

Plan d'Occupation des Sols

2ème MODIFICATION

Approuvé le 21 Avril 2011

4- REGLEMENT ECRIT

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

Le POS est élaboré avec l'assistance de l'Agence d'Urbanisme et d'Aménagement du Territoire Toulouse Aire 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 Saint-Alban.

Toutefois, à l'intérieur du périmètre des Z.A.C. du Terroir 1et du Terroir 2 créées respectivement par Arrêté Préfectoral du 9-10-1974 et par D.C.M du 14-06-89 et délimitées sur les plans par un tireté, le présent règlement ne s'applique pas. Les documents d'urbanisme qui déterminent le régime des ZAC du Terroir 1et du Terroir 2 sont des PAZ approuvés respectivement les 9-09-89 et 13-12-90.

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

Les règles de ce plan d'occupation des sols se substituent en ce qu'elles ont expressément de contraire aux articles du Code de l'Urbanisme à l'exception des articles rappelés ci-dessous qui restent applicables :

A) Les articles suivants du Code de l'Urbanisme : L.111-9, L.111-10, L.421-4 concernant les sursis à statuer et les articles énumérés à l'article R.111-1 qui concernent les conditions spéciales à observer nonobstant les règles du POS et portent plus particulièrement sur : salubrité publique, risques naturels, bruit, desserte et accès, environnement.

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

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

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

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

B) Les servitudes d'utilité Publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières, qui font l'objet de l'annexe 5.3 et sont reportées au titre indicatif sur les documents graphiques n°5.3.2.

~~hhhhh~~

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

1 - Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II sont :
- la zone UA
- la zone UB
- les zones UC et les secteurs UCa, UCb UCc et UCi
- la zone UDi
- la zone UF et les secteurs UFa, UFb, UFc
- la zone UX

repérées au plan par leurs indices respectif UA, UB, UC, UCa, UCb, UCc, UCi, UDi, UF, UFa, UFb, UFc, UX et délimitées par un tireté.

2 - Les zones naturelles ou non équipées auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont :
- les zones I NA et les secteurs INAa et INAi~~et le secteur INAi~~
- la zone IINA
- la zone NDi et le secteur NDie

repérées au plan par leurs indices respectifs INA~~, INAi~~, INAa, INAi, IINA, NDi, NDie, et délimitées par un tireté.

ARTICLE 4: ADAPTATIONS MINEURES

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

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

ARTICLE 5 : DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES SPÉCIFIQUES

La prise en compte du risque d'inondations sur une partie du territoire de Saint-Alban est traduite sur le plan de zonage par un indice « i ».

L'indice "i" rapporté à chaque zone traduit l'état de la connaissance du risque d'inondation issue des conclusions des études hydrauliques détaillées menées sur l'Hers Mort et visant à la modélisation de la crue centennale dans les conditions bathymétriques et topographiques actuelles de la vallée.

Outre les prescriptions spécifiques à chaque zone, les deux principes suivants s'appliquent : l'~~-~~
interdiction des sous-sols,

- limitation des remblais au strict nécessaire.

DISPOSITIONS COMMUNES À L'ENSEMBLE

DES ZONES URBAINES ET NATURELLES

ARTICLE 1 : AFFECTATION DES ZONES

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

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

a) Dans les zones urbaines (Zone U) toute activité, construction ou installation qui n'est pas explicitement interdite est autorisée.

b) Dans les zones naturelles (Zone N) toute activité, construction ou installation qui n'est pas explicitement autorisée est interdite.

ARTICLE 2 : CONSTRUCTIONS DÉTRUITES PAR SINISTRE

Sauf interdiction de reconstruction prévue par le règlement afférent à la zone dans laquelle elle est implantée, une construction équivalente à la construction détruite par sinistre pourra être autorisée si cette construction n'est pas moins conforme aux dispositions des articles 3 à 13 du règlement de la zone d'implantation.

En cas de dépassement de la densité fixée à l'article 14 du règlement de la zone d'implantation du bâtiment sinistré ou en l'absence de gestion de la densité, la surface hors œuvre nette (SHON) de l'immeuble reconstruit ne pourra excéder la SHON de l'immeuble sinistré à moins qu'une hauteur supérieure, exigée pour une meilleure insertion dans les constructions existantes, ne conduise à une densité supérieure.

ARTICLE 3 : OUVRAGES PUBLICS

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

- des réseaux divers (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications, ouvrages pour la sécurité publique, etc...)

- des voies de circulation terrestres, ferroviaires, aériennes ou aquatiques,

peut être autorisée même si les installations ne respectent pas le corps de règle de 1a zone concernée.

Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

ARTICLE 4 : RAPPELS RÉGLEMENTAIRES

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

- L'édification des clôtures (articles R 444.1 à 12).

- Les installations et travaux divers (articles R 442.1 à 13) tels que :

    - les parcs d'attractions, les aires de jeux et de sports ouverts au public,

    - les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités, ainsi que les garages collectifs de caravanes,

    - les affouillements ou exhaussements du sol d'une superficie supérieure à 100 m² et d'une profondeur ou hauteur supérieure à 2 mètres.

- Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés délimités sur le plan de zonage. Les demandes de défrichement font l'objet d'un rejet de plein droit (art R 130.1 à 24 du Code l'Urbanisme).

- Le stationnement isolé de caravanes de plus de trois mois dans l'année, ainsi que l'aménagement de terrains de camping caravaning (articles R 443.1 à 16).

- L'aménagement de parc résidentiel de loisirs (articles 444.1 à 4).

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UA correspond au secteur aggloméré le plus ancien à vocation d'habitat, de services et de commerces. Cette zone articulée sur la RD4, dite route de Fronton, est à l'heure actuelle la plus dense de Saint-Alban.

Elle comporte peu de terrains libres sur la rue. Compte tenu de son tissu urbain de village rue et de sa centralité, il convient de maintenir et de renforcer son caractère par une urbanisation (habitat pavillonnaire ou collectif) et une densification sur les terrains libres en second rideau.

Un droit de construire important est affecté à cette zone qui tient un rôle de pôle attractif pour l'ensemble de la commune.

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

ARTICLE UA 1 : OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DU SOL ADMISES

1 - Rappels

1.1. L'édification des clôtures et les ravalements de façades des constructions sont soumis à déclaration préalable.

1.2- Les installations et travaux divers prévus sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

1.3. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.331-1 du Code Forestier.

2 - Sont notamment autorisés, sous réserve des dispositions des articles UA1.3 et UA2 :

2.1. Les constructions à usage d'habitations et leurs annexes, de commerces, de bureaux, de services, hôteliers.

2.2. Les lotissements et opérations d'ensemble à usage d'habitation.

2.3. Les constructions à usage d'équipement collectif.

2.4. Les constructions nécessaires aux activités horticoles ou de maraîchage.

2.5. Les constructions, installations et ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des réseaux (télécommunication, gaz, électricité, eau potable, assainissement, …).

2.6. Les installations et travaux divers suivants : terrains de jeux et aires de stationnement ouverts au public.

3 - Toutefois, sont autorisés sous conditions :

3.1. Les constructions situées dans un secteur de nuisances acoustiques à la proximité d'une infrastructure classée par l'arrêté préfectoral du 26 juillet 2000 soumises à une isolation acoustique supplémentaire conformément aux textes en vigueur. Les secteurs de nuisances acoustiques, qui sont reportées sur le plan de zonage du POS, correspondent à une bande de :
- 300 mètres de l'axe de l'A62,
- 100 mètres de l'axe de la RD4,
- 30 m de l'axe de la RD14a.

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

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

3.4. Les piscines.

4 Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 8 mètres par rapport à la berge des cours d'eau et fossés mères, dont 4m de servitude pour l'entretien des berges et autre aménagement.

5 Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions réglementaires du plan de prévention des risques naturels sècheresse -annexe 5.11 du dossier de PLU- approuvé par arrêté Préfectoral du 30 août 2005 .

ARTICLE UA 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :

1 - Les installations classées autres que celles visées à l'article UA1,

2 - Les terrains de camping et de caravaning et d'habitat léger de loisirs,

3 - Les installations et travaux divers autres que ceux visés à l'article UA1,

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

5 - Les constructions à usage agricole autres que celles visées à l'article UA1,

6 - Les constructions à usage industriel,

7 - Les dépôts de vieux véhicules,

8 - Les dépôts couverts ou non.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATIONS DES SOLS

ARTICLE UA 3 : ACCÈS ET VOIRIE

1 - Accès :

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

1.2. Les accès directs sont interdits sur l'Autoroute A62.

1.3. L'accès d'une parcelle ou d'une opération d'ensemble doit être unique sur la RD4.

2 - Voirie nouvelle :

2.1. Les voies publiques ou privées susceptibles d'être ouvertes à la circulation publique doivent avoir une largeur minimale de plate-forme de 10 mètres et une chaussée de 6 mètres.

2.2. Les voies en impasse devront comporter un dispositif de retournement permettant aux véhicules lourds de manœuvrer (un rayon de braquage de 11 mètres est à prévoir). Les aires de retournement devront être traitées en espace semi-piétonnier sous forme de placette bordée d'arbres d'alignement.

Les caractéristiques des voies en impasse sont :
- desserte de moins de cinq lots : la largeur minimale de la plate-forme doit être de 5 m et celle de la chaussée de 4 m
- desserte de plus de cinq lots : la largeur minimale de la plate-forme doit être de 6 m et celle de la chaussée de 4 m

2.3. Les impasses dont la largeur excède 80 m doivent être prévues pour pouvoir se désenclaver par des voies existantes ou futures.

3 - Pistes cyclables et chemins piétonniers :

L'ouverture de pistes cyclables et de cheminements piétons pourra être exigé, notamment pour desservir les équipements publics, les espaces publics majeurs et structurants et pour assurer des liaisons inter quartiers. Ils doivent avoir une largeur minimale de plate-forme de 4 mètres et une chaussée de 2 mètres.

