

Plan d'Occupation des Sols

Approuvé par DCM le 24 janvier 2002

2ième MODIFICATION

Approuvée par Délibération du Conseil de Communauté
du Grand Toulouse le 23 juin 2011.

4 – RÈGLEMENT ÉCRIT MODIFIÉ

Fenouillet
sur Canal et Garonne

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

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

le grand toulouse
COMMUNAUTÉ URBAINE

TITRE I

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION

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

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

Sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

1 - Le règlement national d'urbanisme : les articles d'ordre public

- R.111-2 : salubrité et sécurité publique
- R 111.4: conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique
- R.111-15 : respect des préoccupations d'environnement
- R.111-21 : respect du patrimoine urbain, naturel et historique

2 - Les périmètres relatifs aux risques et nuisances

- Le Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRi) approuvé par arrêté préfectoral du 15 octobre 2007
- Les zones au voisinage des infrastructures de transports terrestres, objet des prescriptions acoustiques définies en application de l'article 13 de la loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, sont mentionnées au document graphique et annexées au P.O.S. (annexe 5e).
- Le périmètre de protection défini par les arrêtés des 19 février et 18 mai 1990 autour du dépôt gaz combustibles liquéfiés exploité par la Société TOTAL GAZ et qualifié de Projet d'Intérêt Général (P.I.G.) par arrêté préfectoral du 20 septembre 1990.
- Le Plan de Prévention des Risques Technologiques en cours d'élaboration autour du dépôt gaz objet du PIG identifié ci-dessus.

3 - Les servitudes d'utilité publiques
Elles sont mentionnées dans l'annexe 5b et reportées sur le plan des servitudes d'utilité publique 5b2.

4 - Les règles spécifiques aux lotissements
La liste des lotissements concernés par le maintien des règles spécifiques établies dans le cadre de la procédure de lotissement est reportée en annexe au P.O.S. (annexe 5f).

5 - En application de l'article L-123-1, modifié par la loi d'orientation relative à la lutte contre les exclusions, une place de stationnement maximum est exigible par logement, quand il s'agit de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

6 - Périmètres de prise en considération de la mise à l'étude d'une opération d'aménagement (article L.111-10) :
- TCSP RN 20 Nord
- RN20 / SOFERTI
- Voie ferrée, mise à 4 voies entre Toulouse et Saint-Jory

7- Un droit de préemption sur l'ensemble des zones U et N A du P.O.S. a été institué par délibération du Conseil Municipal du 07 juillet 1989 et un droit de préemption urbain renforcé a été institué par délibération du Conseil Municipal du 13 septembre 2001, en vertu des articles L-211-1 et L-211-4 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 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 de paysage à protéger au titre de l'article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme, identifiés et localisés sur le plan de zonage,
- des **espaces boisés classés** à conserver ou à protéger, (articles R-130-1 à R-130-24),
- 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 U A,
- la zone U B et les secteurs U Ba, et U Bb,
- la zone U E et les secteurs U Ea, U Eb, U Ec et UEd,
- la zone 1 U,

Repérées au plan graphique par leurs indices respectifs et délimitées par un tiret.

2 - LES ZONES NATURELLES ou non équipées, auxquelles s'appliquent les dispositions de différents chapitres du titre III sont :

- la zone 1 N A et le secteur 1 N Aa
- la zone 2 N A,
- la zone 3 N A et le secteur 3NAz,
- la zone 4 N AL,
- la zone N D et le secteur N De .

Repérées aux plans par leurs indices respectifs délimités par un tiret.

3 - LES ESPACES BOISÉS CLASSÉS
Ils sont mentionnés dans le document graphique et soumis aux dispositions de l'article 13 du règlement.

4 - LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS
Ils sont mentionnés au document graphique. La liste des emplacements réservés est annexée au P.O.S. (annexe 5a).

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

4.1. Article L-123-1 du Code de l'Urbanisme. Les règles et les servitudes définies par le Plan d'Occupation des Sols ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.
Les adaptations mineures ne concernent que les articles 3 à 13 du règlement.

4.2. Lorsqu'une construction existante ou une occupation du sol n'est pas conforme aux règles d'application 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.

DISPOSITIONS COMMUNES À L'ENSEMBLE DES ZONES URBAINES ET NATURELLES

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés dans toutes les zones du P.O.S. même si ces 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.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA

Caractère de la zone

Elle englobe une superficie de 28,5 hectares et correspond au secteur central de la commune englobant l'ancien village et la majorité des équipements socio-culturels, scolaires et des commerces traditionnels.

***La zone UA** est couverte par la zone inondable et les constructions devront respecter* les *prescriptions édictées par le Plan de Prévention des Risques inondation (PPRi) joint en annexe du POS.*

- ***Cette zone** englobe un bâti correspondant à l'ancien village .Le bâti qui s'étend le long de l'avenue Jean Jaurès (D. 64), est constitué par des maisons de caractère, en mitoyenneté sur un parcellaire ancien. Ce bâti constitue un ensemble homogène de qualité qu'il convient de préserver.*

  Les dispositions réglementaires de la zone auront comme objectif de maintenir et d'accroître la diversification des fonctions du centre, de préserver les ensembles urbains de qualité et de prendre en compte le risque d'inondation lié au champ d'inondation de la Garonne.
  Les constructions ou installations doivent respecter les prescriptions édictées par le Plan de Prévention des Risques inondation (PPRi) joint en annexe du POS.
  De plus :

  . ***Des dispositions spécifiques au titre de l'article L 123-1.7 sont prévues, afin de préserver les bâtis de caractère et les ensembles urbains, mentionnés au plan graphique conformément à la légende.***

  . ***Des prescriptions urbanistiques et architecturale**s ont été établies pour le bâti localisé le long de la rue Jean Jaurès et repéré par un pointillé au plan graphique. Ils sont protégés également au titre de l'article L.123-1.7*

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL AUTORISEES

1 - Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, à l'exception de celles visées à l'article 2 :

1.1. Les constructions à usage d'habitation, hôtelier et de restauration, d'équipement collectif, de commerce ou d'artisanat, de bureau ou de services, de stationnement des véhicules.

1.2. Les terrains de jeux, de sport ainsi que les aires permanentes de stationnement, ouverts au public.

1.3. Les installations classées liées ou nécessaires à la vie de la Cité ou du quartier.

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

2.1. Dans le secteur soumis au risque inondation, les constructions ou installations autorisées à l'alinéa 1, doivent respecter les prescriptions édictées par le Plan de Prévention des Risques inondation (PPRi) joint en annexe du POS.

2.2. Les constructions à usage commercial de moins de 300 m² de surface de vente ou d'artisanat, 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. Les constructions à usage d'habitation, hôtelier, d'équipement collectif, de bureau, de service, situées au voisinage des axes classés bruyants par arrêté préfectoral du 26 juillet 2000 ne sont admises que si elles se soumettent aux exigences d'isolement acoustique conformément aux dispositions de la législation en vigueur.

2.4. Les travaux sur le bâti de caractère délimité au plan graphique conformément à la légende, à condition qu'elles ne portent pas atteinte à l'aspect architectural de la construction existante ou des ensembles urbains protégés au titre de l'article L.123-1 7°.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1 - Les établissements industriels et d'entrepôts.

2 - Les parcs d'attractions, les stands de tir, les pistes de karting.

3 - Les terrains de camping et caravaning soumis à autorisation préalable, le parc résidentiel de loisirs et le stationnement isolé des caravanes.

4 - L'ouverture de carrières et de gravières.

5 - Les remblaiements autres que ceux nécessaires à l'adaptation de la construction au sol naturel.

6 - Les travaux ayant comme effet de modifier substantiellement l'aspect extérieur des constructions ou ensembles urbains délimités au plan graphique conformément à la légende.

7 - Les constructions comportant des sous-sols.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

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 des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

1 – Accès aux voies ouvertes à la circulation publique

1.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir, un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

1.2. 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 n'est pas autorisé.

1.3. Les accès doivent être adaptés à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles édifiés et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et localisés le plus éloignés possibles des carrefours.

1.4. Dans le cas de terrains enclavés, le constructeur est tenu d'obtenir une servitude de passage dont l'emprise, la configuration ou son débouché sur la voie publique doit répondre aux dispositions du présent article. Tant que ces dispositions ne sont pas respectées, le terrain demeure inconstructible

2 – Voiries nouvelles publiques et privées

2.1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles édifiés qu'elles doivent desservir.

2.2. Les voies ouvertes à la circulation publique doivent correspondre aux caractéristiques suivantes :

- Les voies à double sens doivent avoir une largeur minimum de plate-forme de 10 mètres, portée à 12 mètres en cas de stationnement latéral et une chaussée comprise entre 5,5 m et 6,5 mètres en fonction du trafic.
- Les voies en sens unique doivent avoir une largeur minimum de plate-forme de 7 mètres et une chaussée de 3,5 mètres au moins.
- En cas d'impasse, le dispositif de retournement devra présenter un diamètre extérieur minimum de 22 mètres (cette exigence est due au ramassage des ordures).

2.3. Les voies privées doivent répondre aux caractéristiques techniques permettant l'accès des moyens de secours.

Une voie privée se terminant en impasse doit répondre aux caractéristiques suivantes :

. sa partie terminale devant comporter un dispositif de retournement permettant aux véhicules de secours de manœuvrer suivant un rayon de braquage de 10,50 mètres minimum, ou ses équivalents en forme de raquette en T ou de raquette en Y conformément aux préconisations du Service Départemental d'Incendie et de Secours jointes en annexe.

. la longueur totale de ces voies privées en impasse ne pourra excéder 80 mètres, sauf si elles sont conçues pour être ultérieurement raccordées à des voies existantes ou projetées ou s'il peut être fait application de l'alinéa 2.4 suivant.

2.4. D'autres caractéristiques de voies différentes à celles évoquées aux alinéas ci-dessus peuvent être :

. Acceptées dans le cadre d'un plan de masse d'ensemble garantissant une bonne conception de l'espace urbain.

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

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

3 - Voies cyclables et chemins piétonniers

3.1. L'ouverture de voies cyclables et de chemins piétonniers pourra être exigée notamment pour desservir les équipements publics et pour renforcer les liaisons inter quartiers conformément au Schéma Directeur des réseaux cyclable et piétonnier établis par la commune.
La largeur minimale des voies cyclables doit être de 1,50 mètre pour les voies cyclables unidirectionnelles et 2,50 mètres pour les voies cyclables bidirectionnelles.

3.2. Dans les lotissements et groupes d'habitations, la largeur minimum des chemins piétonniers doit être de 3 mètres.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

1 - Réseau d'alimentation en eau

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

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

2 - Réseau d'assainissement

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

2.2. Eaux usées
Toute construction doit être raccordée au réseau public collecteur d'eaux usées. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement, conformément à l'article 23 de l'arrêté du 22 décembre 1994 fixant les prescriptions techniques relatives aux ouvrages de collecte et de traitement des eaux usées, la commune instruira les autorisations de déversement pour tout raccordement d'effluent non domestique en fonction de la composition de l'effluent.

2.3. Eaux pluviales
L'aménageur devra réaliser sur son terrain, les dispositifs appropriés et proportionnés permettant, après stockage dans un ouvrage assurant une maîtrise du débit et de la qualité des rejets, l'évacuation des eaux pluviales vers un exutoire et dans des conditions de débit fixées par les services municipaux, conformément à l'annexe 5c3.
L'aménagement et le positionnement de ces dispositifs de collecte, de rétention et d'évacuation se feront en accord après étude avec les services techniques de la commune.

3 - Réseaux divers

3.1. Les réseaux électriques de distribution d'énergie et de télécommunications doivent être aménagés en souterrain.

3.2. Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards,...) nécessaires au fonctionnement des réseaux notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie doivent être intégrés aux constructions.

En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du plan de masse de l'opération dans les meilleures conditions.

3.3. Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains en containers normalisés, accessibles directement de la voie. Les caractéristiques de ces aménagements seront conformes aux dispositions de l'annexe 5c4.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Néant.

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

1 - Toute construction nouvelle doit être implantée pour tous les niveaux, soit à l'alignement, soit à une distance minimale de 3 mètres et maximale de 6 mètres de la limite d'emprise des voies existantes ou projetées.

Des implantations autres que celles prévues au paragraphe 1 ci-dessus sont possibles :

- pour les constructions situées en arrière du bâtiment principal,
- dans les lotissements ou ensembles d'habitations mais uniquement sur les voies intérieures nouvelles, le permis de lotir doit définir précisément ces règles,
- pour les extensions des constructions existantes avec au maximum le recul de la construction d'origine.

2 - Le long de la rue Jean Jaurès repéré au plan graphique par un tireté, toute construction doit être implantée pour tous ses niveaux à l'alignement des voies ou à la limite d'emprise publique. Toutefois, des décrochements sont possibles pour marquer une entrée d'immeuble, pour traiter de façon originale les angles d'îlots, pour mieux aménager l'espace devant toutes activités intégrées à l'habitat et situées en rez-de-chaussée (bureaux, commerces, etc. ..).
Les ouvrages en saillie (balcons, bow windows, escaliers extérieurs, cheminées sont interdits.

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

1 - Dans une bande d'une profondeur de 10 mètres comptés à partir de l'alignement et de retraits autorisés, toute construction peut être implantée sur deux niveau maximum, 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.

1.2. Au-delà de la bande de 10 mètres évoquée ci-dessus, toute construction doit être implantée :

- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction et jamais inférieure à 3 mètres,

- soit en limite séparative à condition que la hauteur projetée sur la dite limite ne dépasse pas une hauteur de 2,50 mètres mesurée à la sablière, 3,50 mètres mesurés au faîtage et que la longueur cumulée de toutes les constructions implantées sur cette limite séparative au-delà de la bande de 10 mètres ne dépasse pas 8 mètres.

