les fossés, cours d'eau, égouts est interdite.

  L'assainissement individuel est autorisé : les dispositifs de traitement doivent être conformes à la réglementation en vigueur et aux prescriptions de l'expertise géologique obligatoire.

- **2.2. Eaux pluviales :**

  Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales

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

ARTICLE NCi 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

NEANT

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

1 - Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance minimale d'au moins 6 mètres par rapport à l'emprise de la voie.

2 - Les surélévations, extensions, et aménagements des constructions existantes devront être effectuées avec le même recul que celui du bâtiment d'origine, sauf si des adaptations sont nécessaires pour améliorer la prise en compte du risque.

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

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 et jamais inférieure à 3 mètres.

2 - Les surélévations, extensions, et aménagements des constructions existantes devront être réalisés :

- soit en limite séparatives ;
- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

3 - Les piscines pourront être implantées au minimum, à 1,50 m des limites séparatives de l'unité foncière.

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

NEANT

ARTICLE NCi 9 - EMPRISE AU SOL

1 - L'augmentation maximale de l'emprise au sol des constructions existantes à la date de l'approbation du présent règlement ne pourra excéder :

- 20m² pour les constructions à usage d'habitat ;
- 20 % de la S.H.O.N. pour les constructions à usage d'activités.

2 - Bâtiments agricoles :

Néant

ARTICLE NCi 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne pourra excéder :

- R + 1 pour les constructions à usage d'habitat,
- 10 mètres pour les bâtiments agricoles et autres constructions.

ARTICLE NCi 11 - ASPECT EXTERIEUR

Toute imitation d'une architecture étrangère à la région est interdite.

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

Clôtures :

Seules sont autorisées les clôtures constituées d'un grillage à grosses mailles sans soubassement, doublé d'une haie composées d'arbustes en mélange (haies libres).

La hauteur maximale des clôtures ne devra pas excéder :

- -1,20 m pour les clôtures donnant sur les voies publiques,
- -1,80 m pour les clôtures situées sur les limites latérales et de fond de parcelle.

ARTICLE NCi 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

NEANT

ARTICLE NCi 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES- PLANTATIONS

1 - Espaces boisés classés :

Les espaces boisés figurant au plan de zonage sont classés à conserver et à protéger et sont soumis aux dispositions du code de l'urbanisme.

2 - Espaces libres – Plantations :

La végétation existante doit être maintenue ou remplacée par des plantations au moins équivalentes, et notamment les arbres de haute tige doivent être conservés ou remplacés.

3- Dispositions relatives aux exploitations de gravières en secteur NC ic :

Le terrain sera remblayé et remis en état au fur et à mesure de l'avancement de l'exploitation. Un plan de réaménagement global devra être élaboré sur le principe d'une réaffectation dominante des terrains à l'usage agricole et devra être agrée par la commune. Les berges du ruisseau de la Nauze devront être reboisées.

SECTION III- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE NCi 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

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

ARTICLE NCi 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

NEANT

ZONE ND

CARACTERE DE LA ZONE :

La zone ND correspond en règle générale, aux paysages du lit inférieur de la Garonne, bordés sur ses franges par le talus de terrasse où se signalent, en points d'appels, les silhouettes trapues des fermes et métairies d'architecture traditionnelle locale.

Cette zone naturelle, progressivement remodelée par l'activité de l'homme, liée notamment à l'extraction de granulats, se situe en petite partie dans la zone jaune et en grande partie, dans la zone rouge du Plan de Prévention des Risques naturels liés aux inondations.

Elle comprend trois secteurs :

- le secteur ND i : en zones rouge et jaune du PPRI,
- le secteur ND il, situé au centre du village, réservé aux activités sportives et de loisirs,
- le secteur ND h correspondant à la partie communale aménagée en parc urbain, du secteur du Turret.

Toute occupation ou utilisation du sol devra donc appliquer le règlement du PPRI, figurant en annexe.

Cette zone est également touchée par le plan de prévention des risques naturels prévisibles de mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux approuvé par arrêté préfectoral en date du 30 août 2005. Toute construction devra donc appliquer le règlement du PPRI, figurant en annexe.