4 - Accès et circulation des personnes à mobilité réduite :

Des dispositifs particuliers pour faciliter le déplacement des personnes à mobilité réduite pourront être exigés.

ARTICLE UA 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 - Eau potable :

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

2 - Assainissement :

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

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

Constructions individuelles
Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau pluvial collectif ou faire l'objet d'un assainissement pluvial utilisant des techniques alternatives telles que celles définies pour les opérations groupées.

Opérations groupées (réalisation d au moins 3 logements) : lotissements, ZAC, permis groupés, logements collectifs...

Terrains imperméabilisés
Un stockage des eaux pluviales sera réalisé. Le volume de ce stockage ne sera pas inférieur à 2 m cubes pour 100 m² de surface imperméabilisée (toitures, voirie, trottoirs...).

Le débit de fuite de ce stockage sera limité par des dispositions constructives à 0,25 litres par seconde pour 100 m² de surface imperméabilisée.

Les dispositions constructives de ce dispositif de stockage et notamment les mesures prises pour une bonne intégration dans son environnement seront soumises à l'agrément de la collectivité avant tout commencement de travaux.

Terrains non imperméabilisés
Pour ce qui concerne les eaux pluviales en provenance des terrains non imperméabilisés, l'aménageur devra :
- soit limiter le ruissellement notamment par une végétalisation des terrains (plantation de haies, aménagement paysager...) et par la sauvegarde des ruisseaux et fossés existants (busage à éviter),
- soit, si la limitation du ruissellement n'est pas possible, réaliser un stockage des eaux pluviales dans les conditions suivantes :
  . le volume de ce stockage ne sera pas inférieur à 1,5 m^3 pour 100 m² de surface non imperméabilisée
  . le débit de fuite de ce stockage sera limité par des dispositions constructives à 0,20 litres par seconde pour 100 m² de surface non imperméabilisée.

De plus
Pour des épisodes pluvieux générant des conditions de ruissellement exceptionnelles, susceptibles de ne pas être traitées en totalité par les dispositions décrites ci-dessus et donc ne permettant pas d'assurer une protection vis-à-vis de l'aléas décennal, la conception des projets relatifs à des opérations groupées devra prendre en compte ces ruissellements exceptionnels dans le but d'en limiter les conséquences négatives sur les personnes et les biens.

Lorsque le débit de fuite en provenance des stockages ne peut pas être évacué vers un réseau pluvial collectif (fossé où canalisation) situé hors de la parcelle, une infiltration dans le sol pourra être autorisée sous réserve du respect de la réglementation en vigueur. Des dispositions constructives, d'entretien facile, doivent être prises pour limiter la pollution et le colmatage des eaux souterraines.

3 - Réseaux divers :

3.1. Les lignes de télécommunications et distribution d'énergie doivent être installées en souterrain, dans les lotissements et ensembles d'habitations. Le remplacement des lignes électriques existantes pourra être réalisé suivant la technique de pose de réseaux torsadés en façade sous corniche ou sous débord de toiture.

3.2. L'édification de toute construction ou installation importante ou de tout ensemble de constructions ou installations peut être subordonnée à la réserve au rez-de-chaussée, d'un emplacement destiné à l'implantation d'un transformateur intégré à l'architecture et ne constituant en rien une construction isolée ou un volume ajouté.

ARTICLE UA 5 : CARACTÉRISTIQUES DE L'UNITÉ FONCIÈRE

SANS OBJET

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

1 - Toute construction nouvelle doit être implantée avec un recul minimum de :

Autoroute A 62 : - 50 m de l'axe pour les constructions à usage d'habitation,
- 40 m de l'axe pour les autres constructions.

2 - Toute construction devra être implantée pour tous ses niveaux à l'alignement sur les voies RD4 et RD14a.

3 - Toute construction devra être implantée :
- avec un recul de 4 mètres de l'emprise de toute autre voie publique ou privée existante ou à créer.
- Avec un recul compris entre 0 à 4 mètres par rapport à l' emprise publique, hors voirie.

4 - Des implantations différentes peuvent, exceptionnellement, être admises ou imposées, au cas par cas, pour permettre soit une adaptation au parcellaire existant, soit la création d'espaces publics, soit la création de bâtiment avec ailes de retour.

5 - En cas de reconstruction ou lorsqu'une construction nouvelle est édifiée en angle de rue, un retrait sur l'alignement pourra être imposé, au cas par cas, pour des raisons de sécurité.

6 - L'extension mesurée des constructions existantes pourra se faire avec une marge de recul par rapport à l'alignement au moins égale à celle du bâtiment d'origine.

7 - Les locaux destinés au stockage des ordures ménagères des immeubles collectifs et ensembles groupés de constructions à usage d'habitation, pourront être implantés en limite du domaine public, sous réserve qu'ils soient intégrés dans une clôture maçonnée.

8 - Les piscines non couvertes devront respecter une marge de recul d'au moins 2 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies.

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

1 - Toute construction devra être édifiée sur au moins une limite séparative latérale. Sur l'autre limite, elle devra être implantée à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.

Les annexes pourront être implantées en limite séparative avec une longueur totale cumulée de bâtiment inférieure à 10 mètres sur cette unique limite séparative et une hauteur maximale de 2,50 mètres sur sablière.

2 - Des implantations différentes sont possibles au vu du plan masse lorsqu'il correspond à une meilleure conception de l'espace urbain.

3 - Les ouvrages et installations publics ne sont pas assujettis aux présentes dispositions.

4 - Les piscines non couvertes devront respecter une marge de recul d'au moins 1,50 mètres par rapport à toutes les limites séparatives.

ARTICLE UA 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

1 - Deux constructions, à usage d'habitation, non contiguës et 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 3 mètres.

2 - 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.

ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL

SANS OBJET

ARTICLE UA 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur (H) :

La hauteur des constructions se mesure en tout point à partir du terrain naturel, avant travaux, au pied des constructions et jusqu'au niveau supérieur de la panne sablière.

Au-dessus et à compter de cette hauteur (H), peuvent s'ajouter, conformément à l'article 11, les ouvrages en toiture et dans une limite de 3 mètres, la hauteur résultant de l'élévation des pentes de la toiture.

1 - La hauteur des constructions ne pourra excéder 7,50 mètres sur sablière.

2 - Les équipements et ouvrages publics ne sont pas assujettis à la présente disposition.

ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

Les constructions devront présenter, dans leur aspect extérieur, une cohérence avec les lieux avoisinants, les formes, les volumes et les matériaux de l'architecture traditionnelle de la région.

1 - Façades :

Les maçonneries de briques creuses ou d'agglomérés devront être obligatoirement enduites.

Toute imitation de matériaux (fausses pierres, moellons, fausses briques, faux bois, faux colombages) est interdite.

Les bardages métalliques sont interdits.

2 - Toitures :

Seules les couvertures en terre cuite sont autorisées.

La pente des toitures ne devra excéder 35%.

Les chiens assis sont interdits.

3 - Clôtures :

Les clôtures, si elles se créent ou si elles sont modifiées auront une hauteur maximum de 2 mètres.

3.1. Les clôtures sur voies publiques peuvent être constituées :
- d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre surmonté de grille, grillage, lisses de bois qui pourront être doublés d'une haie vive d'arbustes en mélange.
- en bordure de voies départementales ou nationales, les murs plein d'une hauteur maximale de 2 mètres sont autorisés.

D'autres caractéristiques pourront être imposées pour des raisons de sécurité aux intersections, avec une hauteur maximale de 1,20 mètres.

3.2. Les clôtures en limite séparative peuvent être constituées :
- soit par un mur plein d'une hauteur maximale de 2 mètres,
- soit par un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre surmonté de grille, grillage, lisses de bois qui pourront être doublés d'une haie vive d'arbustes en mélange.
- soit par un grillage de teinte sombre sur poteaux de même teinte doublée d'une haie vive.

4 - Abri de jardin :

Seront admis les abris de jardin, en bois vernis ou en maçonnerie enduite d'une teinte identique au bâtiment d'habitation existant.

5 - Enseignes et Publicité

Les enseignes publicitaires à implanter sur le lieu d'une activité et liées à cette activité, en limite de l'alignement sur les voies publiques sont admises sous réserve d'une autorisation préalable.

Il est rappelé qu'aux abords des autoroutes, la réglementation sur la publicité hors agglomération est applicable (décret n°76-148 du 11 février 1976, loi 79-1150 du 2 février 1979, décret 82-211 du 24 février 1982).

ARTICLE UA 12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation ; ces besoins sont déterminés en fonction du type de construction et de leur fréquentation.

Il est rappelé que la législation prévoit la création de places de stationnement réservées aux personnes handicapées et doit être respectée.

1 - Habitations :

1.1. Logements ou bâtiments collectifs : il est exigé une place de stationnement par tranche de 60 m² de plancher hors œuvre de construction avec au minimum 3 places pour 2 logements.

Cependant pour les bâtiments existants réaménagés, pour des raisons liées à la situation de ces bâtiments, ainsi qu'aux dangers présentés par les accès, les exigences exprimées à l'alinéa ci-dessus ne s'appliquent pas.

1.2. Constructions individuelles et opérations d'ensemble : il est exigé 2 places de stationnement par logement.

1.3. Logements locatifs financés par l'Etat : il est exigé 1 place de stationnement par logement.

2 - Bureaux et services : Il est exigé une place de stationnement pour 60 m2 de surface de plancher hors œuvre nette.
Cette mesure ne s'applique que dans les secteurs non limitrophes de parcs de stationnement public ou privé ouvert au public existants en nombre suffisant et en dehors de ceux longitudinaux sur la voie. Dans les secteurs limitrophes de parcs de stationnement public ou privé ouvert au public existants en nombre suffisant et en dehors de ceux longitudinaux sur la voie, il n'est pas exigé la création de places de stationnement.