2 - Le long de la rue Jean Jaurès repéré au plan géographique par un pointillé et dans une bande de 10 mètres de profondeur, toute construction doit être implantée pour tous les niveaux sur les limites séparatives latérales. Si la parcelle présente une façade sur rue de plus de 10 mètres, la construction sera implantée pour tous ses niveaux au moins sur une limite séparative.

2.1. .Au-delà de la bande de 10 mètres évoquée ci-dessus, toute construction doit être implantée :
- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction et jamais inférieure à 3 mètres,
- soit en limite séparative à condition que la hauteur projetée ne dépasse pas une hauteur de 2,50 mètres mesurée à la sablière, 3,50 mètres mesurés au faîtage et que la longueur cumulée de toutes les constructions implantées sur cette limite séparative au-delà de la bande de 15 mètres ne dépasse pas 8 mètres

3 - Des implantations autres que celles définies aux paragraphes 1 et 2 peuvent être admises :

3.1. Lorsque le projet de construction intéresse un ensemble de parcelles ou des parcelles d'angle.

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

3.3. Pour les parcelles d'angle.

3.4. Pour permettre la réalisation des ruptures verticales ouvertes significatives d'une expression architecturale, notamment dans le cas des ailes de retour.

3.5. Pour les piscines non couvertes.

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

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

2 - Cet article ne s'applique pas aux piscines non couvertes.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

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

2 - Toutefois, ce coefficient pourra atteindre 70 % dans les cas suivants :

2.1. Pour les constructions existantes à la date de publication du présent règlement dans le cas d'aménagement ou de travaux d'amélioration de l'habitat.

2.2. Pour les unités foncières ayant une profondeur inférieure à 10 mètres, comptés à partir de l'alignement.

2.3. Pour les constructions comportant des surfaces commerciales ou des services en rez de chaussée.

2.4. Pour les constructions destinées aux équipements collectifs.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 7,5 mètres et 9 mètres pour les constructions implantées le long de la rue de la Laque.

2 - Pour les équipements collectifs, la hauteur maximale autorisée est de 10 mètres.

3 - La hauteur définie ci-dessus est comptée à partir du sol naturel avant tous travaux ou remaniement du sol et jusqu'au niveau inférieur de la sablière.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Conditions générales

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

. une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux ou paysages avoisinants (sites naturels, urbains, perspectives monumentales,...), celle de la nature du village existant, celle enfin du caractère de la région,

. la recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions de matériaux, de couleurs,...

2 - Couleurs et matériaux

2.1. Sauf étude particulière de coloration contribuant à une bonne insertion du projet dans son environnement, il doit être tenu compte de la palette des couleurs définie par la commune pour le centre et disponible en mairie.

2.2. Toute imitation de matériaux est interdite.

3 - Façades

Les éléments architecturaux tels chaîne d'angle, bandeaux, encadrement, corniche sont à conserver et à restaurer. Des adaptations peuvent être autorisées seulement dans le cas de création ou d'extension des commerces. De plus, ces éléments s'ils existent seront mis à nu.

4 - Toitures

4.1. A l'exception des vérandas et des constructions destinées aux équipements publics, les matériaux de couverture doivent être obligatoirement : la tuile canal ou tuile de surface courbe à l'exception de la tuile romane. La pente de toitures est limitée à 35 %.

4.2. Les toitures en terrasse peuvent être autorisées lorsqu'elles ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité de l'ensemble de la construction et qu'elles ne couvrent pas la totalité de celle-ci.

5 - Clôtures

5.1. Elles seront ajourées et seront constituées d'un soubassement d'une hauteur de 0,40 mètre maximum surmontées d'un grillage ou des claires voies.

5.2. La hauteur maximale ne devra pas excéder :

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

6 - Prescriptions d'urbanisme et d'architecture

Le long de l'axe repéré au document graphique par un pointillé, les prescriptions particulières suivantes, sont imposées aux constructions nouvelles, aux travaux d'extension des constructions existantes et de réfection des façades :

- toiture des constructions à deux pentes,
- pente des toitures perpendiculaire à l'axe de la rue,
- la suppression d'éléments architecturaux tels corniches, encadrements des ouvertures et chaînages d'angles en briques est interdite, sauf pour tenir compte des adaptations nécessaires dans le cas de création ou d'extension des commerces. De plus, ces éléments s'ils existent seront mis à nu,
- les ouvrages en saillie (balcons, bow-windows, escaliers extérieurs, cheminées) sont interdits.

7 - Protection architecturale et urbaine au titre de l'article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme

Le bâti de caractère et les ensembles urbains délimités au plan graphique conformément à la légende sont protégés au titre de l'article L-123-1 7. Tous travaux de réfection comportent une modification substantielle de la façade et les démolitions seront soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (A.B.F.).

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

1 - Cet article concerne :
- les constructions nouvelles,
- les extensions de plus de 100 m² des constructions existantes,
- le changement de destination des constructions déjà existantes,
- toute augmentation du nombre de logements dans les constructions déjà existantes à usage d'habitation.

2 - Pour tous types de locaux, sauf ceux à usage d'habitation, il doit être aménagé des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service.

3 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, les rampes d'accès, les aires de manœuvre, doivent être assurés en dehors des voies publiques.

4 - Le nombre d'aires de stationnement exigées est calculée et arrondi au nombre supérieur en fonction des normes minimales suivantes :

4.1. Habitations

4.1.1 Pour les constructions de deux logements maximum : 1 place par logement.

4.1.2. Pour les constructions de plus de deux logements, il est exigé une place de stationnement par tranche de 80 m² de plancher hors oeuvre nette de construction avec un minimum d'une place par logement et deux places au-dessus d'un seuil de 120 m² de plancher hors œuvre nette.

4.1.3. Pour les constructions nouvelles à usage d'habitat locatif financées avec un prêt aidé par l'Etat au titre de l'article L-123-2-1 et réalisées par des organismes intervenant dans le logement social, il est exigé une place par logement. Pour les travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il n'est pas exigé de places de stationnement.

4.2. Bureaux

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

4.3. Commerces, artisanat

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

4.4. Equipements hôteliers et de restauration

Il est exigé une place de stationnement par 10 m² de salle de restaurant et une place de stationnement par chambre.

4.5. Etablissements scolaires

Pour les établissements scolaires, il est nécessaire de prévoir 2 places de stationnement par classe.

4.6. Activités

Pour les activités artisanales, il est exigé une place de stationnement par poste de travail.

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

4.8. Pour les constructions de plus de 300 m² de surface de plancher hors œuvre nette, un emplacement au stationnement de deux-roues doit être prévu à raison de 2 % de la surface hors œuvre projetée avec un minimum de 10 m².

5 - Dans le cas où le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même à l'obligation de réaliser des aires de stationnement sur son terrain, il peut être tenu quitte de ses obligations soit en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition des places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit en versant une participation en vue de la réalisation de places publiques de stationnement fixe, par délibération du Conseil Municipal conformément aux dispositions des articles L-421-3 et R-332-17 du Code de l'Urbanisme.

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

1 - Espaces boisés classés

Néant.

2 - Espaces libres et plantations

2.1. Les espaces boisés, arbres isolés ou alignement d'arbres existants sont à conserver et à protéger. Tout arbre abattu ou détérioré pour des raisons justifiées, doit être remplacé. Les espaces libres et les plantations doivent présenter un entretien garantissant la tenue décente des propriétés foncières.

2.2. Les aires de stationnement non couvertes

2.2.1. Il conviendra de rechercher des aménagements capables d'atténuer le caractère utilitaire du stationnement et d'éviter les grandes surfaces de parcage d'un seul tenant.

2.2.2. Les aires de stationnement devront faire l'objet d'un traitement paysager et seront plantées au minimum d'un arbre de haute tige pour deux places de stationnement.
Les surfaces des parcs de stationnement doivent être traitées à l'aide des techniques limitant l'imperméabilisation des sols.

2.3. Espaces libres et espaces verts à créer

2.3.1. Sur chaque unité foncière, 30 % au moins de la surface totale de l'unité foncière doivent être traités en jardin planté et gazonné. Ces espaces seront plantés de, au moins, 1 arbre pour 50 m² d'espaces verts créés.

2.4. Plantations d'alignement le long des voiries de circulation

Les voies ayant une emprise de 15 mètres doivent être plantées, sur chaque côté de la chaussée, d'arbres de haute tige de même variété pour chaque voie. Il doit être planté un minimum de 24 arbres par hectomètre de voie.
Les autres voies doivent être plantées au moins sur un des côtés de la chaussée d'arbres de haute tige de même variété pour chaque voie. Il doit être planté un minimum de 12 arbres par hectomètre de voie.

SECTION 3 - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

1 - Le Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.) applicable est fixé à 0,5.

2 - Pour les constructions le long de la voie repérée au plan graphique par un tireté et pour les constructions publiques destinées à recevoir des équipements collectifs, les possibilités maximales d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des articles U A 3 à U A 13.

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

Non autorisé.

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U B

Caractère de la zone

D'une superficie de 142 hectares, elle englobe la majorité du secteur urbanisé de la commune. Elle est constituée en majorité par un pavillonnaire isolé hors lotissement et quelques groupes d'habitations formant un tissu relativement uniforme et comportant des espaces non construits. Cette zone à vocation résidentielle présente quelques capacités d'accueil.

***Le secteur U Ba** sur la partie Nord de la commune est constitué par un habitat pavillonnaire sur de grandes parcelles.*

***Le secteur U Bb** correspond à un secteur mixte (habitat et activités) qu'il convient de préserver.*

Dans le secteur soumis au risque inondation, les constructions ou installations doivent respecter les prescriptions édictées par le Plan de Prévention des Risques inondation (PPRi) joint en annexe du POS.

Les dispositions réglementaires auront comme objectifs :
- *de maintenir le caractère résidentiel de la zone tout en permettant les nécessaires évolutions,*
- *la protection de son environnement et des espaces boisés classés,*
- *de prendre en compte le risque d'inondation lié au champ d'inondation de la Garonne*

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE U B 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL AUTORISEES

1 - Sont notamment admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

1.1. Les constructions à usage d'habitation, hôtelier, d'équipement collectif, de bureaux, de services ou de commerces, de stationnement de véhicules.

1.2. Dans le secteur UBb, le commerces et les activités artisanales en plus des occupations autorisées dans l'alinéa 1.1. ci-dessus.

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

1.4. Les terrains de jeux, de sports ainsi que les aires de stationnement ouvertes au public.

1.5. L'extension des commerces existants dans la zone U B.

1.6. L'extension limitée des activités existantes dans la zone U B.

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

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

2.1. Dans le secteur soumis au risque inondation, les constructions ou installations autorisées à l'alinéa 1, doivent respecter les prescriptions édictées par le Plan de Prévention des Risques inondation (PPRi) joint en annexe du POS.

2.2. Les constructions à usage commercial ou artisanal, dans le secteur U Bb, si elles n'en compromettent pas la commodité et sous réserve du respect de l'environnement (laveries, pharmacies,...).

2.3. Les constructions à usage d'habitation ou hôtelier, d'équipements collectifs, de bureaux, de services, situées au voisinage des axes classés bruyants par arrêté préfectoral du 26 juillet 2000, ne sont admises que si elles se soumettent aux exigences d'isolement acoustique, conformément à la réglementation en vigueur.

ARTICLE U B 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1 - Les établissements industriels et d'entrepôts.

2 - Les terrains de camping et caravaning soumis à autorisation préalable, le parc résidentiel de loisirs et le stationnement isolé des caravanes.

3 - L'ouverture de carrières et gravières.

4 - Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée. Les remblais sont limités dans tous les cas à 0,50 m de hauteur.

5 - Les constructions comportant des sous-sols.

6 - Les constructions à usage agricole.

7 - Tout terrassement à moins de 12 mètres des bords du canal.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U B 3 - ACCES ET VOIRIE

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 des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
Il peut également être refusé, ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de l'intensité du trafic.

1 – Accès aux voies ouvertes à la circulation publique

1.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir, un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

1.2. 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 n'est pas autorisé.

1.3. Les accès doivent être adaptés à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles édifiés et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et localisés le plus éloignés possibles des carrefours.

1.5. Dans le cas de terrains enclavés, le constructeur est tenu d'obtenir une servitude de passage dont l'emprise, la configuration ou son débouché sur la voie publique doit répondre aux dispositions du présent article. Tant que ces dispositions ne sont pas respectées, le terrain demeure inconstructible

2 – Voiries nouvelles publiques et privées

2.1 Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles édifiés qu'elles doivent desservir.

2.2 Les voies ouvertes à la circulation publique doivent correspondre aux caractéristiques suivantes :

- Les voies à double sens doivent avoir une largeur minimum de plate-forme de 10 mètres, portée à 12 mètres en cas de stationnement latéral et une chaussée comprise entre 5,5 m et 6,5 mètres en fonction du trafic.
- Les voies en sens unique doivent avoir une largeur minimum de plate-forme de 7 mètres et une chaussée de 3,5 mètres au moins.
- En cas d'impasse, le dispositif de retournement devra présenter un diamètre extérieur minimum de 22 mètres (cette exigence est due au ramassage des ordures).

2.3. Les voies privées doivent répondre aux caractéristiques techniques permettant l'accès des moyens de secours.

Une voie privée se terminant en impasse doit répondre aux caractéristiques suivantes :

. sa partie terminale devant comporter un dispositif de retournement permettant aux véhicules de secours de manœuvrer suivant un rayon de braquage de 10,50 mètres minimum, ou ses équivalents en forme de raquette en T ou de raquette en Y conformément aux préconisations du Service Départemental d'Incendie et de Secours jointes en annexe.