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

ARTICLE ND 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES

1. Ne sont autorisées, en zone ND i et ND il que :

1.1. Les surélévations limitées des constructions existantes à usage d'habitat sans création de logement nouveau ;

1.2. Les aménagements des constructions existantes, avec si possible :

- La création d'un niveau refuge d'au moins 20m² à l'abri des plus hautes eaux connues pour les constructions à usage d'habitat ;

1.3. Les extensions limitées des constructions existantes sous réserve :

1.3.1. qu'il n'y ait pas création d'obstacles nouveaux à l'écoulement de la crue,

1.3.2. que l'extension soit située dans le prolongement ou à l'abri du volume existant ;

1.4. Les travaux de façades ;

1.5. Les clôtures sous réserve des dispositions de l'article 1 NDi 11 ;

1.6. Les bâtiments agricoles indissociables d'une exploitation existante ;

1.7. Les locaux techniques destinés à la pesée des granulats, limités à 30m2 d'emprise au sol, au lieu-dit « Cayenne » ;

1.8. Les ouvrages ou installations directement liés à l'utilisation de la rivière ou aux besoins impératifs de la collectivité, dans la mesure où il est démontré qu'il existe une réelle impossibilité technique de les implanter ailleurs ;

1.9. Dans le secteur NDil, sont autorisées les occupations et utilisations du sol liées aux activités sportives et de loisirs, sous réserve de la prise en compte des contraintes hydrauliques : les prescriptions qui seront définies par les services compétents viseront notamment à protéger les biens d'une crue centennale ;

1.10. Dans le secteur ND h, aucune construction n'est autorisée ;

1.11. Dans les secteurs inondables, les constructions ne seront autorisées que si elles respectent le règlement du PPRI joint en annexe et en particulier, lorsque la construction est autorisée, le plancher bas sera situé au-dessus des plus hautes eaux de crues connues (PHEC).

ARTICLE ND 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article NDi 1.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE ND 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être aménagé, tout terrain doit avoir accès à une voirie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité de la protection civile, de la défense incendie et ne pas porter atteinte aux conditions d'écoulement des eaux en cas de crue débordante de la rivière.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins de halage et de marchepied.

ARTICLE ND 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable :

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

2 – Assainissement :

2.1. Eaux usées :

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

L'assainissement individuel est autorisé : les dispositifs de traitement doivent être conformes à la réglementation en vigueur et aux prescriptions de l'expertise géologique obligatoire.

2.2. Eaux pluviales :

Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales

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

ARTICLE ND 5 - CARACTERISTIQUES DE UNITE FONCIERE

NEANT

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

RD 63 :
Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance minimale d'au moins 15 mètres par rapport à l'axe de la voie.

Autres voies :
Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance minimale d'au moins 6 mètres par rapport à l'emprise de la voie.

Les surélévations, extensions, et aménagements des constructions existantes devront être effectués avec le même recul que celui du bâtiment d'origine, sauf si des adaptations sont nécessaires pour améliorer la prise en compte du risque.

ARTICLE ND 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 et jamais inférieure à 3 mètres.

2 - Les surélévations, extensions, et aménagements des constructions existantes devront être réalisées :
- soit en limite séparatives,
- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

NEANT

ARTICLE ND 9 - EMPRISE AU SOL

1 - L'augmentation maximale de l'emprise au sol des constructions existantes à la date de l'approbation du présent règlement ne pourra excéder :
- 20m² pour les constructions à usage d'habitat ;
- 20 % de la S.H.O.N. pour les constructions à usage d'activités.

2 - Bâtiments agricoles :

Néant.

3 - Equipements sportifs et de loisirs :

Néant.

ARTICLE ND 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions nouvelles ne pourra excéder :
- R + 1 pour les constructions à usage d'habitat,
- 10 mètres pour les bâtiments agricoles et autres habitations.

ARTICLE ND 11 - ASPECT EXTERIEUR

Toute imitation d'une architecture étrangère à la région est interdite.

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

Clôtures :
Seules sont autorisées les clôtures constituées d'un grillage à grosses mailles sans soubassement, doublé d'une haie composées d'arbustes en mélange (haies libres).

La hauteur maximale des clôtures ne devra pas excéder :

- 1,20 m pour les clôtures donnant sur les voies publiques,
- 1,80 m pour les clôtures situées sur les limites latérales et de fond de parcelle.

ARTICLE ND 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

NEANT

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

1. Espaces boisés classés :

Les espaces boisés figurant au plan de zonage sont classés à conserver et à protéger et sont soumis aux dispositions du code de l'urbanisme.

2. Espaces libres – Plantations :

La végétation existante doit être maintenue ou remplacée par des plantations équivalentes, et notamment les arbres de haute tige doivent être conservés ou remplacés.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE ND 14· COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

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

ARTICLE ND 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

NEANT