3 - Commerces :

Dans les secteurs limitrophes de parcs de stationnement public ou privé ouvert au public existants en nombre suffisant et en dehors de ceux longitudinaux sur la voie, il n'est pas exigé la création de places de stationnement.

Dans les secteurs non limitrophes de parcs de stationnement public ou privé ouvert au public existants en nombre suffisant et en dehors de ceux longitudinaux sur la voie, il est exigé une place de stationnement pour le public par 40 m² de surface de plancher hors oeuvre nette affectée à la vente ou à l'accueil du public avec un minimum de deux places par commerce.

En l'absence de précision sur la surface hors œuvre nette affectée à la vente ou à l'accueil du public, le calcul se fait sur la totalité de la surface hors œuvre nette du projet.

4 - Équipements 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.

5 - Établissements hospitaliers et de soins : il est exigé une place de stationnement par lit.

6 - Maison de retraite : il est exigé une place de stationnement pour deux chambres.

7 - Établissements scolaires : il est nécessaire de prévoir deux places de stationnement par classe ainsi qu'une aire de stationnement réservée aux deux-roues.

8 – Equipements publics ou d'intérêt collectif : Le stationnement existant ou à créer devra être organisé de manière à permettre le bon fonctionnement de l'équipement. L'existence de parc public de stationnement limitrophe pourra dispenser de tout ou partie des obligations correspondantes.

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

ARTICLE UA 13 : ESPACES BOISÉS CLASSÉS - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1 - Espaces boisés classés

SANS OBJET

2 - Autres plantations existantes :

Les arbres isolés ou alignements d'arbres existants sont à conserver et à protéger.
Cependant, tout arbre abattu ou détérioré pour des raisons justifiées devra être remplacé, sur la même unité foncière, par des plantations au moins équivalentes en qualité et en nombre.

Toute implantation de construction doit respecter au mieux la végétation existante.

3 - Espaces libres, plantations et espaces verts à créer :

3.1. Dans les opérations d'ensemble à partir de 5 lots ou logements, il sera créé un espace vert d'accompagnement aménagé d'un seul tenant à raison de 30 m² par lot ou logement.

Ces espaces collectifs seront plantés ou aménagés soit en espace public, soit en aire de jeux. Ils devront comporter au moins un arbre de haute tige par 50 m² d'espace non occupé par les chaussées.

3.2. Les aires de stationnement publiques ou privées doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements de stationnement.

3.3. Sur chaque unité foncière privative, des plantations d'arbres de haute tige sont obligatoires à raison d'un arbre par 80m² non bâti.

SECTION III - POSSIBILITÉS D'OCCUPATIONS DU SOL

ARTICLE UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATIONS DES SOLS (C.O.S.)

Les possibilités d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des articles de UA3 à UA13.

ARTICLE UA 15 : DÉPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATIONS DES SOLS

SANS OBJET

ZONE UB

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UB est à caractère principal d'habitat (pavillonnaire et collectif), de commerces et de services. Elle correspond à un secteur d'habitation en ordre discontinu, situé à proximité immédiate de l'urbanisation dense du noyau ancien de Saint-Alban et à l'Est de l'A62.

La zone UB comporte des terrains dont la densité de construction est moyennement importante.

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

ARTICLE UB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1 - Rappels :

1.1. L'édification des clôtures et les ravalements de façades des constructions sont soumis à déclaration préalable.

1.2- Les installations et travaux divers prévus sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

1.3. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.331-1 du Code Forestier.

2 - Sont notamment autorisés sous réserve des dispositions des articles UB1.3 et UB2 :

2.1. Les constructions à usage d'habitations et leurs annexes, de commerces, d'artisanat, de bureaux, de services, d'équipements collectif, hôteliers.

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

2.3. Les constructions à usage d'équipement collectif.

2.4. Les constructions, installations et ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des réseaux (télécommunication, gaz, électricité, eau potable, assainissement, …).

2.5. Les installations et travaux divers suivants : terrains de jeux et aires de stationnement ouverts au public.

3 - Toutefois, sont autorisés sous condition :

3.1. Les constructions situées dans un secteur de nuisances acoustiques à la proximité d'une infrastructure classée par l'arrêté préfectoral du 26 juillet 2000 soumises à une isolation acoustique supplémentaire conformément aux textes en vigueur. Les secteurs de nuisances acoustiques, qui sont reportées sur le plan de zonage du POS, correspondent à une bande de :
- 300 mètres de l'axe de l'A62, voie classée en catégorie 1 par arrêté préfectoral,
- 100 mètres de l'axe de la RD4, voie classée en catégorie 3,
- 30 m de l'axe de la RD14a et de la déviation entre la RD 4 et la RD14, voies classées en catégorie 4.

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

3.3. Les constructions à usage agricole (maraîchage, horticulture), artisanal ou commercial sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas source de nuisance pour l'environnement immédiat.

3.4. Les piscines.

4 - Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 8 mètres par rapport à la berge des cours d'eau et fossés mères, dont 4m de servitude pour l'entretien des berges et autre aménagement.

5 - Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions réglementaires du plan de prévention des risques naturels sècheresse -annexe 5.11 du dossier de PLU- approuvé par arrêté Préfectoral du 30 août 2005 .

ARTICLE UB 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :

1 - Les constructions à usage industriel,

2 - Les constructions à usage agricole autres que celles visées à l'article UB1,

3 - Les installations classées autres que celles visées à l'article UB1,

4 - Les terrains de camping et de caravaning et d'habitat léger de loisirs,

5 - Les installations et travaux divers autres que ceux visés à l'article UB1,

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

7 - Les dépôts de vieux véhicules,

8 - Les dépôts couverts ou non.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UB 3 : ACCÈS ET VOIRIE

1 - Accès :

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

1.2. Les accès directs sont interdits sur l'Autoroute A62.

1.3. Dans la mesure du possible, l'accès au terrain devra s'effectuer par une autre voie que la RD 4. En cas d'impossibilité, un seul accès à cette voie est autorisée quelque soit le type d'opération.

2 - Voirie nouvelle :

Les voies nouvelles doivent respecter les caractéristiques définies dans le schéma de voirie figurant en annexe du présent règlement.

2.1. Les voies publiques ou privées susceptibles d'être ouvertes à la circulation publique doivent avoir une largeur minimale de plate-forme de 10 mètres et une chaussée de 6 mètres.

2.2. Les voies en impasse devront comporter un dispositif de retournement permettant aux véhicules lourds de manœuvrer (un rayon de braquage de 11 mètres est à prévoir). Les aires de retournement être traitées en espace semi-piétonnier sous forme de placette bordée d'arbres d'alignement.

Les caractéristiques des voies en impasse sont :
- desserte de moins de cinq lots : la largeur minimale de la plate-forme doit être de 5 m et celle de la chaussée de 4 m
- desserte de plus de cinq lots : la largeur minimale de la plate-forme doit être de 6 m et celle de la chaussée de 4 m

2.3. Les impasses dont la largeur excède 80 m doivent être prévues pour pouvoir se désenclaver par des voies existantes ou futures.

3 - Pistes cyclables et chemins piétonniers :

L'ouverture de pistes cyclables et de cheminements piétons pourra être exigé, notamment pour desservir les équipements publics, les espaces publics majeurs et structurants et pour assurer des liaisons inter quartiers. Ils doivent avoir une largeur minimale de plate-forme de 4 mètres et une chaussée de 2 mètres.

4 - Accès et circulation des personnes à mobilité réduite :

Des dispositifs particuliers pour faciliter le déplacement des personnes à mobilité réduite pourront être exigés.

ARTICLE UB 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 - Eau potable :

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

2 - Assainissement :

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

2.2. Eaux résiduaires :
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'effluents non domestiques en fonction de la composition de l'effluent.

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

Constructions individuelles
Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau pluvial collectif ou faire l'objet d'un assainissement pluvial utilisant des techniques alternatives telles que celles définies pour les opérations groupées.

Opérations groupées (réalisation d au moins 3 logements) : lotissements, ZAC, permis groupés, logements collectifs...

Terrains imperméabilisés
Un stockage des eaux pluviales sera réalisé. Le volume de ce stockage ne sera pas inférieur à 2 m cubes pour 100 m² de surface imperméabilisée (toitures, voirie, trottoirs...).

Le débit de fuite de ce stockage sera limité par des dispositions constructives à 0,25 litres par seconde pour 100 m² de surface imperméabilisée.

Les dispositions constructives de ce dispositif de stockage et notamment les mesures prises pour une bonne intégration dans son environnement seront soumises à l'agrément de la collectivité avant tout commencement de travaux.

Terrains non imperméabilisés
Pour ce qui concerne les eaux pluviales en provenance des terrains non imperméabilisés, l'aménageur devra :
- soit limiter le ruissellement notamment par une végétalisation des terrains (plantation de haies, aménagement paysager...) et par la sauvegarde des ruisseaux et fossés existants (busage à éviter),
- soit, si la limitation du ruissellement n'est pas possible, réaliser un stockage des eaux pluviales dans les conditions suivantes :
  . le volume de ce stockage ne sera pas inférieur à 1,5 m^3 pour 100 m² de surface non imperméabilisée
  . le débit de fuite de ce stockage sera limité par des dispositions constructives à 0,20 litres par seconde pour 100 m² de surface non imperméabilisée.

De plus
Pour des épisodes pluvieux générant des conditions de ruissellement exceptionnelles, susceptibles de ne pas être traitées en totalité par les dispositions décrites ci-dessus et donc ne permettant pas d'assurer une protection vis-à-vis de l'aléas décennal, la conception des projets relatifs à des opérations groupées devra prendre en compte ces ruissellements exceptionnels dans le but d'en limiter les conséquences négatives sur les personnes et les biens.

Lorsque le débit de fuite en provenance des stockages ne peut pas être évacué vers un réseau pluvial collectif (fossé où canalisation) situé hors de la parcelle, une infiltration dans le sol pourra être autorisée sous réserve du respect de la réglementation en vigueur. Des dispositions constructives, d'entretien facile, doivent être prises pour limiter la pollution et le colmatage des eaux souterraines.