. la longueur totale de ces voies privées en impasse ne pourra excéder 80 mètres, sauf si elles sont conçues pour être ultérieurement raccordées à des voies existantes ou projetées ou s'il peut être fait application de l'alinéa 2.4 suivant.

2.4. D'autres caractéristiques de voies différentes à celles évoquées aux alinéas ci-dessus peuvent être :

. Acceptées dans le cadre d'un plan de masse d'ensemble garantissant une bonne conception de l'espace urbain.

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

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

3 - <u>Voies cyclables et chemins piétonniers</u>

3.1. L'ouverture de voies cyclables et de chemins piétonniers pourra être exigée notamment pour desservir les équipements publics et pour renforcer les liaisons inter quartiers conformément au Schéma Directeur des réseaux cyclable et piétonnier établis par la commune.

La largeur minimale des voies cyclables doit être de 1,50 mètre pour les voies cyclables unidirectionnelles et 2,50 mètres pour les voies cyclables bidirectionnelles.

3.2. Dans les opérations d'ensemble, la largeur minimum des chemins piétonniers doit être de 3 mètres.

ARTICLE U B 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

1 - Eau potable

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

1.2. Dans un ensemble groupé de constructions, des points d'eau d'incendie normalisés doivent être disposés à des endroits précis à déterminer avec les services de sécurité.

2 - Réseau d'assainissement

2.1. Eaux usées (eaux usées domestiques et eaux résiduaires industrielles)

Toute construction doit être raccordée au réseau public collecteur d'eaux usées. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonné à un pré-traitement, conformément à l'article 23 de l'arrêté du 22 décembre 1994 fixant les prescriptions techniques relatives aux ouvrages de collecte et de traitement des eaux usées, la commune instruira les autorisations de déversement pour tout raccordement d'effluent non domestique en fonction de la composition de l'effluent. Pour toutes les constructions, en l'absence de réseau communal d'assainissement, l'assainissement individuel est autorisé. Les dispositifs de l'assainissement individuel doivent être conformes à la réglementation en vigueur et aux préconisations de la carte d'aptitude des sols (cf. annexe 5C2d).

2.2. Eaux pluviales (eaux atmosphériques et assimilables)

L'aménageur devra réaliser sur son terrain, les dispositifs appropriés et proportionnés permettant, après stockage dans un ouvrage assurant une maîtrise du débit et de la qualité des rejets, l'évacuation des eaux pluviales vers un exutoire et dans des conditions de débit fixées par les services municipaux, conformément à l'annexe 5c3.

L'aménagement et le positionnement de ces dispositifs de collecte, de rétention et d'évacuation se feront en accord après étude avec les services techniques de la commune.

3 - Réseaux divers

3.1. Les réseaux électriques de distribution d'énergie et de télécommunications doivent être aménagés en souterrain.

3.2. Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards,...) nécessaires au fonctionnement des réseaux notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie doivent être de préférence intégrés aux constructions.
En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du plan de masse dans les meilleures conditions.

3.3. Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains en containers normalisés, accessibles directement de la voie. Les caractéristiques de ces aménagements seront conformes aux dispositions de l'annexe 5c4.

ARTICLE U B 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

1 - Dans les secteurs UB, et UBb : néant.

2 - Dans le secteur UBa : la superficie minimale des nouvelles unités foncières est de 800 m². Pour les extensions des constructions existantes, aucune surface minimale n'est exigée.

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

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

- 6 mètres de la limite d'emprise des voies existantes ou de la limite, d'emplacement réservé pour voirie,
- 4 mètres, de la limite d'emprise des voies piétonnes et des espaces verts,
- 6 mètres de la crête de la berge des cours d'eau ou des fossés mères,
- 20 mètres des limites du domaine public fluvial et 6 mètre pour les constructions liées aux activités du canal.
- Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement ne respectant pas les implantations visées ci-dessus, sont autorisés les surélévations sur l'emprise existante.

2 - Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont admises :

2.1. Dans les lotissements et ensembles d'habitations mais uniquement sur les voies intérieures nouvelles, le permise de lotir ou de construire doit définir précisément les règles d'implantation.

2.2. Lorsqu'une parcelle est bordée par 2 ou 3 voies, il est autorisé une implantation du bâtiment à 4 mètres de la limite d'emprise sur l'une de ces voies.

3 - Pour les fosses des piscines non couvertes, la distance minimale est de 1 mètre, mesurée au nu intérieur de l'ouvrage.

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

1 - Toute construction 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 et 4 mètres dans le secteur UBa.

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

2.1. Sur limite séparative ou à 1 mètre de celle-ci, s'il existe un haie à condition que la construction projetée ne dépasse pas une hauteur de 2,50 mètres sous sablière ; 3,50 mètres au faîtage et que la longueur cumulée des constructions sur cette limite séparative, ne dépasse pas 8 mètres.

2.2. Dans les lotissements et ensembles d'habitations et sur les voies intérieures nouvelles. Dans la mesure où elles contribuent à l'amélioration de la qualité de la composition du plan de masse de l'opération. Le permis de lotir doit définir précisément les règles d'implantation.

2.3. En ce qui concerne les ouvrages d'infrastructure importants indispensables tels que : château d'eau, réservoirs, cheminées, pylônes, etc, …

3 - Pour les fosses des piscines non couvertes, la distance minimale est de 1 mètre mesuré au nu intérieur de l'ouvrage.

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

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

2 - Cet article ne s'applique pas pour les fosses des piscines non-couvertes.

ARTICLE U B 9 - EMPRISE AU SOL

1 - L'emprise globale au sol des constructions ne peut excéder :

- 35 % de la superficie totale de l'unité foncière dans le secteur UB et UBb,
- 20 % de la superficie de l'unité foncière dans le secteur UBa,

ARTICLE U B 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 7 mètres, sous réserve des dispositions de l'article UB 7.

2 - Pour les équipements collectifs, la hauteur maximale autorisée est de 10 mètres.

3 - Les hauteurs définies ci-dessus sont comptées à partir du sol naturel avant travaux et jusqu'au niveau inférieur de la sablière.

ARTICLE U B 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Conditions générales

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

. une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux ou paysages avoisinants (sites naturels, urbains, perspectives monumentales,...), celle de la nature du village existant, celle enfin du caractère de la région,
. la recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions de matériaux, de couleurs,...

2 - Couleurs et matériaux

2.1. Sauf étude particulière de coloration contribuant à une bonne insertion du projet dans son environnement, il doit être tenu compte de la palette des couleurs définie par la commune pour le centre et disponible en mairie.

2.2. Toute imitation de matériaux est interdite.

3 - Façades

La suppression d'éléments architecturaux tels corniches, encadrements des ouvertures et chaînage d'angles en briques est interdite, sauf pour tenir compte des adaptations nécessaires dans le cas de création ou d'extension des commerces. De plus, ces éléments s'ils existent seront mis à nu.

4 - Toitures

4.1. A l'exception des vérandas et des constructions destinées aux équipements publics, les matériaux de couverture doivent être obligatoirement : la tuile canal ou tuile de surface courbe à l'exception de la tuile romane. La pente de toitures doit être de 35 % maximum.

4.2. Les toitures en terrasse peuvent être autorisées lorsqu'elles ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité de l'ensemble de la construction et qu'elles ne couvrent pas la totalité de celle-ci.

5 - Clôtures

5.1. Elles seront ajourées et seront constituées d'un soubassement, d'une hauteur de 0,40 mètre maximum et seront surmontées d'un grillage, ou de claires voies.

5.2. La hauteur maximale ne devra pas excéder :

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

ARTICLE U B 12 - STATIONNEMENT

1 - Cet article concerne :
- les constructions nouvelles,
- les extensions de plus de 100 m² des constructions existantes,
- le changement de destination des constructions déjà existantes,
- toute augmentation du nombre de logements dans les constructions déjà existantes à usage d'habitation.

2 - Pour tous types de locaux, sauf ceux à usage d'habitation, il doit être aménagé des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service.

3 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, les rampes d'accès, les aires de manoeuvre, doivent être assurés en dehors des voies publiques.

4 - Le nombre d'aires de stationnement exigées est calculé et arrondi au nombre supérieur en fonction des normes minimales suivantes :

4.1. Habitations

4.1.1. Pour les constructions à usage d'habitation :
De deux logements maximum : 2 places par logement, dont une attenante au bâtiment principal.
De plus de deux logements : 1,5 place par logement avec un minimum de 1 place pour 60 m² de surface de plancher hors oeuvre nette, dont 50 % au moins seront intégrés dans la construction.

4.1.2. Dans les opérations d'ensembles d'habitations, il sera exigé en plus une place de stationnement public par 4 logements.

4.1.3. Pour les constructions nouvelles à usage d'habitat locatif financées avec un prêt aidé par l'Etat au titre de l'article L-123-2-1 et réalisées par des organismes intervenant dans le logement social, il est exigé une place par logement. Pour les travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il n'est pas exigé de places de stationnement.

4.1.4. Dans les lotissements et ensembles d'habitations, une aire de stationnement devra être prévue à l'intérieur de chaque parcelle et chaque portail devra être positionné avec un retrait suffisant par rapport à la clôture pour permettre le stationnement d'un autre véhicule.

4.2. Bureaux

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

4.3. Artisanat et commerces

Pour les constructions à usage d'artisanat et de commerce de plus de 100 m² de surface de plancher hors œuvre nette existante et projetée sur l'unité foncière, il est exigé une place de stationnement pour 40 m² de surface hors œuvre nette.

4.4. Equipements hôteliers et de restauration

Il est exigé une place de stationnement par 10 m² de salle de restaurant et une place de stationnement par chambre.

4.5. Établissements scolaires et assimilés

Pour les établissements scolaires, il est nécessaire de prévoir 2 places de stationnement par classe.

4.6. Établissements hôteliers, hospitaliers et assimilables
Il est exigé une place de stationnement pour deux lits.

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

4.8. Pour les constructions de plus de 3 logements, un emplacement au stationnement de deux-roues doit être prévu à raison de 2 % de la surface hors œuvre projetée avec un minimum de 10 m².

ARTICLE U B 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1 - Espaces boisés classés

Les dispositions du Code de l'Urbanisme, en matière d'espaces boisés, sont applicables aux espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, reportés et délimités sur le plan de zonage, conformément à la légende.

2 - Espaces libres et plantations

2.1. Espaces boisés et plantations existantes

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

Tout arbre abattu et détérioré, pour des raisons justifiées, doit être remplacé.

2.2. Plantations d'alignement le long des voies de circulation

Les voies ayant une emprise de 15 mètres doivent être plantées, sur chaque côté de la chaussée, d'arbres d'alignement de grand développement, de même variété pour chaque voie ; il doit être planté un minimum de 16 arbres par hectomètre de voie.

Les autres voies doivent être plantées au moins sur un des côtés de la chaussée, d'arbres d'alignement de même variété pour chaque voie ; il doit être planté un minimum de 8 arbres par hectomètre de voie.

2.3. Les aires de stationnement non couvertes

2.3.1. Il conviendra de rechercher des aménagements capables d'atténuer le caractère utilitaire du stationnement et d'éviter les grandes surfaces de parcage d'un seul tenant.

2.3.2. Les aires de stationnement devront faire l'objet d'un traitement paysager et seront plantées au minimum d'un arbre pour deux places de stationnement.

2.3.3. Les surfaces des parcs de stationnement doivent être traitées à l'aide des techniques limitant l'imperméabilisation des sols.

2.4. Espaces libres et espaces verts à créer

2.4.1. Sur chaque unité foncière, 40 % au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et gazonné, et doivent comporter au moins un arbre de haute tige par 50 m² de terrain aménagé.

2.4.2. Dans les lotissements et ensembles d'habitation de plus de 10 unités, il doit être créé un espace vert d'accompagnement à raison de 50 m² par lot ou logement. Cet espace vert ne peut être inférieur à 10 % de la superficie de l'unité foncière de l'opération.

SECTION 3 - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

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

1 - Le Coefficient d'Occupation des Sols applicable à la zone UB est fixé à :

- 0,35 dans les secteurs UB et UBb,
- 0,25 dans le secteur UBa.

2 - Pour les constructions publiques destinées à recevoir des équipements collectifs, les possibilités maximales d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des articles U B 3 à U B 13.

ARTICLE U B 15 - DEPASSEMENT DU C.O.S.

Non autorisé.

CHAPITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U E

Caractère de la zone

Cette zone d'une superficie de 176 hectares recouvre des terrains limités, d'une part par la RD 820 et les limites communales de Saint-Alban et d'Aucamville, et d'autre part par le Canal du Midi.

Cette zone bien desservie par la Départementale 820 et la S.N.C.F. englobe des activités industrielles et commerciales présentant des nuisances à différents degrés. Une installation classée (TOTAL GAZ) fait l'objet de dispositions particulière à l'intérieur d'un périmètre de protection autour du dépôt gaz combustibles (Société Total Gaz) qualifié de Projet d'Intérêt Général (P.I.G.) par arrêté préfectoral du 20 septembre 1990.
Un Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) est en cours d'élaboration.
Le bâti de la zone constitué par des bâtiments type hangar est issu pour la majorité des premières implantations industrielles de l'agglomération qui se sont étendues le long de la Départementale 820 donnant à cet axe un paysage peu attractif qu'il convient de requalifier.

***Le secteur U Ea** correspond au domaine public ferroviaire.*

***Le secteur U Eb** correspond à un secteur pouvant accueillir des activités spécifiques.*

***Le secteur U Ec** correspond à un secteur destiné à être requalifié à moyen terme.*

Le secteur U Ed, d'une surface de 34.6 ha, *correspond à un secteur d'activités à dominante commerciale destiné à être requalifié à court terme.*
Cette requalification implique un aménagement de qualité, fonctionnel au niveau desserte et intégré à son environnement. C'est pourquoi l'urbanisation de cette zone s'appuiera sur un schéma d'aménagement inséré dans le présent POS.