3 - Réseaux divers :

3.1. Les lignes de télécommunications et distribution d'énergie doivent être installées en souterrain, dans les lotissements et ensembles d'habitation. Le remplacement des lignes électriques existantes pourra être réalisé suivant la technique de pose de réseaux torsadés en façade sous corniche ou sous débord de toiture.

3.2. L'édification de toute construction ou installation importante ou de tout ensemble de constructions ou installations peut être subordonnée à la réserve au rez-de-chaussée, d'un emplacement destiné à l'implantation d'un transformateur intégré à l'architecture et ne constituant en rien une construction isolée ou un volume ajouté.

ARTICLE UB 5 : CARACTÉRISTIQUES DE L'UNITÉ FONCIÈRE

1 - Pour être constructible, tout terrain doit avoir une superficie minimale de 500m².

2 - Les équipements et ouvrages publics ne sont pas assujettis aux présentes dispositions.

3 - Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas pour les constructions existantes, en cas de changement de destination ou en cas de reconstruction équivalente d'une construction détruite par un sinistre.

ARTICLE UB 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES ET AUX VOIES PRIVÉES

1 - Toute construction doit être implantée avec un recul minimum :

- Autoroute A.62 : 50 mètres de l'axe pour les constructions à usage d'habitat, 40 mètres pour les constructions à usage d'activités.

- RD 914 : 35 mètres de l'axe pour les constructions à usage d'habitat, 25 mètres pour les constructions à usage d'activités.

- Autres voies : à 4 mètres de l'emprise de toute voie publique ou privée existante ou projetée.

2 - Des alignements sont possibles par rapport aux constructions déjà implantées en limite séparative, si celles-ci sont déjà en alignement par rapport à la voie.

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

4 - Les locaux destinés au stockage des ordures ménagères des immeubles collectifs et ensembles groupés de constructions à usage d'habitation pourront être implantés en limite du domaine public, sous réserve qu'ils soient intégrés dans une clôture maçonnée.

5 - Les serres agricoles devront être implantées à 1,50 mètres au moins de la limite d'emprise des voies.

6 - Les piscines non couvertes devront respecter une marge de recul d'au moins 2 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies.

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

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

1.1. sur une profondeur maximale de 15 mètres : elle peut être édifiée sur une limite séparative aboutissant aux voies.

1.2. au-delà de cette bande de 15 mètres, les constructions d'habitation ou des annexes pourront être implantées en limite séparative avec une longueur totale cumulée de bâtiment inférieure à 10 mètres sur cette unique limite séparative et une hauteur maximale de 2,50 mètres sur sablière.

2 - Lorsqu'une construction est déjà implantée sur limite séparative ou en fond voisin, une construction projetée peut être édifiée sur ladite limite séparative ou sur fond voisin.

3 - Les ouvrages et installations publics ne sont pas assujettis aux présentes dispositions.

4 - Pour les extensions et surélévations de bâtiments existants et déjà implantés à une distance inférieure à celle prévue par les règles énoncées ci-dessus, l'extension ou la surélévation pourra être autorisée avec une implantation identique à l'existant.

5 - Les piscines non couvertes devront respecter une marge de recul d'au moins 1,50 mètres par rapport à toutes les limites séparatives.

6 - Les serres agricoles devront être implantées à 1,50 mètres minimum des limites séparatives.

ARTICLE UB 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

1 - Deux constructions, à usage d'habitation, non contiguës et 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 3 mètres.

2 - 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.

3 - Les serres agricoles pourront être construites en contiguïté avec les bâtiments existants.

ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL

1 - L'emprise au sol totale des bâtiments existants et projetés ne pourra excéder 50 % de la superficie totale de l'unité foncière, hors emprise piscine non couvertes et dont la margelle est située au niveau du terrain naturel .

2 - Les établissements et ouvrages publics ne sont pas assujettis à la présente disposition.

ARTICLE UB 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur (H) :

La hauteur des constructions se mesure en tout point à partir du terrain naturel, avant travaux, au pied des constructions et jusqu'au niveau supérieur de la panne sablière.

Au-dessus et à compter de cette hauteur (H), peuvent s'ajouter, conformément à l'article 11, les ouvrages en toiture et dans une limite de 3 mètres, la hauteur résultant de l'élévation des pentes de la toiture.

1 - La hauteur des constructions nouvelles ne pourra excéder 6 mètres sur sablière.

2 - Les équipements et ouvrages publics ne sont pas assujettis à la présente disposition.

ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

Les constructions devront présenter dans leur aspect extérieur une cohérence avec les lieux avoisinants, les formes, les volumes et les matériaux de l'architecture traditionnelle de la région.

1 - Façades :

Les maçonneries de briques creuses ou d'agglomérés devront être obligatoirement enduites.
Toute imitation de matériaux (fausses pierres, moellons, fausses briques, faux bois, faux colombages) est interdite.

2 - Toitures :

Seules les couvertures en terre cuite sont autorisées.
La pente des toitures ne devra excéder 35%.
Les chiens assis sont interdits.

3 - Clôtures :

Les clôtures, si elles se créent ou si elles sont modifiées auront une hauteur maximale de 2,00 mètres.

3.1. Les clôtures sur voies publiques peuvent être constituées :
- d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre surmonté de grille, grillage, lisses de bois qui pourront être doublés d'une haie vive d'arbustes en mélange.
- en bordure de voies départementales ou nationales, les murs plein d'une hauteur maximale de 2 mètres sont autorisés .

D'autres caractéristiques pourront être imposées pour des raisons de sécurité aux intersections, avec une hauteur maximale de clôtures 1,20 mètres.

3.2. Les clôtures en limite séparative peuvent être constituées :
- soit par un mur plein d'une hauteur maximale de 2 mètres,
- soit par un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre surmonté de grille, grillage, lisses de bois qui pourront être doublés d'une haie vive d'arbustes en mélange;
- soit par un grillage de teinte sombre sur poteaux de même teinte doublée d'une haie vive d'arbustes en mélange.

4 - Abri de jardin :

Seront admis les abris de jardin, en bois vernis ou en maçonnerie enduite d'une teinte identique au bâtiment d'habitation existant.

5 - Enseignes et Publicité

Les enseignes publicitaires à implanter sur le lieu d'une activité et liées à cette activité, en limite de l'alignement sur les voies publiques sont admises sous réserve d'une autorisation préalable.

Il est rappelé qu'aux abords des autoroutes, la réglementation sur la publicité hors agglomération est applicable (décret n°76-148 du 11 février 1976, lo i 79-1150 du 2 février 1979, décret 82-211 du 24 février 1982).

ARTICLE UB 12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation ; ces besoins sont déterminés en fonction du type de construction et de leur fréquentation.
Il est rappelé que la législation prévoit la création de places de stationnement réservées aux personnes handicapées et doit être respectée.

1 - Habitations :

1.1. Logements ou bâtiments collectifs :
Il est exigé une place de stationnement par tranche de 60 m² de plancher hors œuvre de construction avec au minimum 3 places pour 2 logements.

Cependant pour les bâtiments existants réaménagés, pour des raisons liées à la situation de ces bâtiments, ainsi qu'aux dangers présentés par les accès, les exigences exprimées à l'alinéa ci-dessus ne s'appliquent pas.

1.2. Constructions individuelles : il est exigé 2 places de stationnement par logement.

1.3. Logements locatifs financés par l'Etat : il est exigé 1 place de stationnement par logement.

2 - Bureaux et services : Il est exigé au moins 1 place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher hors œuvre nette.

3 - Commerces :

Surface de vente entre	0 et 100 m² :	1 place par 20 m² de surface de vente
	100 et 500 m² :	2 places par 30 m²
	500 et 1000 m² :	3 places par 30 m²
	supérieure à 1 000 m² :	4 places par 20 m²

4 - Équipements hôteliers et de restauration : il est exigé une place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 10m² de salle de restaurant.

5 - Établissements hospitaliers et de soins : il est exigé une place de stationnement par lit.

6 - Maison de retraite : il est exigé une place de stationnement pour deux chambres.

7 - Établissements scolaires : il est nécessaire de prévoir deux places de stationnement par classe et une aire de stationnement réservé aux deux-roues.

8 – Equipements publics ou d'intérêt collectif : Le stationnement existant ou à créer devra être organisé de manière à permettre le bon fonctionnement de l'équipement. L'existence de parc public de stationnement limitrophe pourra dispenser de tout ou partie des obligations correspondantes.

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

ARTICLE UB 13 : ESPACES BOISÉS CLASSÉS - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1 - Espaces boisés classés

SANS OBJET

2 - Autres plantations existantes :

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

Cependant, tout arbre abattu ou détérioré pour des raisons justifiées devra être remplacé, sur la même unité foncière, par des plantations au moins équivalentes en qualité et en nombre.

Toute implantation de construction doit respecter au mieux la végétation existante.

3 - Espaces libres, plantations et espaces verts à créer :

3.1. Dans les opérations d'ensemble à partir de 5 lots ou logements, il sera créé un espace vert d'accompagnement aménagé d'un seul tenant à raison de 40 m² par lot ou logement.

Ces espaces collectifs seront plantés ou aménagés soit en espace public, soit en aire de jeux. Ils devront comporter au moins un arbre de haute tige par 50 m² d'espace non occupé par les chaussées.

3.2. Les aires de stationnement publiques ou privées doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements de stationnement.

3.3. Sur chaque unité foncière privative, des plantations d'arbres de haute tige sont obligatoires à raison d'un arbre par 80m² non bâtis.

SECTION III : POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Le C.O.S. de la zone UB est fixé à 0,50.

Les équipements et ouvrages publics ne sont pas assujettis au présent C.O.S.

La répartition du COS par lot devra figurer dans les pièces contractuelles du dossier.

ARTICLE UB 15 : DÉPASSEMENT DU C.O.S.

Le dépassement du COS n'est pas autorisé.

ZONE UC

CARACTÈRE DE LA ZONE :

La zone UC est essentiellement constituée par de l'habitat individuel discontinu, sur des terrains où la densité de construction est moyennement importante.

Elle est constituée de lotissements, de petites activités à dominante commerciale et artisanale, d'habitats résidentiels implantés sur d'anciennes parcelles maraîchères. La capacité d'accueil résiduelle de cette zone devrait permettre de densifier ces quartiers à vocation résidentielle et d'y accueillir des activités compatibles avec l'habitat, tout en prenant en compte le risque inondation.

Cette zone de développement urbain récent comporte :

- **deux secteurs UCa sur lesquels existent des immeubles collectifs résultant du plan d'aménagement de l'ancienne AFU du Sers autorisée par arrêté préfectoral du 8.02.1978 et un secteur UCa (parcelle AN43) destiné à la construction d'un équipement social,**
- **un secteur UCb, qui comprend 4 constructions à usage d'habitat qui ne sont pas raccordées au réseau d'assainissement collectif et autour desquelles la commune ne souhaite pas développer l'habitat. Le raccordement au réseau collectif sera réalisé lors de l'urbanisation de la zone IINA de Bergeron,**
- **un secteur UCc, dans lequel l'article 5 ne spécifie pas de surface minimale,**
- **des secteurs UCi peu denses dont une partie située en zone inondable d'aléa faible. Plusieurs secteurs ont été délimités : ils comportent des risques car ils sont situés dans le champ d'inondation de l'Hers tel qu'il est défini aujourd'hui dans les études hydrauliques. Des prescriptions spécifiques sont imposées pour limiter le risque dans les zones d'aléa faible (inférieur à 1 mètre de submersion).**

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

ARTICLE UC 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL ADMISES

1 - Rappels :

1.1. L'édification des clôtures et les ravalements de façades des constructions sont soumis à déclaration préalable.

1.2- Les installations et travaux divers prévus sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

1.3. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.331-1 du Code Forestier.

1.4. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

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

2.1. Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, hôtelier, de bureaux, de services et de commerces et d'artisanat,

2.2. Les équipements collectifs,

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

2.4. Les constructions nécessaire aux activités horticoles ou de maraîchage,

2.5. Dans le secteur UCa, les logements collectifs excepté pour la parcelle AN43 où seule est autorisée la construction d'un équipement social,

2.6. Dans le secteur UCb, l'extension et l'aménagement des constructions existantes,

2.7. Dans le secteur UCi, l'extension mesurée des bâtiments communaux existants à la date de publication du présent règlement et la construction d'un bâtiment communal à proximité de la station d'épuration,

2.8. Les constructions, installations et ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des réseaux (télécommunication, gaz, électricité, eau, assainissement, …).

2.9. Les installations et travaux divers suivants : terrains de jeux et aires de stationnement ouverts au public.

3 - Toutefois, sont autorisés sous conditions :

3.1. Les constructions situées dans un secteur de nuisances acoustiques liés à la proximité d'une infrastructure classée par l'arrêté préfectoral du 26 juillet 2000 soumises à une isolation acoustique supplémentaire conformément aux textes en vigueur. Les secteurs de nuisances acoustiques, qui sont reportés sur le plan de zonage du POS, correspondent à une bande de :
- 300 m de l'axe de l'A.62,
- 100 m de l'axe de la RN 20 et des RD4 et RD14c,
- 30 m de l'axe des RD14 et RD14a et de la déviation entre le RD4 et la RD14.

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

3.3. Les constructions à usage d'activité (artisanat, commerce, agriculture, …) sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas source de nuisance pour l'environnement immédiat.

3.4. Les dépôts d'hydrocarbures liquides lorsqu'ils constituent l'annexe fonctionnelle d'un garage pour automobiles ou d'une station-service.
Des dispositions particulières doivent alors être prises pour limiter les risques d'incendie et en éviter la propagation.

3.5. L'implantation de réservoirs d'hydrocarbures liquéfiés desservant tous locaux, à condition qu'ils soient aménagés conformément à la réglementation en vigueur.

3.6. Les installations de chauffage et de réfrigération desservant tous locaux et les dépôts de liquides inflammables de 2ème catégorie qui leur sont liés.

3.7. Les piscines.

3.8. Dans le secteur UCi, les constructions sont autorisées sous réserve que la cote du plancher du rez-de-chaussée soit égale à (se référer en parallèle au document graphique du POS) :

- 126,90 m pour la zone UCi des Alouettes,
- 126,70 m pour les zones UCi de la route de Villemur et de Coubertin,
- 126,20 m pour la zone UCi des Pradasses,
- 125,20 m pour la zone UCi de l'Albarède,
- 124,40 m pour la zone UCi de Joliot Curie et des Barthes
- 124,30 m pour la zone UCi de la Prairie.

- les piscines sont autorisées sous réserve que la margelle soit au niveau du terrain du naturel
- les serres nécessaires et liées à l'activité maraîchère devront avoir les côtés relevables pour permettre l'écoulement des eaux de crue
- l'extension mesurée des bâtiments communaux existants à la date de publication du présent règlement à condition que la surface aménagée ne soit pas supérieure à 30 m².

3 9. En limite du territoire communal, rue de Raude Lauzette, un secteur est concerné par la servitude L123-2b afin de permettre un projet concerté assurant la mixité et la diversité d'un programme d'habitat maîtrisé par la commune avec un minimum de 20 % de logements sociaux.

4 - Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 8 mètres par rapport à la berge des cours d'eau et fossés mères, dont 4m de servitude pour l'entretien des berges et autre aménagement.

5 - Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions réglementaires du plan de prévention des risques naturels sècheresse -annexe 5.11 du dossier de PLU- approuvé par arrêté Préfectoral du 30 août 2005 .

ARTICLE UC 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1 - Les constructions à usage industriel,

2 - Les constructions à usage agricole autres que celles visées à l'article UC1,

3 - Les installations classées autres que celles visées à l'article UC 1,

4 - Les terrains de camping et de caravaning et d'habitat léger de loisirs,

5 – Les installations et travaux divers autres que ceux visés à l'article UC1,

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

7 - Les dépôts de vieux véhicules,

8 - Les dépôts couverts ou non, de quelque nature qu'ils soient, à l'exception des bâtiments de réserve affectés des professions libérales et qui doivent correspondre à l'architecture de l'existant.

9 - Dans le secteur UCi, les logements collectifs et les constructions en sous-sol.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UC 3 : ACCES ET VOIRIE

1 - Accès :

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

1.2. Les accès directs à l'A62 sont interdits.

1.3. Les accès au terrain devront s'effectuer par une autre voie que la RN 20 et la liaison RD 14a/RD14.

1.4. L'accès d'une parcelle ou d'une opération d'ensemble doit être unique sur les RD4, RD14 et RD14a.

1.5. Un cheminement permanent de 4 mètres doit être possible en bordure de l'Hers pour le passage d'engins d'entretien.

2 - Voirie nouvelle :

Les voies nouvelles doivent respecter les caractéristiques définies dans le schéma de voirie figurant en annexe du présent règlement.

2.1. Les voies publiques ou privées susceptibles d'être ouvertes à la circulation publique doivent avoir une largeur minimale de plate-forme de 10 mètres et une chaussée de 6 mètres.

2.2. Les voies en impasse devront comporter un dispositif de retournement permettant aux véhicules lourds de manœuvrer (un rayon de braquage de 11 mètres est à prévoir). Les aires de retournement être traitées en espace semi-piétonnier sous forme de placette bordée d'arbres d'alignement.

Les caractéristiques des voies en impasse sont :

- desserte de moins de cinq lots : la largeur minimale de la plate-forme doit être de 5 m et celle de la chaussée de 4 m
- desserte de plus de cinq lots : la largeur minimale de la plate-forme doit être de 6 m et celle de la chaussée de 4 m

2.3. Les impasses dont la largeur excède 80 m doivent être prévues pour pouvoir se désenclaver par des voies existantes ou futures.

3 - Pistes cyclables et chemins piétonniers :

L'ouverture de pistes cyclables et de cheminements piétons pourra être exigé, notamment pour desservir les équipements publics, les espaces publics majeurs et structurants et pour assurer des liaisons inter quartiers. Ils doivent avoir une largeur minimale de plate-forme de 4 mètres et une chaussée de 2 mètres.

4 - Accès et circulation des personnes à mobilité réduite :

Des dispositifs particuliers pour faciliter le déplacement des personnes à mobilité réduite pourront être exigés.

ARTICLE UC 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable :

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

2 - Assainissement :

2.1. Eaux usées :
Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.
Dans le secteur UCb, en l'absence du réseau collectif et dans l'attente de sa réalisation, l'assainissement individuel autonome est autorisé : les dispositifs de traitement doivent être conformes à la réglementation en vigueur et aux prescriptions de la carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome jointe aux annexes du POS.

2.2. Eaux résiduaires :
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'effluents non domestiques en fonction de la composition de l'effluent.

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

Constructions individuelles
Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau pluvial collectif ou faire l'objet d'un assainissement pluvial utilisant des techniques alternatives telles que celles définies pour les opérations groupées.

Opérations groupées (réalisation d au moins 3 logements) : lotissements, ZAC, permis groupés, logements collectifs...

Terrains imperméabilisés
Un stockage des eaux pluviales sera réalisé. Le volume de ce stockage ne sera pas inférieur à 2 m cubes pour 100 m² de surface imperméabilisée (toitures, voirie, trottoirs...).

Le débit de fuite de ce stockage sera limité par des dispositions constructives à 0,25 litres par seconde pour 100 m² de surface imperméabilisée.

Les dispositions constructives de ce dispositif de stockage et notamment les mesures prises pour une bonne intégration dans son environnement seront soumises à l'agrément de la collectivité avant tout commencement de travaux.