Dans le secteur soumis au risque inondation, les constructions ou installations doivent respecter les prescriptions édictées par le Plan de Prévention des Risques inondation (PPRi) joint en annexe du POS.
Les dispositions réglementaires visent principalement :

- à veiller à une amélioration qualitative du bâti et de l'aspect général de la zone,
- à assurer une bonne insertion des activités tout en limitant les nuisances,
- à protéger les personnes et les biens, des risques d'inondation,
- à favoriser une requalification des franges de la RD,
- à permettre une requalification du secteur UEc notamment.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE U E 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL AUTORISEES

1 - Ne sont admises que les occupations et utilisations suivantes :

1.1. A l'extérieur du périmètre de protection de Total Gaz figurant au plan graphique :

1.1.1. Les constructions à usage hôtelier, d'équipement collectif, de bureaux, de services, de commerces, d'artisanat, industriel, de stationnement des véhicules, d'entrepôts commerciaux.

1.1.2. Les installations classées.

1.1.3. Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité des établissements et des services généraux.

1.1.4. Les terrains de jeux de sports ainsi que les aires de stationnement ouvertes au public.

1.2. A l'intérieur du périmètre de protection de Total Gaz figurant au plan graphique :

1.2.1. Les extensions et les travaux d'aménagement liés à l'activité de Total Gaz

1.2.2. Les installations classées exceptées celles signalées à l'article 2.

2. Sont autorisées sous conditions

2.1. Dans le secteur soumis au risque inondation, les constructions ou installations autorisées à l'alinéa 1, doivent respecter les prescriptions édictées par le Plan de Prévention des Risques inondation (PPRi) joint en annexe du POS.

2.2. Tout projet de quelque nature que ce soit à réaliser sur des propriétés voisines du chemin de fer ne pourra être autorisé qu'après consultation de Réseau Ferré de France (RFF) et de la SNCF en application de la servitude d'utilité publique T1 annexée au POS. Il est rappelé en outre que les traversées ou emprunts du domaine public du chemin de fer par des canalisations diverses doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de RFF ou de la SNCF.

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

2.4. Les extensions de constructions existantes à usage d'habitation à condition que la surface totale de plancher hors oeuvre nette ne dépasse pas 150 m² maximum.

2.5. Les constructions à usage d'habitation, hôtelier, d'équipement collectif, de bureaux, de services situés au voisinage des axes classés bruyants par arrêté préfectoral du 26 juillet 2000 ne sont admises que si elles se soumettent aux exigences d'isolement acoustique conformément aux dispositions de la législation en vigueur.

2.6. **Dans le secteur UEa**. :
- les constructions, les installations de toute nature liées aux activités ferroviaires.
- les constructions, installations et dépôts réalisés par les clients du chemin de fer sur les emplacements mis à disposition pour l'exercice d'activités liées au service public ferroviaire (entreposage, stockage et conditionnement des marchandises), ainsi que pour les secteurs à vocation industrielle, les constructions admises dans les zones industrielles.

2.7. **Dans le secteur UEb,** dépôts de véhicules de plus de 10 unités à condition de respecter l'environnement immédiat.

2.8. **Dans le secteur UEd,**

-les constructions et aménagements devront être compatibles avec le schéma d'aménagement inséré au dossier de la présente modification.

ARTICLE U E 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1 - Toute occupation et utilisation de sol autre que celles admises à l'article U E 1.

2 - Dans le secteur soumis au risque inondation toute construction ou utilisation du sol autorisées à l'alinéa 1 et autre que celles autorisées par le Plan de Prévention des Risques inondation (PPRi) joint en annexe du POS.

3 - Toutes les constructions autres que celles autorisées à l'intérieur du périmètre de protection de Total Gaz.

4 - Le dépôt de voitures de plus de 10 véhicules excepté dans le secteur UEb.

5 - Tout terrassement à moins de 12 mètres des abords du canal.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE

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 des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
Il peut également être refusé, ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de l'intensité du trafic.

1 – Accès aux voies ouvertes à la circulation publique

1.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir, un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

1.2. 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 n'est pas autorisé.

1.3 Les accès doivent être adaptés à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles édifiés et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et localisés le plus éloignés possibles des carrefours.

1.4. Pour être constructible toute unité foncière doit être desservie par une voie autre que la RD 820 excepté dans le secteur UEd où les accès figurent sur le schéma d'aménagement inséré au dossier de la présente modification.

1.5. Dans le cas de terrains enclavés, le constructeur est tenu d'obtenir une servitude de passage dont l'emprise, la configuration ou son débouché sur la voie publique doit répondre aux dispositions du présent article. Tant que ces dispositions ne sont pas respectées, le terrain demeure inconstructible.

2 – Voiries nouvelles publiques et privées

2.1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles édifiés qu'elles doivent desservir.

2.2. Les voies ouvertes à la circulation publique doivent correspondre aux caractéristiques suivantes :

- Les voies à double sens doivent avoir une largeur minimum de plate-forme de 10 mètres, portée à 12 mètres en cas de stationnement latéral et une chaussée comprise entre 5,5 m et 6,5 mètres en fonction du trafic.
- Les voies en sens unique doivent avoir une largeur minimum de plate-forme de 7 mètres et une chaussée de 3,5 mètres au moins.
- En cas d'impasse, le dispositif de retournement devra présenter un diamètre extérieur minimum de 22 mètres (cette exigence est due au ramassage des ordures).

2.3. Les voies privées doivent répondre aux caractéristiques techniques permettant l'accès des moyens de secours.

Une voie privée se terminant en impasse doit répondre aux caractéristiques suivantes :

. sa partie terminale devant comporter un dispositif de retournement permettant aux véhicules de secours de manœuvrer suivant un rayon de braquage de 10,50 mètres minimum, ou ses équivalents en forme de raquette en T ou de raquette en Y conformément aux préconisations du Service Départemental d'Incendie et de Secours jointes en annexe.

. la longueur totale de ces voies privées en impasse ne pourra excéder 80 mètres, sauf si elles sont conçues pour être ultérieurement raccordées à des voies existantes ou projetées ou s'il peut être fait application de l'alinéa 2.4 suivant.

2.4. D'autres caractéristiques de voies différentes à celles évoquées aux alinéas ci-dessus peuvent être :

. Acceptées dans le cadre d'un plan de masse d'ensemble garantissant une bonne conception de l'espace urbain.

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

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

3 - Voies cyclables et chemins piétonniers

3.1. L'ouverture de voies cyclables et de chemins piétonniers pourra être exigée notamment pour desservir les équipements publics et pour renforcer les liaisons inter quartiers conformément au Schéma Directeur des réseaux cyclable et piétonnier établis par la commune.

La largeur minimale des voies cyclables doit être de 1,50 mètre pour les voies cyclables unidirectionnelles et 2,50 mètres pour les voies cyclables bidirectionnelles.

3.2. Dans les opérations d'ensemble, la largeur minimum des chemins piétonniers doit être de 3 mètres.

ARTICLE U E 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

1 - Réseau d'alimentation en eau

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

1.2. Dans les lotissements à usage d'activités, des points d'eau d'incendie normalisés doivent être disposés à des endroits précis à déterminer avec les Services de sécurité.

1.3. En cas d'insuffisance du réseau public pour répondre aux exigences de défense extérieure contre l'incendie des établissements recevant du public, le pétitionnaire devra mettre en œuvre, à sa charge, les solutions techniques permettant de compléter les capacités du réseau public et de respecter les préconisation des services de sécurité.

2 - Réseau d'assainissement

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

2.2 – Eaux usées
Toute construction ou installation 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 d'assainissement du Grand Toulouse.
Le raccordement des installations privées de collecte des eaux usées domestiques au réseau public d'assainissement est obligatoire dans un délai maximal de deux ans à compter de la date de mise en service de ce réseau.

2.3. – Eaux pluviales
Les modalités de raccordement au réseau d'eaux pluviales sont fixées dans le règlement du service d'assainissement du Grand Toulouse.
Tout propriétaire peut solliciter l'autorisation de raccorder son immeuble au collecteur pluvial à la condition que ses installations soient conformes aux prescriptions techniques définies par le Service d'Assainissement et que l'immeuble ne puisse pas être desservi par le caniveau.

D'une façon générale, seul l'excès de ruissellement doit être canalisé après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser le stockage et l'infiltration des eaux. Au final, l'excès de ruissellement ne doit pas dépasser un débit équivalent à 20 % d'imperméabilisation du terrain.
En l'absence ou en l'insuffisance de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du constructeur ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération du terrain

3 - Réseaux divers

3.1. Les réseaux électriques de distribution d'énergie et de télécommunications doivent être aménagés en souterrain.

3.2. Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards,...) nécessaires au fonctionnement des réseaux notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie doivent être intégrés aux constructions.

En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage dans les meilleures conditions.

3.3. Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains en containers normalisés, accessibles directement de la voie. Les caractéristiques de ces aménagements seront conformes aux dispositions de l'annexe 5c6.

ARTICLE U E 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Néant.

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

1 - Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimale de 10 mètres de la limite d'emprise des voies existantes ou futures autres que celles mentionnées ci après et pour lesquelles la distance minimal est de :
. 15 mètres de l'axe de la D. 14a,
. 30 mètres de l'axe de la RD 820,
. 15 mètres de la limite d'emprise de la RD 820,
. 35 mètres de l'axe de la voie ferrée pour l'habitat,
. 15 mètres de l'axe de la voie ferrée pour les activités,
. 20 mètres de l'emprise du domaine public fluvial et 6 mètres pour les constructions liées aux activités du canal,

Dans le secteur UEd,
. Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimale de 10 mètres de la limite d'emprise de la RD 820
. Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait minimum de 2 mètres des voies privées internes à l'opération.

2 - Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

ARTICLE U E 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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 6 mètres.

2 - Dans le secteur UEc, toute construction doit être implantée à une distance minimale de 10 mètres des limites séparatives.

3 - Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

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

1 - Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent l'être de façon telle que la distance les séparant soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé et jamais inférieure à 6 mètres, excepté dans le secteur UEd où cette distance doit uniquement permettre l'entretien des marges d'isolement et des constructions elles-mêmes, et s'il y a lieu, le passage et le bon fonctionnement des moyens de lutte contre l'incendie et autres moyens de secours ou d'urgence ainsi que de bonnes conditions d'éclairement, de salubrité, de sécurité.

2 - Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

ARTICLE U E 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol globale des constructions existantes et projetées ne peut excéder 50 % de la superficie totale de l'unité foncière et 33 % dans le secteur UEc.
Dans le secteur soumis au risque inondation, l'emprise au sol est limitée par les prescriptions du Plan de Prévention des Risques inondation (PPRi) joint en annexe du POS.

ARTICLE U E 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - La hauteur des constructions est mesurée en tout point à partir du terrain naturel avant travaux au pied des constructions, jusqu'au niveau supérieur de la panne sablière pour les toitures traditionnelles ou jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère.

2 - La hauteur maximale des constructions ne peut excéder :
Disposition générale : 13 mètres
Disposition particulières :
dans le secteur UEd : 14 mètres
dans le secteur UEc : 10 mètres

3 - Des dépassements de hauteur pourront être admis :
- pour des ouvrages indispensables tels que : cheminées, cages d'escalier, machinerie d'ascenseur, appareillage de climatisation... Ces ouvrages hors toiture devront faire l'objet d'un traitement architectural en harmonie avec le bâtiment.
- en secteur UEd, dans la limite de 17 m maximum
  . pour des éléments de construction de faible emprise dans la mesure où ils contribuent à la qualité architecturale du projet
  . pour les parkings réalisés en superstructure

ARTICLE U E 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Conditions générales

1.1. Les constructions nouvelles :

Pour être autorisé, tout projet d'aménagement des constructions déjà existantes, de même que tout projet de construction nouvelle doit être par leur forme, volume et proportions adaptés au site et aux paysages environnants.

1.2. Les constructions verticales spéciales et éléments fonctionnels nécessaires aux activités devront s'intégrer harmonieusement dans un projet d'ensemble.

2 - Couleurs et matériaux

2.1. Sauf étude particulière de coloration contribuant à une bonne insertion du projet dans son environnement, il doit être tenu compte de la coloration générale de la commune

2.2. Toute imitation de matériaux est interdite

3 - Façades

Toutes les façades, murs pignons, gaines et conduits doivent présenter un traitement architectural harmonieux.
Les locaux techniques (poste transformateur, locaux de stockage, de présentation ou de compactage des déchets) doivent être intégrés au plan de masse par des aménagements spécifiques (haies, bardages…etc.) destinés à dissimuler leur impact visuel.

4 - Toitures

Néant.

5 - Clôtures

5.1. Les clôtures donnant sur les voies ou emprises publiques et en limite séparative doivent être constituées de grilles ou de claires voies et ne doivent pas excéder une hauteur de 2 mètres, comprenant éventuellement un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,40 mètres.

5.2. D'autres clôtures sont admises pour tenir compte des impératifs liés à la sécurité ou au fonctionnement des activités autorisées.

6 - Dispositifs liés à l'utilisation d'énergie renouvelable

Tout projet entrant dans ce cadre doit comporter une présentation du traitement envisagé. Ces dispositifs concernent notamment les panneaux ou capteurs solaires, …

ARTICLE U E 12 - STATIONNEMENT

1 - Cet article concerne :
- les constructions nouvelles,
- les extensions de plus de 100 m² des constructions existantes,
- le changement de destination des constructions déjà existantes,
- toute augmentation du nombre de logements dans les constructions déjà existantes.