Terrains non imperméabilisés
Pour ce qui concerne les eaux pluviales en provenance des terrains non imperméabilisés, l'aménageur devra :
- soit limiter le ruissellement notamment par une végétalisation des terrains (plantation de haies, aménagement paysager...) et par la sauvegarde des ruisseaux et fossés existants (busage à éviter),
- soit, si la limitation du ruissellement n'est pas possible, réaliser un stockage des eaux pluviales dans les conditions suivantes :
  . le volume de ce stockage ne sera pas inférieur à 1,5 m^3 pour 100 m² de surface non imperméabilisée
  . le débit de fuite de ce stockage sera limité par des dispositions constructives à 0,20 litres par seconde pour 100 m² de surface non imperméabilisée.

De plus
Pour des épisodes pluvieux générant des conditions de ruissellement exceptionnelles, susceptibles de ne pas être traitées en totalité par les dispositions décrites ci-dessus et donc ne permettant pas d'assurer une protection vis-à-vis de l'aléas décennal, la conception des projets relatifs à des opérations groupées devra prendre en compte ces ruissellements exceptionnels dans le but d'en limiter les conséquences négatives sur les personnes et les biens.

Lorsque le débit de fuite en provenance des stockages ne peut pas être évacué vers un réseau pluvial collectif (fossé où canalisation) situé hors de la parcelle, une infiltration dans le sol pourra être autorisée sous réserve du respect de la réglementation en vigueur. Des dispositions constructives, d'entretien facile, doivent être prises pour limiter la pollution et le colmatage des eaux souterraines.

3 - Réseaux divers :

3.1. Les lignes de télécommunications et distribution d'énergie doivent être installées en souterrain, dans les lotissements et ensembles d'habitation. Le remplacement des lignes électriques existantes pourra être réalisé suivant la technique de pose de réseaux torsadés en façade sous corniche ou sous débord de toiture.

3.2. L'édification de toute construction ou installation importante ou de tout ensemble de constructions ou installations peut être subordonnée à la réserve au rez-de-chaussée, d'un emplacement destiné à l'implantation d'un transformateur intégré à l'architecture et ne constituant en rien une construction isolée ou un volume ajouté.

ARTICLE UC 5 : CARACTÉRISTIQUES DE L'UNITÉ FONCIÈRE

1 - Pour les secteurs UC et UCa :

1.1. Pour être constructible, tout terrain doit avoir une superficie minimale de 600m².

1.2. Les ouvrages et installations publics ne sont pas assujettis aux présentes dispositions.

1.3. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas pour les constructions existantes ou en cas de changement de destination ou en cas de reconstruction équivalente d'une construction détruite par un sinistre.

2 - Pour le secteur UCi :
Pour être constructible, tout terrain doit avoir une superficie minimale de 800m2.
Cette règle ne s'applique pas pour l'extension ou la surélévation de construction existante ou pour la création de construction annexe, type abri de jardin, sans toutefois créer de nouveaux logements.

3 - Pour le secteur UCb :
Pour être constructible, tout terrain doit avoir une superficie minimale de 1500m².
Les travaux d'aménagement et d'extension des constructions existantes ne sont pas assujettis à cette disposition.

4 - Pour le secteur UCc :
Néant

ARTICLE UC 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES ET AUX VOIES PRIVÉES

1 - Toute construction nouvelle doit être implantée avec recul minimum :

1.1. Autoroute A62 : - 50 mètres de l'axe pour l'habitat.
- 40 mètres pour les activités.

1.2. RN 20 et RD 914 : - 35 mètres de l'axe pour l'habitat,
- 25 mètres de l'axe pour les activités.

1.3. Liaison RD 14 a - RD 14 : 15 m de l'emprise.

Les abris de jardins et piscines ne sont pas assujettis aux présentes dispositions.

1.4. RD 14, RD 14 a, (à l'ouest de l'A 62) : 15 m de l'emprise.
Les piscines ne sont pas assujettis aux présentes dispositions, ainsi que les abris de jardins sous réserve qu'ils soient intégrés dans une clôture maçonnée.

1.5. R.D. 4 et R.D. 14 a (à l'Est de l'A 62) : 10 m de l'emprise.

1.6. Autres voies publiques ou privées : 4 m de l'alignement.

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

- dans les lotissements ou ensembles d'habitation, mais uniquement sur les voies intérieures nouvelles,
- dans le cas d'aménagement ou de restauration de bâtiments existants. Pour l'extension ou la surélévation de bâtiments existants implantés déjà à une distance inférieure aux minima indiqués ci-dessus, une implantation à l'identique des bâtiments existants sera permise.

3 - Les serres agricoles devront être implantées à 1,50 m minimum de la limite d'emprise des voies.

4 - Les locaux destinés au stockage des ordures ménagères des immeubles collectifs et ensembles groupés de constructions à usage d'habitation pourront être implantés en limite du domaine public, sous réserve qu'ils soient intégrés dans une clôture maçonnée.

5 - Les piscines non couvertes devront respecter une marge de recul d'au moins 2 mètres de la limite d'emprise des voies.

ARTICLE UC 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

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

Toutefois, les annexes pourront être implantées en limite séparative avec une longueur totale cumulée de bâtiment inférieure à 10 mètres sur cette unique limite séparative et une hauteur maximale de 2,50 mètres sur sablière ou sur acrotère.

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

2.1. Pour les extensions et surélévations de bâtiments existants et déjà implantés à une distance inférieure à celle prévue par les règles énoncées ci-dessus, l'extension ou la surélévation pourra être autorisée avec une implantation identique à l'existant.

2.2. Les serres agricoles devront être implantées à 1,50 mètres minimum des limites séparatives.

2.3. Les piscines non couvertes devront être implantées à 1,50 mètres minimum des limites séparatives.

3 - Les ouvrages et installations publics ne sont pas assujettis aux présentes dispositions.

4 - Aux abords du cimetière : les habitations devront être implantées à une distance minimum de 35 mètres des limites séparatives.

5 - En bordure de l'Hers : toute construction ou installation nouvelle doit être implanté à au moins 4 mètres de la berge de la rivière.

ARTICLE UC 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MÊME PROPRIÉTÉ

1 - Deux constructions, à usage d'habitation, non contiguës et 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 3 mètres.

2 - 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.

3 - Les serres agricoles pourront être construites en contiguïté avec les bâtiments existants.

ARTICLE UC 9 : EMPRISE AU SOL

1 - L'emprise au sol globale des constructions ne pourra excéder 40 % de la superficie totale de l'unité foncière, hors emprise piscine non couvertes et dont la margelle est située au niveau du terrain naturel .

.

2 - Pour le secteur UCi, l'emprise au sol globale des constructions ne pourra excéder 25 % de la superficie totale de l'unité foncière.

3 - Les équipements et ouvrages publics ne sont pas assujettis à la présente disposition.

ARTICLE UC 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur (H) :
La hauteur des constructions se mesure en tout point à partir du terrain naturel, avant travaux, au pied des constructions et jusqu'au niveau supérieur de la panne sablière ou de l'acrotère.

Au dessus et à compter de cette hauteur (H), peuvent s'ajouter, conformément à l'article 11, les ouvrages en toiture et dans une limite de 3 mètres, la hauteur résultant de l'élévation des pentes de la toiture.

1 - La hauteur des constructions nouvelles ne pourra excéder 6 mètres sur sablière ou sur acrotère.

2 - Pour le secteur UCi, la hauteur des constructions nouvelles ne pourra excéder 6,50 mètres sur sablière ou sur acrotère.
Les équipements et ouvrages publics ne sont pas assujettis à la présente disposition.

3 - Dans le secteur UCa, la hauteur des extensions des immeubles collectifs ne pourra excéder la hauteur des bâtiments existants.

4 - Dans le secteur UCb, la hauteur des extensions des constructions ne pourra excéder la hauteur des bâtiments existants.

ARTICLE UC 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

Les constructions devront présenter dans leur aspect extérieur une cohérence avec les lieux avoisinants, les formes, les volumes et les matériaux de l'architecture traditionnelle de la région.

1 - Façades :

Les maçonneries de briques creuses ou d'agglomérés devront être obligatoirement enduites.

Toute imitation de matériaux (fausses pierres, moellons, fausses briques, faux bois, faux colombages) est interdite.

2 - Toitures :

La pente des toitures ne devra excéder 35%.
Les chiens assis sont interdits.

3 - Clôtures :

3.1. Les clôtures sur voies publiques peuvent être constituées :
- d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre surmonté de grille, grillage, lisses de bois qui pourront être doublés d'une haie vive d'arbustes en mélange.
- en bordure de voies départementales ou nationales, les murs plein d'une hauteur maximale de 2 mètres sont autorisés .

D'autres caractéristiques pourront être imposées pour des raisons de sécurité aux intersections, avec une hauteur maximale de clôtures 1,20 mètres.

3.2. Les clôtures en limite séparative peuvent être constituées :
- soit par un mur plein d'une hauteur maximale de 2 mètres,
- soit par un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre surmonté de grille, grillage, lisses de bois qui pourront être doublés d'une haie vive d'arbustes en mélange;
- soit par un grillage de teinte sombre sur poteaux de même teinte doublée d'une haie vive d'arbustes en mélange.

3.3. Pour le secteur UCi, en conformité avec le PPRN, les clôtures sur toutes les limites (publiques ou séparatives) seront constituées d'un muret de 40 cm au dessus du terrain naturel en soubassement, surmonté d'un grillage à grosses mailles pouvant être doublé d'une haie composée d'arbustes en mélange dont la hauteur ne devra pas excéder 1,50 m.

4 - Abri de jardin :

Seront admis les abris de jardin, en bois vernis ou en maçonnerie enduite d'une teinte identique au bâtiment d'habitation existant.

5 - Enseignes et Publicité

Les enseignes publicitaires à implanter sur le lieu d'une activité et liées à cette activité, en limite de l'alignement sur les voies publiques sont admises sous réserve d'une autorisation préalable.

Il est rappelé qu'aux abords des autoroutes, la réglementation sur la publicité hors agglomération est applicable (décret n°76-148 du 11 février 1976, lo i 79-1150 du 2 février 1979, décret 82-211 du 24 février 1982).

ARTICLE UC 12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation.

Il est rappelé que la législation prévoit la création de places de stationnement réservées aux personnes handicapées et doit être respectée.

1 - Habitations :

1.1. Logements ou bâtiments collectifs : il est exigé une place de stationnement par tranche de 60 m² de plancher hors œuvre de construction avec au minimum 3 places pour 2 logements.

Cependant pour les bâtiments existants réaménagés, pour des raisons liées à la situation de ces bâtiments, ainsi qu'aux dangers présentés par les accès, les exigences exprimées à l'alinéa ci-dessus ne s'appliquent pas.

1.2. Constructions individuelles et opérations d'ensemble : il est exigé 2 places de stationnement par logement.

1.3. Logements locatifs financés par l'Etat : il est exigé 1 place de stationnement par logement.

2 - Bureaux et services : Il est exigé au moins 1 place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher hors œuvre nette.

3 - Commerces :

Surface de vente entre 0 et 100 m² : 1 place par 20 m² de surface de vente
100 et 500 m² : 2 places par 30 m²
500 et 1000 m² : 3 places par 30 m²
supérieure à 1 000 m² : 4 places par 20 m²

4 - Équipements 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.

5 - Établissements hospitaliers et de soins : il est exigé une place de stationnement par lit.

6 - Maison de retraite : il est exigé une place de stationnement pour deux chambres.

7 - Établissements scolaires : il est nécessaire de prévoir deux places de stationnement par classe.

8 – Equipements publics ou d'intérêt collectif : Le stationnement existant ou à créer devra être organisé de manière à permettre le bon fonctionnement de l'équipement. L'existence de parc public de stationnement limitrophe pourra dispenser de tout ou partie des obligations correspondantes.

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

ARTICLE UC 13 : ESPACES BOISÉS CLASSÉS - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1- Espaces boisés classés

Les dispositions du Code de l'Urbanisme, articles L.130.1 à L130.6 et R. 130;1 à R.130.15 sont applicables aux espaces boisés classés à conserver et à protéger repérés sur le plan de zonage.

2 - Autres plantations existantes :

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

Cependant, tout arbre abattu ou détérioré pour des raisons justifiées devra être remplacé, sur la même unité foncière, par des plantations au moins équivalentes en qualité et en nombre.
Toute implantation de construction doit respecter au mieux la végétation existante.

3 - Espaces libres, plantations, espaces verts à créer :

3.1. Dans les opérations d'ensemble à partir de 5 lots ou logements, il sera créé un espace commun d'accompagnement aménagé d'un seul tenant à raison de 40 m² par lot ou logement.

Ces espaces collectifs seront plantés ou aménagés soit en espace public, soit en aire de jeux. Ils devront comporter au moins un arbre de haute tige par 50 m² d'espace non occupé par les chaussées.

3.2. Les aires de stationnement publiques ou privées doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements de stationnement.

3.3. Sur chaque unité foncière privative, des plantations d'arbres de haute tige sont obligatoires à raison d'un arbre par 80m² non bâti.

4 - Plantation d'arbres d'alignement le long des voies de circulation :

Les voies ayant une emprise supérieure ou égale à 10 mètres devront être plantés d'un minimum de 7 arbres par hectomètre de voie.

SECTION III : POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

1 - Le C.O.S. de la zone UC et des secteurs UCb et UCc est fixé à 0,30.

2 - Le C.O.S. du secteur UCa est fixé à 0,70.

3 - Le C.O.S. du secteur UCi est fixé à 0,25.

Les équipements et ouvrages publics ne sont pas assujettis au présent C.O.S.

ARTICLE UC 15 : DÉPASSEMENT DU C.O.S.

Le dépassement du COS n'est pas autorisé.

ZONE UDi

CARACTÈRE DE LA ZONE

Cette zone comprend des équipements scolaires et la partie de la zone intercommunale de loisirs, qui regroupe des équipements sportifs et intéresse les communes d'Aucamville, Castelginest, Fonbeauzard et Saint-Alban.

Cette zone étant située dans le champ d'expansion de l'Hers, les prescriptions retenus permettent uniquement de réaliser les extensions et les aménagements des constructions existantes et un logement de fonction nécessaire à la surveillance des équipements existants.

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

ARTICLE UDi 1 : OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DU SOL ADMISES

1 - Rappels

1.1. L'édification des clôtures et les ravalements de façades des constructions sont soumis à déclaration préalable.

1.2- Les installations et travaux divers prévus sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

1.3. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.331-1 du Code Forestier.

1.4. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

2 – Ne sont autorisés que :

2.1. Les extensions limitées des constructions existantes sous réserve des dispositions figurant au paragraphe 3 ci-après :

2.2. Les constructions, installations et ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des réseaux (télécommunication, gaz, électricité, eau potable, assainissement, …).

2.3. Les aires de jeux et de sports.

3 - Toutefois, sont autorisés sous conditions :

3.1. Les extensions limitées des constructions existantes à condition :
- qu'il n'y ait pas création d'obstacles nouveaux à l'écoulement des eaux de la crue,
- que l'extension soit située dans le prolongement ou à l'abri du volume existant.

3.2. Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes à condition :
- qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité des établissements ou équipements publics,
- que la cote du niveau de plancher du rez-de-chaussée soit au moins égale à 126,70 m.

4 - Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 8 mètres par rapport à la berge des cours d'eau et fossés mères, dont 4m de servitude pour l'entretien des berges et autre aménagement.

5 - Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions réglementaires du plan de prévention des risques naturels sècheresse -annexe 5.11 du dossier de PLU- approuvé par arrêté Préfectoral du 30 août 2005 .

ARTICLE UDi 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits : les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UDi 1.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATIONS DES SOLS

ARTICLE UDi 3 : ACCÈS ET VOIRIE

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

1 - Accès :

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

2 - Accès et circulation des personnes à mobilité réduire :

Des dispositifs particuliers pour faciliter le déplacement des personnes à mobilité réduite pourront être exigés.

ARTICLE UDi 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 - Eau potable :

Toute construction sera obligatoirement raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement :

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

2.2. Eaux pluviales :
Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.
Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau pluvial collectif ou faire l'objet d'un assainissement pluvial utilisant des techniques alternatives telles que celles définies-ci-dessous :

Terrains imperméabilisés
Un stockage des eaux pluviales sera réalisé. Le volume de ce stockage ne sera pas inférieur à 2 m cubes pour 100 m² de surface imperméabilisée (toitures, voirie, trottoirs...).

Le débit de fuite de ce stockage sera limité par des dispositions constructives à 0,25 litres par seconde pour 100 m² de surface imperméabilisée.

Les dispositions constructives de ce dispositif de stockage et notamment les mesures prises pour une bonne intégration dans son environnement seront soumises à l'agrément de la collectivité avant tout commencement de travaux.

Terrains non imperméabilisés
Pour ce qui concerne les eaux pluviales en provenance des terrains non imperméabilisés, l'aménageur devra :
- soit limiter le ruissellement notamment par une végétalisation des terrains (plantation de haies, aménagement paysager...) et par la sauvegarde des ruisseaux et fossés existants (busage à éviter),
- soit, si la limitation du ruissellement n'est pas possible, réaliser un stockage des eaux pluviales dans les conditions suivantes :
  . le volume de ce stockage ne sera pas inférieur à 1,5 m^3 pour 100 m² de surface non imperméabilisée
  . le débit de fuite de ce stockage sera limité par des dispositions constructives à 0,20 litres par seconde pour 100 m² de surface non imperméabilisée.

De plus
Pour des épisodes pluvieux générant des conditions de ruissellement exceptionnelles, susceptibles de ne pas être traitées en totalité par les dispositions décrites ci-dessus et donc ne permettant pas d'assurer une protection vis-à-vis de l'aléas décennal, la conception des projets relatifs à des opérations groupées devra prendre en compte ces ruissellements exceptionnels dans le but d'en limiter les conséquences négatives sur les personnes et les biens.

Lorsque le débit de fuite en provenance des stockages ne peut pas être évacué vers un réseau pluvial collectif (fossé où canalisation) situé hors de la parcelle, une infiltration dans le sol pourra être autorisée sous réserve du respect de la réglementation en vigueur. Des dispositions constructives, d'entretien facile, doivent être prises pour limiter la pollution et le colmatage des eaux souterraines.

3 - Réseaux divers :

Les lignes de télécommunications et distribution d'énergie doivent être installées en souterrain, dans les lotissements et ensembles d'habitations. Le remplacement des lignes électriques existantes pourra être réalisé suivant la technique de pose de réseaux torsadés en façade sous corniche ou sous débord de toiture.

ARTICLE UDi 5 : CARACTÉRISTIQUES DE L'UNITÉ FONCIÈRE

SANS OBJET

ARTICLE UDi 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PRIVÉES

1 - Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimale de 4 m de la limite d'emprise des voies publiques ou privées qu'elles soient existantes ou futures.

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

ARTICLE UDi 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

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

Les ouvrages et installations publics ne sont pas assujettis aux présentes dispositions.

ARTICLE UDi 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

SANS OBJET

ARTICLE UDi 9 : EMPRISE AU SOL

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

- 20 m² pour les constructions à usage d'habitat
- 20 % de la SHON pour les constructions à usage scolaire, d'équipements sportifs et de loisirs.

2 - Autres constructions.