2 - Pour tous types de locaux, sauf ceux à usage d'habitation, il doit être aménagé des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service.

3 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, les rampes d'accès, les aires de manoeuvre, doivent être assurés en dehors des voies publiques.

4 - Le nombre d'aires de stationnement exigées est calculée et arrondi au nombre supérieur en fonction des normes minimales suivantes :

4.1. Habitations

Deux places de stationnement par logement autorisé.

4.2. Bureaux - Services - Commerces

Il est exigé une place de stationnement pour 80 m² de surface plancher hors œuvre nette.

Dans les opérations commerciales, les parkings et espaces extérieurs devront être conçus pour offrir des cheminements sécurisés permettant un accès aisé aux commerces.

Dans le secteur UEd, 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 affectée au commerce.

4.3. Equipements hôteliers et de restauration
Il est exigé une place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

4.4. Etablissements industriels et artisanaux
Pour les établissements industriels et pour les entreprises artisanales, il est exigé une place de stationnement par poste de travail.

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

4.6. Dans tous les cas, 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 U E 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1 - Espaces boisés classés
Néant.

2 - Espaces libres et plantations

2.1. Espaces boisés et plantations existantes
Les espaces boisés, arbres isolés ou alignement d'arbres existants sont à conserver et à protéger.
Tout arbre abattu et détérioré, pour des raisons justifiées, doit être remplacé.

2.2. Plantations d'alignement le long des voies de circulation
Les voies ayant une emprise de 15 mètres doivent être plantées, sur chaque côté de la chaussée, d'arbres d'alignement de grand développement, de même variété pour chaque voie ; il doit être planté un minimum de 16 arbres par hectomètre de voie. Les autres voies doivent être plantées au moins sur un des côtés de la chaussée, d'arbres d'alignement de même variété pour chaque voie ; il doit être planté un minimum de 8 arbres par hectomètre de voie.

2.3. Aires de stationnement non couvertes

Excepté dans le secteur UEd :
Les aires de stationnement devront faire l'objet d'un traitement paysager et seront plantées au minimum d'un arbre pour deux places de stationnement.

Dans le secteur UEd :
Les aires de stationnement seront plantées au minimum d'un arbre pour quatre places de stationnement.
L'emplacement de ces plantations, pourra pour partie se situer sur le pourtour des aires de stationnement, notamment dans le cas de mise en œuvre de dispositifs liés à l'utilisation de l'énergie renouvelable. Une étude paysagère devra être réalisée afin de présenter l'impact de ces dispositions.

2.4. Réservoirs d'hydrocarbures et dépôts existants
Les réservoirs, stocks de matériaux et dépôts industriels laissés à l'air libre devront être masqués par des haies vives d'une hauteur telle qu'elles masquent totalement lesdits réservoirs, stocks ou dépôts, dans toutes les directions où ils pourraient être vus de l'extérieur.

2.5. Espaces libres et espaces verts à créer

2.5.1. Les espaces libres de toute construction, de toute aire de stationnement et en particulier l'espace restant libre entre la limite d'emprise de la voie et les bâtiments, doit être traitée en jardin d'agrément planté et gazonné. Les ouvrages de gestions des eaux pluviales par infiltration ou rétention (type noues, bassins…etc.) doivent faire l'objet d'un traitement paysager spécifique. Ils sont à ce titre intégrés au calcul de la surface d'espaces verts exigibles.

2.5.2. Dans le secteur UEc, la surface d'espaces verts plantés doit être au moins égale à 35 % de la superficie du terrain.

2.5.3 Dans le secteur UEd, la surface d'espaces verts exigibles peut être ramenée à 10 % dans la mesure où le projet de construction concerne une opération d'ensemble faisant l'objet d'une étude paysagère spécifique jointe au dossier de demande de permis de construire.

2.5.4. Le long de la limite séparative séparant la zone U E de la zone N D, doit être obligatoirement planté d'arbustes et de bandes boisées.

2.5.5. Le long de la RD 820 une bande d'une largeur minimale de 3 mètres comptés à partir de la limite d'emprise de la voie, doit être traité en espace vert et avec des plantations.

SECTION 3 - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U E 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

ARTICLE U E 15 - POSSIBILITES DE DEPASSEMENT DU C.O.S.

Sans objet.

CHAPITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1U

Caractère de la zone

Cette zone recouvre une superficie de 16,8 hectares. Elle est constituée d'un habitat pavillonnaire diffus, implanté dans le champ d'expansion de crue de la Garonne.
Dans ce secteur soumis au risque inondation, les constructions ou installations doivent respecter les prescriptions édictées par le Plan de Prévention des Risques inondation (PPRi) joint en annexe du POS.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1U 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL AUTORISEES

1 - Ne sont autorisées que :

1.1. Les surélévations limitées des constructions existantes, sans création de logement nouveau.

1.2. Les aménagements des constructions existantes, sans changement de destination avec si possible la création d'un niveau refuge d'au moins 20 m² de S.H.O.B. à l'abri des plus hautes eaux connues pour les constructions à usage d'habitat.

1.3. Les extensions limitées des constructions existantes sous réserves :

. qu'il n'y ait pas création d'obstacles nouveaux à l'écoulement de la crue,
. que l'extension soit située dans le prolongement de la construction existante,
. que la S.H.O.B. maximale ne dépasse pas 20 m² pour les habitations et 20 % de la S.H.O.B. pour les activités.

1.4. Les travaux de façades.

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

2. Sont autorisées sous conditions

Les constructions ou installations autorisées à l'alinéa 1, doivent respecter les prescriptions édictées par le Plan de Prévention des Risques inondation (PPRi) joint en annexe du POS.

ARTICLE 1U 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

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

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1U 3 - ACCES ET VOIRIE

Néant.

ARTICLE 1U 4 - DESSERTE EN EAU ET ASSAINISSEMENT

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

1 - Réseau d'alimentation en eau

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

2 - Réseaux d'assainissement

2.1. Eaux usées (eaux usées domestiques)

2.1.1. Pour toutes les constructions, en l'absence de réseau communal d'assainissement, l'assainissement individuel est autorisé. Les dispositifs de l'assainissement individuel doivent être conformes à la réglementation en vigueur et aux préconisations de la carte d'aptitude des sols (Cf. annexe 5C2d).

2.1.2. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

2.2. Eaux pluviales (eaux atmosphériques et assimilables)

L'aménageur devra réaliser sur son terrain, les dispositifs appropriés et proportionnés permettant, après stockage dans un ouvrage assurant une maîtrise du débit et de la qualité des rejets, l'évacuation des eaux pluviales vers un exutoire et dans des conditions de débit fixées par les services municipaux, conformément à l'annexe 5c3.

L'aménagement et le positionnement de ces dispositifs de collecte, de rétention et d'évacuation se feront en accord après étude avec les services techniques de la commune.

3 - Réseaux divers

Néant.

ARTICLE 1U 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Néant.

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

Les surélévations, extensions et aménagements des constructions autorisées à l'article 1U 1 seront 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 1U 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

- soit en limites 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 4 mètres.

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

Néant.

ARTICLE 1U 9 - EMPRISE AU SOL

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

- 20 m² de surface hors œuvre brute pour les constructions à usage d'habitat,
- 20 % de la surface hors œuvre brute existante pour les constructions à usage d'activités.

ARTICLE 1U 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 7 mètres sous sablière.

2 - La hauteur définie ci-dessus est comptée à partir du sol naturel avant tous travaux ou remaniement du sol et jusqu'au niveau inférieur de la sablière.

ARTICLE 1U 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Les surélévations, extensions et aménagements des constructions autorisées devront être en harmonie avec la construction existante.

2 - Clôtures

2.1. Elles seront ajourées. Dans le cas de soubassement, il sera limité à une hauteur de 0,40 mètre maximum et seront constitués par des grillages, ou des claires voies.

2.2. La hauteur maximale des clôtures 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.

ARTICLE 1U 12 - STATIONNEMENT

Néant.

ARTICLE 1U 13 - ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1 - Espaces boisés classés

Néant.

2 - Espaces libres et 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 3 - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1U 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités maximales d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des articles 1U 3 à 1U 13.

ARTICLE 1U 15 - POSSIBILITES DE DEPASSEMENT DU C.O.S.

Sans objet.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1NA

Caractère de la zone

Elle recouvre une superficie de 8,2 hectares. Le foncier de cette zone, destiné à recevoir l'essentiel de l'urbanisation future à court et moyen terme, est localisé sur trois sites.

***La zone 1NA** englobe plusieurs unités foncières insérées dans un tissu pavillonnaire. Elles permettront l'accueil de petites opérations à caractère résidentiel sous forme de collectifs et de groupes d'habitations. L'accueil des programmes en locatif sera favorisé dans ce secteur dans un objectif de diversité.*
Dans cette zone soumise au risque inondation, les constructions ou installations doivent respecter les prescriptions édictées par le Plan de Prévention des Risques inondation (PPRi) joint en annexe du POS.
***Le secteur NAa** proche des espaces naturels est destiné à l'accueil d'un habitat aéré. Elle comprend une zone non aedificandi.*

Les dispositions réglementaires de la zone viseront principalement :
- *à favoriser l'accueil d'un habitat diversifié,*
- *à permettre une meilleure cohérence urbaine des quartiers,*
- *à prendre en compte le risque inondation.*

L'urbanisation de la zone se fera obligatoirement à travers des opérations d'ensemble.

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

ARTICLE 1NA 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL AUTORISEES

1 - Ne sont autorisées que les occupations et utilisation du sol suivantes :

1.1. Les constructions à usage d'habitation, hôtelier, d'équipement collectif, de bureaux, de services, de stationnement de véhicules, à condition qu'elles fassent partie d'une opération d'ensemble.

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

1.3. L'extension des constructions existantes aboutissant à un total de 200 m² de surface de plancher hors œuvre.

1.4. Les terrains de jeux, de sports ainsi que les aires de stationnement ouvertes au public.

1.5. Les bassins d'orage.

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

2 - Sont autorisées sous conditions :

2.1. Dans le secteur soumis au risque inondation, les constructions ou installations autorisées à l'alinéa 1, doivent respecter les prescriptions édictées par le Plan de Prévention des Risques inondation (PPRi) joint en annexe du POS.

2.2. Toute occupation et utilisation du sol doit concerner la totalité de chacun des secteurs 1NA.

2.3. Les constructions à usage d'habitation, hôtelier, d'équipement collectif, de bureau, de service, situées au voisinage des axes classés bruyants classés par arrêté préfectoral du 26 juillet 2000 ne sont admises que si elles se soumettent aux exigences d'isolement acoustique conformément aux dispositions de la législation en vigueur.

ARTICLE 1NA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1 - Les établissements industriels et d'entrepôts.

2 - Les parcs d'attractions, les stands de tir, les pistes de karting.

3 - Les terrains de camping et caravaning et l'habitat léger de loisirs.

4 - L'ouverture de carrières.

5 - Les affouillements et les exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.

6 - Les remblaiements autres que ceux nécessaires à l'adaptation de la construction au sol naturel.

7 - Les constructions comportant des sous-sols.

8 - Toutes les constructions dans la zone non aedificandi délimitée au plan graphique conformément à la légende.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1NA 3 - ACCES ET VOIRIE

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 des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
Il peut également être refusé, ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de l'intensité du trafic.

1 – Accès aux voies ouvertes à la circulation publique

1.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir, un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

1.2. 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 n'est pas autorisé.

1.3. Les accès doivent être adaptés à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles édifiés et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et localisés le plus éloignés possibles des carrefours.

1.4. Dans le cas de terrains enclavés, le constructeur est tenu d'obtenir une servitude de passage dont l'emprise, la configuration ou son débouché sur la voie publique doit répondre aux dispositions du présent article. Tant que ces dispositions ne sont pas respectées, le terrain demeure inconstructible.

2 – Voiries nouvelles publiques et privées

2.1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles édifiés qu'elles doivent desservir.

2.2 Les voies ouvertes à la circulation publique doivent correspondre aux caractéristiques suivantes :

- Les voies à double sens doivent avoir une largeur minimum de plate-forme de 10 mètres, portée à 12 mètres en cas de stationnement latéral et une chaussée comprise entre 5,5 m et 6,5 mètres en fonction du trafic.
- Les voies en sens unique doivent avoir une largeur minimum de plate-forme de 7 mètres et une chaussée de 3,5 mètres au moins.
- En cas d'impasse, le dispositif de retournement devra présenter un diamètre extérieur minimum de 22 mètres (cette exigence est due au ramassage des ordures).

2.3. Les voies privées doivent répondre aux caractéristiques techniques permettant l'accès des moyens de secours.

Une voie privée se terminant en impasse doit répondre aux caractéristiques suivantes :

. sa partie terminale devant comporter un dispositif de retournement permettant aux véhicules de secours de manœuvrer suivant un rayon de braquage de 10,50 mètres minimum, ou ses équivalents en forme de raquette en T ou de raquette en Y conformément aux préconisations du Service Départemental d'Incendie et de Secours jointes en annexe.

. la longueur totale de ces voies privées en impasse ne pourra excéder 80 mètres, sauf si elles sont conçues pour être ultérieurement raccordées à des voies existantes ou projetées ou s'il peut être fait application de l'alinéa 2.4 suivant.

2.4. D'autres caractéristiques de voies différentes à celles évoquées aux alinéas ci-dessus peuvent être :

. Acceptées dans le cadre d'un plan de masse d'ensemble garantissant une bonne conception de l'espace urbain.

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

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

3 - <u>Voies cyclables et chemins piétonniers</u>

3.1. L'ouverture de voies cyclables et de chemins piétonniers pourra être exigée notamment pour desservir les équipements publics et pour renforcer les liaisons inter quartiers conformément au Schéma Directeur des réseaux cyclable et piétonnier établis par la commune.
La largeur minimale des voies cyclables doit respecter une largeur de 1,50 mètre pour les voies cyclables unidirectionnelles et 2,50 mètres pour les voies cyclables bidirectionnelles.

<u>ARTICLE 1NA 4</u> - <u>DESSERTE PAR LES RESEAUX</u>

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

1 - Réseau d'alimentation en eau

1.1. Toute construction doit être raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable.

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

2 - Réseau d'assainissement

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

2.2. <u>Eaux usées</u> (eaux usées domestiques et eaux résiduaires industrielles)
Toute construction doit être raccordée au réseau public collecteur d'eaux usées. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement, conformément à l'article 23 de l'arrêté du 22 décembre 1994 fixant les prescriptions techniques relatives aux ouvrages de collecte et de traitement des eaux usées, la commune instruira les autorisations de déversement pour tout raccordement d'effluent non domestique en fonction de la composition de l'effluent.

2.3. <u>Eaux pluviales</u> (eaux atmosphériques et assimilables)
L'aménageur devra réaliser sur son terrain, les dispositifs appropriés et proportionnés permettant, après stockage dans un ouvrage assurant une maîtrise du débit et de la qualité des rejets, l'évacuation des eaux pluviales vers un exutoire et dans des conditions de débit fixées par les services municipaux, conformément à l'annexe 5c3.

L'aménagement et le positionnement de ces dispositifs de collecte, de rétention et d'évacuation se feront en accord après étude avec les services techniques de la commune.

3 - Réseaux divers

3.1. Les réseaux électriques de distribution d'énergie et de télécommunications doivent être aménagés en souterrain.

3.2. Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards,...) nécessaires au fonctionnement des réseaux notamment de vidéo communication et de distribution d'énergie doivent être de préférence intégrés aux constructions.
En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage dans les meilleures conditions.

3.3. Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains en containers normalisés, accessibles directement de la voie. Les caractéristiques de ces aménagements seront conformes aux dispositions de l'annexe 5c4.

ARTICLE 1NA 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Néant.

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

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

. 6 mètres de la limite d'emprise des voies existantes ou futures.

2 - Des implantations autres que celles prévues à l'alinéa 1 du présent article sont admises dans les lotissements et ensembles d'habitations, mais uniquement sur les voies intérieures nouvelles.

3 - Pour les fosses des piscines non couvertes, la distance minimale par rapport aux limites des voies est de 2 mètres, mesurée au nu intérieur de l'ouvrage.

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

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

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

2.1. En limites séparatives à condition que la construction projetée ne dépasse pas une hauteur de 2,50 mètres sous sablière (hauteur mesurée par rapport au sol naturel), 3,50 mètres au faîtage et 8 mètres de longueur sur la limite séparative.

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

2.3. Dans les opérations d'ensemble, à l'exception des bâtiments à édifier sur les limites séparatives constituant les limites de l'unité foncière de l'opération. Le permis de construite ou de bâtir doit définir les implantations.

3 - Pour les fosses des piscines non couvertes la distance minimale par rapport aux limites séparatives, doit être de 1 mètre minimum.

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

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

2 - Toutefois, dans la mesure où elles contribuent à une amélioration du plan de masse, des implantations autres que celles définies ci-dessus sont admises dans les ensembles d'habitations.

ARTICLE 1NA 9 - EMPRISE AU SOL

1 - L'emprise au sol totale des constructions existantes et projetées ne peut excéder 33 % de la superficie totale de l'unité foncière.

ARTICLE 1NA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 7 mètres.

2 - Pour les équipements collectifs, la hauteur maximale autorisée est de 10 mètres.

3 - La hauteur définie ci-dessus est comptée à partir du sol naturel avant travaux et jusqu'au niveau inférieur de la sablière.

ARTICLE 1NA 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Conditions générales

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

. le respect de conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, de tranquillité, d'ensoleillement et d'aspect en général,...

. une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux ou paysages avoisinants (sites naturels, urbains, perspectives monumentales,...), celle de la nature du village existant, celle enfin du caractère de la région,

. la recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions de matériaux, de couleurs,...

2 - Couleurs et matériaux

2.1. Sauf étude particulière de coloration contribuant à une bonne insertion du projet dans son environnement, il doit être tenu compte de la coloration générale de la commune.

2.2. Toute imitation de matériaux est interdite : fausse pierre, moellons, fausse brique, faux bois, faux pans de bois, faux colombages.

2.3. Les enduits grossiers doivent être :

. soit laissés couleur chaux naturelle,
. soit teintés couleur sable, brique crue, ocre léger ou toute teinte s'harmonisant avec la teinte des constructions traditionnelles.

2.4. L'utilisation de la terre cuite et notamment de la brique devra être favorisée sous forme d'éléments bâtis en pleine masse, soit employé en parement collé ou fixé mécaniquement mais uniquement pour affirmer des éléments architecturaux.

3 - Façades

3.1. Toute imitation de matériaux : fausse pierre, moellons, fausse brique, faux bois, faux pans de bois, faux colombages, est interdite.

4 - Toitures

4.1. A l'exception des vérandas et des constructions destinées aux équipements publics, les matériaux de couverture doivent être obligatoirement : la tuile canal ou tuile de surface courbe à l'exception de la tuile romane. La pente est limitée à 35 %.

4.2. Les toitures en terrasse peuvent être autorisées lorsqu'elles ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité de l'ensemble de la construction et qu'elles ne couvrent pas la totalité de celle-ci.

5 - Clôtures

5.1. Elles seront ajourées. Dans le cas de soubassement, il sera limité à une hauteur de 0,40 mètre maximum et seront constitués par des grillages ou des claires voies.

5.2. La hauteur maximale ne devra pas excéder :

. 1,50 mètre pour les clôtures sur voies et emprises publiques,
. 1,80 mètre pour les clôtures situées sur les limites latérales et de fond de parcelle.

ARTICLE 1NA 12 - STATIONNEMENT

1 - Cet article concerne :

- les constructions nouvelles,
- les extensions de plus de 100 m² des constructions existantes,
- les changements de destination des constructions.

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

3 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, les rampes d'accès, les aires de manoeuvre, doivent être assurés en dehors des voies publiques.

4 - Le nombre d'aires de stationnement exigées est calculé et arrondi au nombre supérieur en fonction des normes minimales suivantes :

4.1. Habitations

4.1.1. Pour les constructions à usage d'habitation :
De deux logements maximum : 2 places par logement, dont une attenante au bâtiment principal.
De plus de deux logements : 1,5 place par logement avec un minimum de 1 place pour 60 m² de surface de plancher hors oeuvre nette, dont 50 % au moins seront intégrés dans la construction.

4.1.2. Dans les opérations d'ensembles d'habitations, il sera exigé en plus une place de stationnement public par 4 logements.

4.1.3. Pour les constructions nouvelles à usage d'habitat locatif financées avec un prêt aidé par l'Etat au titre de l'article L-123-2-1 et réalisées par des organismes intervenant dans le logement social, il est exigé une place par logement. Pour les travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il n'est pas exigé de places de stationnement.

4.2. Bureaux

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

4.3. Commerces

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

4.4. Equipements hôteliers et de restauration

Il est exigé une place de stationnement par 10 m² de salle de restaurant, et une place de stationnement par chambre.

4.5. Locaux artisanaux

Il est exigé une place de stationnement par fraction de 200 m² de surface de plancher hors-œuvre nette, plus un emplacement pour chaque groupe de 2 employés.

4.6. Etablissements hospitaliers et assimilés

Il est exigé une place de stationnement par deux lits.

4.7. Equipements scolaires

Il est exigé deux places par classe.

5 - Pour les constructions de plus de 300 m² de surface de plancher hors oeuvre nette, un emplacement nécessaire au stationnement de deux-roues doit être prévu à raison de 2 % de la surface hors oeuvre nette projetée, avec un minimum de 10 m².

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

ARTICLE 1NA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1 - Espaces boisés classés

Sans objet.

2 - Espaces libres et plantations

2.1. Espaces boisés et plantations existantes

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

Tout arbre abattu ou détérioré, pour des raisons justifiées, doit être remplacé. Les espaces libres et les plantations doivent présenter un entretien garantissant la tenue décente des propriétés foncières.

2.2. Plantations d'alignement le long des voies de circulation

Les voies ayant une emprise de 12 mètres au moins doivent être plantées sur un des côtés de la chaussée, d'arbres d'alignement de même variété pour chaque voie ; il doit être planté un minimum de 8 arbres par hectomètre de voie.

2.3. Les aires de stationnement non couvertes

2.3.1. Il conviendra de rechercher des aménagements capables d'atténuer le caractère utilitaire du stationnement et d'éviter les grandes surfaces de parcage d'un seul tenant.

2.3.2. Les aires de stationnement devront faire l'objet d'un traitement paysager et seront plantées au minimum d'un arbre pour deux places de stationnement.

2.3.3. Les surfaces des parcs de stationnement doivent être traitées à l'aide des techniques limitant l'imperméabilisation des sols.

2.4. Espaces libres et espaces verts à créer

2.4.1. 50 % au moins de la superficie de l'unité foncière seront traités en espace vert.

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

2.5. Les bassins de rétention nécessaires aux opérations feront l'objet d'un aménagement paysager intégré à l'opération.

SECTION 3 - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1NA 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

1 - Le Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.) applicable est fixé à 0,30 et 0,25 pour le secteur 1 N Aa.

2 – Pour les constructions publiques destinées à recevoir des équipements collectifs, services publics, les possibilités maximales d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des articles 1NA 3 et 1NA 13.

ARTICLE 1NA 15 - DEPASSEMENT DU C.O.S.

Non autorisé.

CHAPITRE VI

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 2 N A

Caractère de la zone :

Réserve foncière à moyen terme destinée à l'accueil de l'activité. Elle recouvre une superficie de 12,6 hectares, englobant des terrains à l'Est et au Sud de la commune en continuité des zones d'activités déjà existantes.

Dans le secteur soumis au risque inondation, les constructions ou installations doivent respecter les prescriptions édictées par le Plan de Prévention des Risques inondation (PPRi) joint en annexe du POS.

Cette zone à règlement strict (C.O.S. = 0) en pourra être ouverte à l'urbanisation que par modification du P.O.S. ou à travers une procédure de Z.A.C.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 2 N A 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES

1 - Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes :

L'extension des constructions existantes aboutissant à un total de 200 m² de surface de plancher hors œuvre.

2. Sont autorisées sous conditions :

Dans le secteur soumis au risque inondation, les constructions ou installations autorisées à l'alinéa 1, doivent respecter les prescriptions édictées par le Plan de Prévention des Risques inondation (PPRi) joint en annexe du POS.

ARTICLE 2 N A 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdits, toute occupation ou utilisation du sol autres que celles admises à l'article 2 N A 1.

SECTION 2 - CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

Dans le cas visé à l'article 2 N A 1, les dispositions de l'article 3 à 13 de la zone U E sont applicables.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2 N A 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Pour les constructions autorisées, les dispositions de l'article 2 N A 1 sont applicables.

ARTICLE 2 N A 15 - POSSIBILITES DE DEPASSEMENT DU C.O.S.

Sans objet.

CHAPITRE VII

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 3NA

Caractère de la zone :

Réserve foncière à moyen terme destinée à l'accueil de l'habitat. Elle recouvre une superficie de 45,5 hectares.
La ZAC Piquepeyre d'une superficie de 29 hectares est une sous zone de 3NA, appelée 3NAz et réglementée ci-après.

Dans le secteur soumis au risque inondation, les constructions ou installations doivent respecter les prescriptions édictées par le Plan de Prévention des Risques inondation (PPRi) joint en annexe du POS.

Cette zone à règlement strict (C.O.S. = 0) ne peut être ouverte à l'urbanisation que par modification du P.O.S. ou à travers une procédure de Z.A.C.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 3NA 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES

1 - Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes :

L'extension des constructions existantes aboutissant à un total de 200 m2 de surface de plancher hors œuvre.

2. Sont autorisées sous conditions :

Dans le secteur soumis au risque inondation, les constructions ou installations autorisées à l'alinéa 1, doivent respecter les prescriptions édictées par le Plan de Prévention des Risques inondation (PPRi) joint en annexe du POS.

ARTICLE 3NA 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdits, toute occupation ou utilisation du sol autres que celles admises à l'article 3 N A 1.

SECTION 2 - CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

Dans le cas visé à l'article 3NA 1, les dispositions de l'article 3 à 13 de la zone UB sont applicables.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3NA 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Pour les constructions autorisées, les dispositions de l'article 3 N A 1 sont applicables.

ARTICLE 3NA 15 - POSSIBILITES DE DEPASSEMENT DU C.O.S.

Sans objet.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 3NAZ

Par la délibération en Conseil Municipal du 11 décembre 2003, la ZAC de PIQUEPEYRE a été créée. Le sous zonage 3NAz lui-même divisé en sous-secteur a, b, c, d, détermine les règles de constructibilité dans le périmètre de cette ZAC.

Caractère de la zone :

La zone 3Naz est destinée à accueillir le développement prochain de la commune en matière de logement. Une partie de cette zone n'étant pas inondable par la crue de référence, elle accueillera les réservations de terrains pour équipements publics qui ne peuvent plus trouver de place dans les autres secteurs de la commune.

Dans le secteur soumis au risque inondation, les constructions ou installations doivent respecter les prescriptions édictées par le Plan de Prévention des Risques inondation (PPRi) joint en annexe du POS.

Le programme de logement sera diversifié et permettra un équilibre entre les diverses catégories :

- petits collectifs dense (3Naza),
- petits collectif moins dense (3Nazb),
- maisons de ville (3Nazc)
- maisons individuelles sur lot, (3Nazd),
qui seront réparties dans les quatre secteurs

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

ARTICLE 3NAZ 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL AUTORISEES

1 – Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

1.1. Les constructions à usage d'habitation, hôtelier et de restauration, d'équipement collectif, de commerce ou d'artisanat, de bureau ou de services, de stationnement des véhicules.

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

1.3. L'extension des constructions existantes dans la limite des règles du présent chapitre.

1.4. Les terrains de jeux, de sport ainsi que les aires permanentes de stationnement, ouverts au public.

1.5. Les bassins d'orage.

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

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

2.1. Dans le secteur soumis au risque inondation, les constructions ou installations autorisées à l'alinéa 1, doivent respecter les prescriptions édictées par le Plan de Prévention des Risques inondation (PPRi) joint en annexe du POS.

2.2. Les constructions à usage de commerce ou d'artisanat, 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 et les habitants.

2.3. Les constructions à usage d'habitation, hôtelier, d'équipement collectif, de bureau, de service, situés au voisinage des axes classés bruyants par arrêté préfectoral du 26 juillet 2000 ne sont admises que si elles se soumettent aux exigences d'isolement acoustique conformément aux dispositions de la législation en vigueur.

2.4. Les installations classées nécessaires à la vie du quartier ou de la cité, si elles n'en compromettent pas la commodité et sous réserve du respect de l'environnement (pharmacie, laverie, blanchisserie, etc.).

ARTICLE 3NAZ 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1 - Les établissements industriels et les entrepôts.

2 - Les terrains de camping et de caravaning et l'habitat léger de loisirs.

3 - Le stationnement de caravanes isolées,

4 - L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières.

5 - Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides, de déchets ainsi que de vieux véhicules,

6 - Les affouillements et les exhaussements du sol non liés à une opération autorisée,

7 - Les parcs d'attractions, les stands de tir, les pistes de karting,

8 - les constructions à usage d'activités autres que celles qui sont prévues à l'article 3NAZ 1

9 - La construction, l'extension et la reconstruction des bâtiments et logements nécessaires à l'exploitation agricole,

10 - Les constructions comportant des sous-sols.

SECTION II - CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE

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 des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
Il peut également être refusé, ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de l'intensité du trafic.

1 – Accès aux voies ouvertes à la circulation publique

1.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir, un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

1.2. 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 n'est pas autorisé.

1.3. Les accès doivent être adaptés à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles édifiés et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et localisés le plus éloignés possibles des carrefours.

1.4. Dans le cas de terrains enclavés, le constructeur est tenu d'obtenir une servitude de passage dont l'emprise, la configuration ou son débouché sur la voie publique doit répondre aux dispositions du présent article. Tant que ces dispositions ne sont pas respectées, le terrain demeure inconstructible

2 – Voiries nouvelles publiques et privées

2.1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles édifiés qu'elles doivent desservir.

2.2. Les voies ouvertes à la circulation publique doivent correspondre aux caractéristiques suivantes :

- Les voies à double sens doivent avoir une largeur minimum de plate-forme de 10 mètres, portée à 12 mètres en cas de stationnement latéral et une chaussée comprise entre 5,5 m et 6,5 mètres en fonction du trafic.
- Les voies en sens unique doivent avoir une largeur minimum de plate-forme de 7 mètres et une chaussée de 3,5 mètres au moins.
- En cas d'impasse, le dispositif de retournement devra présenter un diamètre extérieur minimum de 22 mètres (cette exigence est due au ramassage des ordures).

2.4. Les voies privées doivent répondre aux caractéristiques techniques permettant l'accès des moyens de secours.

Une voie privée se terminant en impasse doit répondre aux caractéristiques suivantes :

. sa partie terminale devant comporter un dispositif de retournement permettant aux véhicules de secours de manœuvrer suivant un rayon de braquage de 10,50 mètres minimum, ou ses équivalents en forme de raquette en T ou de raquette en Y conformément aux préconisations du Service Départemental d'Incendie et de Secours jointes en annexe.

. la longueur totale de ces voies privées en impasse ne pourra excéder 80 mètres, sauf si elles sont conçues pour être ultérieurement raccordées à des voies existantes ou projetées ou s'il peut être fait application de l'alinéa 2.4 suivant.

2.4. D'autres caractéristiques de voies différentes à celles évoquées aux alinéas ci-dessus peuvent être :

. Acceptées dans le cadre d'un plan de masse d'ensemble garantissant une bonne conception de l'espace urbain.

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

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

3 - Liaisons pour piétons et cyclistes

3.1. L'ouverture de voies cyclables et de chemins piétonniers pourra être exigée notamment pour desservir les équipements publics et pour renforcer les liaisons inter quartiers conformément au schéma directeur des réseaux cyclables et piétonniers établi par la commune. Elles figurent de manière indicative sur le document "orientations d'urbanisme"

3.2. La largeur minimale des voies cyclables est de 1,50 mètre pour les voies unidirectionnelles et de 2,50 mètres pour les voies bidirectionnelles.

3.3. La largeur minimale pour les chemins piétonniers est de 3 mètres.

ARTICLE 3NAZ 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

1.- Réseau d'alimentation en eau potable

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

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

2.- Réseaux d'Assainissement

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

2.2. Eaux usées

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

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

2.3. Eaux pluviales

L'aménageur devra réaliser sur son terrain, les dispositifs appropriés et proportionnés permettant, après stockage dans un ouvrage assurant une maîtrise du débit et de la qualité des rejets, l'évacuation des eaux pluviales ders un exutoire et dans des conditions de débit fixées par les services municipaux, conformément à l'annexe 5c3.

L'aménagement et le positionnement de ces dispositifs de collecte, de rétention et d'évacuation se feront en accord après étude avec les services techniques de la commune.

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

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

3. Réseaux divers

3.1. Tous les autres réseaux ou raccordements à ceux-ci seront enterrés (distribution d'énergies, téléphone, etc...)

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

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

ARTICLE 3NAZ 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Non réglementé.

ARTICLE 3NAZ 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 - Le long des voies principales, les façades des constructions devront être implantées à 5 mètres de l'alignement des emprises publiques.

2 - Sur l'îlot 3Nazb, l'implantation des constructions doit être incluse dans une bande de 30 mètres par rapport à la voirie.

3 - Le long des autres voies, les constructions doivent être implantées à 4 m ou à l'alignement de la voie.

4 - Les abris bus, postes de transformation MT/BT et autres équipements publics légers pourront être implantés en bordure d'alignement des emprises publiques qu'elles soient principales, secondaires ou tertiaires.

ARTICLE 3NAZ 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur, et jamais inférieure à 4 mètres par rapport aux limites extérieures de la zone 3NAz.

2 - Toute construction qui ne sera pas implantée en limite séparative de l'unité foncière, devra l'être à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur et jamais inférieure à 4 mètres.

3 - Des implantations autres que celles qui sont définies aux alinéas 1 et 2 sont possibles pour les ouvrages d'infrastructures indispensables.

ARTICLE 3NAZ 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

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

2 - Dans la mesure où elles contribuent à une amélioration de la composition du plan de masse, des implantations autres que celles qui sont définies ci-dessus sont possibles dans les ensembles d'habitations.

3 - Cet article ne s'applique pas pour les fosses des piscines non couvertes.

ARTICLE 3NAZ 9 - EMPRISE AU SOL

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

- 20% de la superficie totale de l'unité foncière dans les secteurs 3Naza, 3NAz
- 40% de la superficie totale de l'unité foncière dans les secteurs 3NAzc
- 45% de la superficie totale de l'unité foncière dans les secteurs 3NAzd

ARTICLE 3NAZ 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions mesurée sous la sablière n'excédera pas la hauteur totale définie ci-dessous par secteur :

Secteurs 3NAza : 12,00 m et trois niveaux sur rez-de-chaussée.
Secteurs 3NAzb : 12,00 m et trois niveaux sur rez de chaussée.
Secteurs 3NAzc : 9,00 m et deux niveaux sur rez de chaussée.
Secteurs 3NAzd : 7,00 m et un niveau sur rez-de-chaussée.

Une transition sera recherchée pour les parties arrières et latérales des sous-secteurs 3NAza. Les hauteurs devront être modulées de façon à ne pas provoquer de rupture avec les constructions des secteurs voisins.

ARTICLE 3NAZ 11 - ASPECT EXTERIEUR

Conditions générales :

Les constructions nouvelles doivent :
- par leurs formes, leurs couleurs et leurs matériaux, participer à la recherche d'une harmonie générale de l'opération et être conformes à l'architecture traditionnelle de la région,
- par leur volumétrie être compatibles avec le milieu environnant, notamment le village ancien.

1 - Façades :

Toute imitation de matériaux : fausse pierre, moellon, fausse brique, faux bois, faux pans de bois, faux colombage, faux marbre est interdite ainsi que l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit.

2 - Toitures :

D'une manière générale, les constructions seront couvertes en tuiles par une toiture à pentes, cependant, les toitures terrasses partielles seront admises, mais en aucun cas elles ne couvriront la totalité du bâtiment.
Les matériaux de couverture doivent être obligatoirement les tuiles à surface courbe et en particulier : la tuile canal ou ses dérivés, tuile romane, tuile stop, tuile méridionale, …
Les superstructures et en particulier les souches, locaux de machinerie d'ascenseur, les antennes de télévision et paraboles, les ventilations mécaniques, doivent être soigneusement traitées et dans la mesure du possible, il doit être employé un système de ventilation activée dans le but de limiter les superstructures dépassant en couverture.

3 - Clôtures

Les clôtures seront ajourées et constituées d'un soubassement, d'une hauteur de 0,40 mètres au maximum, surmonté d'un grillage ou de claires voies.
La hauteur maximale des clôtures ne devra pas excéder :
1,20 mètre pour les clôtures donnant sur les voies et emprises publiques,
1,80 mètre pour les clôtures situées sur les limites latérales et de fond de parcelle.

4 - Polychromie

Les matériaux bruts utilisés en façade doivent être laissés dans leur teinte naturelle.
Les revêtements extérieurs doivent être teintés couleur sable, brique, ocre léger ou toute autre teinte assimilée à ces dernières. Les Services de l'Urbanisme de la Commune seront obligatoirement consultés avant choix et exécution de la couleur des enduits, une palette de couleur de référence définie par la commune et disponible en mairie pouvant être imposée au Constructeur.
Les matériaux modernes doivent respecter l'harmonie des teintes définies précédemment.
L'utilisation de couleurs vives ne peut être faite que de manière limitée pour accompagner les tonalités décrites ci-dessus.

ARTICLE 3NAZ 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, les rampes d'accès, les aires de manœuvre, doivent être assurés en dehors des voies publiques.
Il sera prévu trois places de stationnement banalisées destinées aux visiteurs par tranche de dix logements;
Pour chaque opération, le nombre de places de stationnement exigées est calculé et arrondi au nombre entier supérieur en fonction des normes minimales suivantes :

1 - Habitations :

Pour les logements collectifs (c'est à dire pour une construction ayant plus de deux logements), il est exigé 1,5 place de stationnement par logement avec un minimum de 1 place pour 60 m^2 de surface de plancher hors œuvre nette, dont 50% au moins seront intégrés dans la construction.
Pour les logements individuels (c'est à dire pour une construction ayant moins de deux logements), il est exigé deux places de stationnement dont au moins une attenante au bâtiment principal en garage.

2 - Bureaux et services

Il est exigé une place de stationnement pour 40 m^2 de surface de plancher HO.

3 - Commerces

Il est exigé 1 place de stationnement par 40 m^2 de surface de plancher HO, affectées à la vente avec un minimum de 2 par établissement.
Au-delà de 200 m2 de surface de vente, il est exigé une place de stationnement supplémentaire par tranche de 25 m^2.
Sur un même secteur, ces places seront distinctes de celles qui sont affectées aux autres usages.

4 - Equipements hôteliers et de restauration

Il est exigé une place de stationnement pour 10 m^2 de salle de restaurant et une place de stationnement par chambre.

5 – Activités

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

6 – Etablissements scolaires

Il est nécessaire de prévoir deux places de stationnement par classe

7 – Autres

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

8 – Obligation de réaliser

Dans le cas où le pétitionnaire ne pourrait satisfaire lui-même à l'obligation de réaliser des aires de stationnement sur son terrain, il peut être tenu quitte de ses obligations soit en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition des places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit en versant une participation en vue de la réalisation de places publiques de stationnement fixée par délibération du Conseil Municipal conformément aux dispositions des articles L-421-3 et R-332-17 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 3NAZ 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1 - Espaces boisés classés

Les dispositions du Code de l'Urbanisme, en matière d'espaces boisés, sont applicables aux espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, reportés et délimités sur le plan de zonage, conformément à la légende.

2 - Autres plantations existantes

Les arbres isolés ou plantations d'alignement existants sont à conserver et à protéger.
Dans le cas où un arbre serait abattu ou détérioré dans le cadre d'une opération de construction, il devra être remplacé par un ou plusieurs sujets de même essence visant à reconstituer un patrimoine végétal de même importance.

3 - Plantations sur les parcs de stationnement

Il conviendra de rechercher des aménagements capables d'atténuer le caractère utilitaire du stationnement et d'éviter les grandes surfaces de parcage d'un seul tenant.
Les aires de stationnement devront faire l'objet d'un traitement paysager et seront plantées au minimum d'un arbre pour deux places de stationnement.
Les surfaces des parcs de stationnement doivent être traitées à l'aide des techniques limitant l'imperméabilisation des sols.

4 - Espaces libres et espaces verts à créer

Les espaces verts et espaces libres à créer (distincts des aires de stationnement et de circulation) devront représenter un minimum de 30 % de la surface du terrain de chaque opération. Ils devront être traités en jardins plantés et engazonnés et comporter au moins un arbre pour 50 m^2 d'espaces verts créer.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3NAZ 14 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

Le Coefficient d'Occupation des Sols applicable à la zone 3NAZ est fixé à :

- 0,60 dans les Secteurs 3NAza
- 0,50 dans les Secteurs 3NAzb
- 0,45 dans les Secteurs 3NAzc
- 0,25 dans les Secteurs 3NAzd

ARTICLE 3NAZa 15 - DEPASSEMENT DU C.O.S.

Aucun dépassement de C.O.S. n'est autorisé.

CHAPITRE VIII

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 4NAL

Caractère de la zone

Elle englobe une superficie de 49 hectares dont environ 30 hectares correspondant au plan d'eau et recouvre principalement les terrains situés entre le chemin du Bocage et le canal.

Cette zone à vocation sportive et de loisirs composée d'anciennes gravières, correspond au plan d'eau du Bocage aménagé en base de loisirs intercommunale (Lespinasse, Gagnac, Fenouillet) abritant déjà des équipements sportif est destinée à devenir un pôle de loisirs à l'échelle de l'agglomération.

Les dispositions réglementaires pour cette zone visent principalement :

- à permettre une bonne intégration des constructions à caractère de loisirs autorisées dans l'objectif d'une dynamisation de la base de loisirs du Bocage dans le cadre de la nouvelle Communauté d'Agglomération,

- à protéger et valoriser les espaces autour du plan d'eau de Bocage.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 4NAL 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL AUTORISEES

1 - Ne sont admises que :

1.1. Les occupations et utilisations des sols à usage de loisirs et de détente.

1.2. Toutes les constructions et les aménagements à l'extérieur du périmètre de protection de TOTAL GAZ destinées à renforcer le pôle de loisirs du Bocage.

1.3. Les terrains de jeux, de sports, ainsi que les aires de stationnement ouvertes au public.

2 - Toutefois sont autorisés, sous conditions :

Les constructions à usage hôtelier, d'équipements collectifs, de services, situées au voisinage des axes classés bruyants par arrêté préfectoral du 26 juillet 2000, ne sont admises que si elles se soumettent aux exigences d'isolement acoustique, conformément à la réglementation en vigueur.

3 - Les constructions autorisées à l'article 1 sous réserve qu'elles s'inscrivent dans un projet paysager global de la zone 4 N AL.

ARTICLE 4NAL 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

2 - Sont interdites :

2.1. Toutes les constructions autres que celles autorisées à l'article 4 N AL 1.

2.2. Toutes les constructions à l'intérieur du périmètre de protection de TOTAL GAZ figurant au plan graphique.

2.3. Tout terrassement à moins de 12 mètres des bords du canal.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATIONETDE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 4NAL 3 - ACCES ET VOIRIE

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...

1 - Accès

1.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir, un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.
1.2. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

2 – Voirie nouvelle publique et privée

Sans objet.

3 - Voies cyclables et chemins piétonniers

Les voies cyclables et de chemins piétonniers seront aménagés conformément au Schéma Directeur du réseau cyclable et du réseau piétonnier établi par la commune.

ARTICLE 4NAL 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

1 - Réseau d'alimentation en eau

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

2 - Réseaux d'assainissement

2.1. Eaux usées (eaux usées domestiques)

2.1.1. Toute construction doit être raccordée au réseau public collecteur des eaux usées, pour toutes les constructions, en l'absence de réseau communal d'assainissement, l'assainissement individuel est autorisé. Les dispositifs de l'assainissement individuel doivent être conformes à la réglementation en vigueur et aux préconisations de la carte d'aptitude des sols (cf. annexe 5C2d).
2.1.2. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

2.2. Eaux pluviales (eaux atmosphériques et assimilables)

L'aménageur devra réaliser sur son terrain, les dispositifs appropriés et proportionnés permettant, après stockage dans un ouvrage assurant une maîtrise du débit et de la qualité des rejets, l'évacuation des eaux pluviales vers un exutoire et dans des conditions de débit fixées par les services municipaux, conformément à l'annexe 5c3.

L'aménagement et le positionnement de ces dispositifs de collecte, de rétention et d'évacuation se feront en accord après étude avec les services techniques de la commune.

3 - Réseaux divers
Néant.

ARTICLE 4NAL 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Néant.

ARTICLE 4NAL 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 10 mètres de la limite d'emprise des voies et emprises publiques et cours d'eau et à 40 mètres de la limite d'emprise du canal latéral.

ARTICLE 4NAL 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à 10 mètres.

ARTICLE 4NAL 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Deux constructions en dur 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 4NAL 9 - EMPRISE AU SOL

Celles des constructions autorisées à l'article 4 N A 1.

ARTICLE 4NAL 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale autorisée est fixé à 10 mètres sous sablière.

ARTICLE 4NAL 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Couleurs et matériaux

1.1. Sauf étude particulière de coloration contribuant à une bonne insertion du projet dans son environnement, il doit être tenu compte de la coloration générale de la commune

Sans étude de coloration particulière, les matériaux bruts utilités en façade (béton banché, maçonnerie de briques creuses, blocs béton) sans enduit extérieur sont interdits.
Les enduits grossiers doivent être teintés.

1.2. Toute imitation de matériaux est interdite.

2 - Clôtures

Tous types de clôture à caractère industriel sont interdits.

ARTICLE 4NAL 12 - STATIONNEMENT

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

2 Sur chaque parcelle, il doit être aménagé en outre des aires suffisantes pour assurer le fonctionnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service.

3 - Les espaces de stationnement nécessaires aux activités autorisées devront s'intégrer dans un projet paysager.

ARTICLE 4NAL 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1 - Espaces boisés classés (E B C)

Néant.

2 - Espaces libres et plantations

Les espaces boisés, les arbres isolés ou les alignements d'arbres existants sur les unités foncières doivent être conservés ou remplacés, protégés et entretenus.

SECTION 3 - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 4NAL 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

1 - Les possibilités maximales d'occupation du sol pour les constructions sont celles qui résultent de l'application des articles 4 N A 3 à 4 N A 13.

ARTICLE 4NAL 15 - POSSIBILITES DE DEPASSEMENT DU C.O.S.

Sans objet.

CHAPITRE IX

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N D

Caractère de la zone

Elle englobe une superficie de 477 hectares et recouvre principalement les terrains situés entre la Garonne et le chemin du Bocage. Elle recouvre également l'emprise et les abords du canal latéral, ainsi que les terrains situés au Sud de la commune.
Elle englobe un patrimoine bâti de qualité (châteaux et fermes) des anciennes carrières et des terrains agricoles.

Cette zone comporte également des espaces naturels remarquables notamment aux abords de la Garonne dont la richesse et la diversité des écosystèmes a entraîné leur inventaire en Zone d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (Z.N.I.E.F.F.) auxquels s'ajoutent les gravières de Viguières et du Bocage.

Cette zone correspond en majorité à la trame verte du Schéma Directeur.

Dans le secteur soumis au risque inondation, les constructions ou installations doivent respecter les prescriptions édictées par le Plan de Prévention des Risques inondation (PPRi) joint en annexe du POS.

Les secteurs NDe *sont destinés à l'accueil des terrains de sports et de loisirs en continuité immédiate des équipements sportifs déjà existants (gymnase du collège) et de secteurs d'urbanisation future.*

Les dispositions réglementaires pour cette zone visent principalement :

- *la protection des éléments du paysage bâti de caractère, les sentiers et la végétation,*
- *la prise en compte du risque d'inondation,*
- *la protection de la trame verte du Schéma Directeur.*

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N D 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL AUTORISEES

1 - Ne sont admises que :

1.1. Les extensions limitées des constructions existantes et leur réhabilitation.

1.2. Les terrains de jeux, de sports, ainsi que les aires de stationnement ouvertes au public.

1.3. Dans le périmètre du domaine public fluvial, les constructions et aménagements nécessaires à l'exploitation du canal.

1.4. Dans les secteurs N De, les constructions liées aux équipements collectifs à caractère sportif à l'extérieur de l'aléa fort.

2 – Toutefois sont autorisés, sous conditions :

2.1. Dans le secteur soumis au risque inondation, les constructions ou installations autorisées à l'alinéa 1, doivent respecter les prescriptions édictées par le Plan de Prévention des Risques inondation (PPRi) joint en annexe du POS.

2.2. Les clôtures doivent être ajourées dans les secteurs N Di et N Dei.

2.3. Les constructions à usage d'habitation, situées au voisinage des axes classés bruyants par arrêté préfectoral du 26 juillet 2000, ne sont admises que si elles se soumettent aux exigences d'isolement acoustique, conformément à la réglementation en vigueur.

2.4. Les occupations et utilisations du sol, à condition qu'elles ne portent pas atteinte aux éléments du paysage (bâti de caractère, sites d'intérêt paysager) identifiés au plan graphique conformément à la légende et protégés au titre de l'article L-123-1 7° du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE ND 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1.1. Toute construction autre que celles autorisées à l'article N D 1.

1.2. Les travaux portant atteinte à la qualité du paysage et protégés au titre de l'article L-123-1 7.

1.3. Toute construction à l'intérieur du périmètre de protection de TOTAL GAZ figurant au plan graphique.

1.4. Tout terrassement à moins de 12 mètres des bords du canal.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATIONETDE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE ND 3 - ACCES ET VOIRIE

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...

1 - Accès

1.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir, un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

1.2. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

2 – Voirie nouvelles publique et privée

2.1. Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

2.2. Voies en impasse : la partie terminale des voies en impasse doit être aménagée de telle sorte que tout véhicule puisse faire aisément demi-tour.

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

3 - Voies cyclables et chemins piétonniers

3.1. Les voies cyclables et de chemins piétonniers seront aménagés conformément au Schéma Directeur du réseau cyclable et du réseau piétonnier établi par la commune.

3.2. Les sentiers et chemins piétonniers identifiés au plan graphique conformément à la légende sont protégés au titre de l'article L-123-17 du code de l'urbanisme.

ARTICLE ND 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

1 - Réseau d'alimentation en eau

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

2 - Réseaux d'assainissement

2.1. Eaux usées (eaux usées domestiques)

2.1.1. Pour toutes les constructions, en l'absence de réseau communal d'assainissement, l'assainissement individuel est autorisé. Les dispositifs d'assainissement individuel doivent être conformes à la réglementation en vigueur et aux préconisations de la carte d'aptitude des sols (Cf. annexe 5C2d).

2.1.2. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

2.2. Eaux pluviales (eaux atmosphériques et assimilables)

L'aménageur devra réaliser sur son terrain, les dispositifs appropriés et proportionnés permettant, après stockage dans un ouvrage assurant une maîtrise du débit et de la qualité des rejets, l'évacuation des eaux pluviales vers un exutoire et dans des conditions de débit fixées par les services municipaux, conformément à l'annexe 5c3.

L'aménagement et le positionnement de ces dispositifs de collecte, de rétention et d'évacuation se feront en accord après étude avec les services techniques de la commune.

3 - Réseaux divers

Néant.

ARTICLE ND 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Néant.

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

1 - Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 10 mètres de la limite d'emprise des voies, emprises publiques et cours d'eau.

2 - Toute clôture ou construction devra respecter une distance de 10 mètres par rapport à la limite d'emprise des cours d'eau.

3 - Toute construction doit respecter une distance de 50 mètres de la limite d'emprise du canal.

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

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à 10 mètres.

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

Deux constructions en dur 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 ND 9 - EMPRISE AU SOL

Dans le secteur N De l'emprise au sol des constructions à usage sportif est limitée à 20 % de la superficie de l'unité foncière.

ARTICLE ND 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - La hauteur maximale des constructions est limitée à 7 mètres et 10 mètres dans le secteur N De.

2 - La hauteur définie ci-dessus est comptée à partir du sol naturel avant tous travaux ou remaniement du sol et jusqu'au niveau inférieur de la sablière.

ARTICLE ND 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

1 - Couleurs et matériaux

1.1. Sauf étude particulière de coloration contribuant à une bonne insertion du projet dans son environnement, il doit être tenu compte de la coloration générale de la commune.
Sans étude de coloration particulière, les matériaux bruts utilités en façade (béton banché, maçonnerie de briques creuses, blocs béton) sans enduit extérieur sont interdits.
Les enduits grossiers doivent être teintés.

1.2. Toute imitation de matériaux est interdite.

2 - Toitures

2.1. La pente des toitures est limitée à 35 %.

2.2. Les matériaux de couverture doivent être obligatoirement la tuile canal, pour les constructions à usage d'habitation.

3 - Clôtures

3.1. Tous types de clôture à caractère industriel sont interdits.

ARTICLE ND 12 - STATIONNEMENT

1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
Sur chaque parcelle, il doit être aménagé en outre des aires suffisantes pour assurer le fonctionnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service.

2 - Les espaces de stationnement nécessaires aux activités autorisées devront s'intégrer dans un projet paysager.

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

1 - Espaces boisés classés (E B C)

Les dispositions du Code de l'Urbanisme et les autres dispositions législatives et réglementaires en matière d'espaces boisés sont applicables aux espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, reportés et délimités sur le Plan de Zonage, conformément à la légende.

2 - Espaces libres et plantations

Les espaces boisés, les arbres isolés ou les alignements d'arbres existants sur les unités foncières doivent être conservés ou remplacés, protégés et entretenus.

SECTION 3 - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE ND 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

1 - Les possibilités maximales d'occupation du sol pour les constructions destinées aux activités sportives sont celles qui résultent de l'application des articles ND 3 à ND 13.

2 - Pour les autres constructions autorisées, les dispositions de l'article ND 1 sont applicables.

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

Sans objet.