SANS OBJET

ARTICLE UDi 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur (H) :

La hauteur des constructions se mesure en tout point à partir du terrain naturel, avant travaux, au pied des constructions et jusqu'au niveau supérieur de la panne sablière.
Au-dessus et à compter de cette hauteur (H), peuvent s'ajouter, conformément à l'article 11, les ouvrages en toiture et dans une limite de 3 mètres, la hauteur résultant de l'élévation des pentes de la toiture.

La hauteur des constructions ne pourra excéder 6 mètres sur sablière.

ARTICLE UDi 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

Toute imitation d'une architecture étrangère à la région est interdite. Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

1 - Toitures :

La pente des toitures ne devra excéder 35%.
Les chiens assis sont interdits.

2 - Clôtures :

Les clôtures seront constituées d'un grillage à grosses mailles avec soubassement d'un bloc de 20 cm noyé dans le terrain naturel, doublé d'une haie vive composée d'arbustes en mélange.

La hauteur maximale des clôtures ne devra pas excéder 1,80 m.

ARTICLE UDi 12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation et doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité de la protection civile, de la défense incendie et de ne pas porter attente aux conditions d'écoulement des eaux en cas de crue débordante de l'Hers.

Il est rappelé que la législation prévoit la création de places de stationnement réservées aux personnes handicapées et doit être respectée.

1 - Habitations (logement de fonction) : il est exigé 2 places de stationnement par logement.

2 - Établissements scolaires : il est nécessaire de prévoir 1 ou 2 places de stationnement par classe selon qu'il s'agit d'un établissement du 1er ou 2ème degré.
Ces établissements doivent comporter une aire suffisante pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

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

ARTICLE UDi 13 : ESPACES BOISÉS CLASSÉS - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1 - Espaces boisés classés

Les dispositions du Code de l'Urbanisme, articles L.130.1 à L.130.6 et R.130.1 à R.130.15 sont applicables aux espaces boisés classés à conserver et à protéger repérés sur le plan de zonage.

2 - Autres plantations existantes :

Tout arbre abattu ou détérioré doit être remplacé, sur le site, par un sujet de haute tige équivalent.

Des plantations d'arbres de haute tige devront accompagnés toute construction à usage d'habitation à raison d'un arbre par tranche de 60 m² de SHON.

3 - Espaces libres, plantations :

Les arbres de haute tige devront être conservés ou remplacés.

Les aires de stationnement publiques ou privées devront comporter un arbre de haute tige par 4 emplacements : ces arbres seront répartis sur l'aire de stationnement.

SECTION III - POSSIBILITÉS D'OCCUPATIONS DU SOL

ARTICLE UDi 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATIONS DES SOLS (C.O.S.)

Les possibilités d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des articles de UDi3 à UDi13.

ARTICLE UDi 15 : DÉPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATIONS DES SOLS

SANS OBJET

ZONE UF

CARACTÈRE DE LA ZONE :

Située en bordure de la RN 20, cette zone, équipée, est principalement destinée à l'accueil d'activités. En partie urbanisée, elle comporte quelques parcelles qui peuvent encore accueillir des activités industrielles et artisanales qui renforceront son caractère.

Cette zone possède :

- **un secteur UFa pour lequel la superficie minimale des terrains constructibles est fixée à 2 500 m²,**
- **un secteur UFb qui correspond à des terrains situés dans le périmètre de protection du dépôt de gaz combustibles liquéfiés exploités par la société TOTAL GAZ à Fenouillet, pour lesquels des dispositions et prescriptions particulières liées à la protection de ce site sont actuellement imposées,**
- **un secteur UFc qui comprend des constructions existantes exclues du périmètre de la ZAC du Terroir 2. Dans ce secteur seuls sont autorisés les extensions et aménagements des constructions existantes.**

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

ARTICLE UF 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1 - Rappels

1.1. L'édification des clôtures et les ravalements de façades des constructions sont soumis à déclaration préalable.

1.2- Les installations et travaux divers prévus sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

1.3. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.331-1 du Code Forestier.

2 - Sont notamment autorisés sous réserve des dispositions des articles UF 1.2 et UF 2 :

2.1. Les constructions à usage industriel, de bureau et service, de commerce ou d'artisanat,

2.2. Les extensions et l'aménagement des constructions existantes,

2.3. Les aires de stationnement ouvertes au public,

2.4. les constructions et les serres nécessaires et liées à l'exploitation maraîchère,

2.5. Les lotissements et ensembles groupés de constructions à usage d'activité,

2.6. Les constructions, installations et ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des réseaux (télécommunication, gaz, électricité, eau, assainissement, …).

2.7. Dans le secteur UFb, ne sont autorisées :

- les installations industrielles classées, sous réserve qu'elles aient une activité n'entraînant pas un accroissement des risques et qu'elles aient un effectif limité,
- les extensions mesurées des bâtiments existants sous réserve de l'avis préalable de la Direction Régionale de l'Industrie et de la Recherche.

2.8. Dans le secteur UFc, ne sont autorisées que les extensions et l'aménagement des constructions existantes.

3 - Toutefois, sont autorisés sous conditions :

3.1. Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité des installations ou des services généraux.

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

3.3. Les constructions situées dans un secteur de nuisances acoustiques liés à la proximité d'une infrastructure classée par l'arrêté préfectoral du 26 juillet 2000 soumises à une isolation acoustique supplémentaire conformément aux textes en vigueur. Les secteurs de nuisances acoustiques, qui sont reportés sur le plan de zonage du POS, correspondent à une bande de :
- 300 m de l'axe de l'A.62,
- 100 m de l'axe de la RN 20,
- 30 m de l'axe de la RD14a.

3.4. A proximité de l'aire d'accueil des gens du voyage et des zones et secteurs d'habitat, les constructions à usage d'activités sous réserve qu'elles ne soient pas source de nuisances (sonores, olfactives, …) pour les usagers de ces secteurs d'habitat.

3 5 Les extensions et l'aménagement des constructions existantes à usage d'habitation à condition que la surface totale de plancher hors œuvre n'excède pas 250 m².

4 - Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 8 mètres par rapport à la berge des cours d'eau et fossés mères, dont 4m de servitude pour l'entretien des berges et autre aménagement.

5 - Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions réglementaires du plan de prévention des risques naturels sècheresse -annexe 5 11 du dossier de PLU- approuvé par arrêté Préfectoral du 30 août 2005 .

ARTICLE UF 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1 - Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles visées à l'article UF1,

2 - Les lotissements et ensembles d'habitation,

3 - Les constructions à usage agricole autres que celles mentionnées à l'article UF1,

4 - Les installations et travaux divers prévus à l'exception de celles visées à l'article UF1,

5 - Les carrières,

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

7 - Les terrains de camping et caravaning soumis à autorisation préalable,

8 - Les dépôts de vieux véhicules.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UF 3 : ACCÈS ET VOIRIE

1 - Accès :

1.1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée.

1.2. Les accès d'un établissement, d'une installation ou d'une construction doivent être aménagés de telle manière que :

- la visibilité soit assurée sur une distance de l'ordre de 50 mètres de part et d'autre de l'axe de l'accès à partir du point de cet axe situé à 3 mètres en retrait de la limite de la voie,

- les véhicules automobiles puissent entrer ou sortir des établissement sans avoir à effectuer de manœuvres dangereuses sur la voie.

- il n'est pas fixé de longueur d'impasse. Cependant, dans tous les cas, il devra être recherché une possibilité pour leur désenclavement, soit sur une voie existante, soit sur une projetée.

- les aires de retournement, dans tous les cas, devront avoir un rayon de braquage de 14,50 mètres.

1.3. Les parcelles riveraines de la RN20 et de l'A62 ne seront constructibles que si elles ont un accès sur une autre voie ouverte au public.

1.4. Pour le secteur UFa de Bergeron, les accès sont autorisés sur l'avenue de Bergeron.

2 - Voirie nouvelle :

Les caractéristiques des voies nouvelles devront être adaptées aux usages qu'elles doivent supporter et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les carrefours et ronds-points doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules lourds et à remorque.

Les voies nouvelles doivent respecter les caractéristiques définies dans le schéma de voirie : la largeur minimale de plate-forme doit être de 12 mètres et celle de la chaussée de 7 mètres.

ARTICLE UF 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 - Eau potable :

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

2 - Assainissement :

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

2.2. Eaux résiduaires :
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'effluents non domestiques en fonction de la composition de l'effluent.

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

Terrains imperméabilisés
Un stockage des eaux pluviales sera réalisé. Le volume de ce stockage ne sera pas inférieur à 2 m cubes pour 100 m² de surface imperméabilisée (toitures, voirie, trottoirs...).

Le débit de fuite de ce stockage sera limité par des dispositions constructives à 0,25 litres par seconde pour 100 m² de surface imperméabilisée.

Les dispositions constructives de ce dispositif de stockage et notamment les mesures prises pour une bonne intégration dans son environnement seront soumises à l'agrément de la collectivité avant tout commencement de travaux.

Terrains non imperméabilisés
Pour ce qui concerne les eaux pluviales en provenance des terrains non imperméabilisés, l'aménageur devra :
- soit limiter le ruissellement notamment par une végétalisation des terrains (plantation de haies, aménagement paysager...) et par la sauvegarde des ruisseaux et fossés existants (busage à éviter),
- soit, si la limitation du ruissellement n'est pas possible, réaliser un stockage des eaux pluviales dans les conditions suivantes :
  . le volume de ce stockage ne sera pas inférieur à 1,5 m^3 pour 100 m² de surface non imperméabilisée
  . le débit de fuite de ce stockage sera limité par des dispositions constructives à 0,20 litres par seconde pour 100 m² de surface non imperméabilisée.

De plus
Pour des épisodes pluvieux générant des conditions de ruissellement exceptionnelles, susceptibles de ne pas être traitées en totalité par les dispositions décrites ci-dessus et donc ne permettant pas d'assurer une protection vis-à-vis de l'aléas décennal, la conception des projets relatifs à des opérations groupées devra prendre en compte ces ruissellements exceptionnels dans le but d'en limiter les conséquences négatives sur les personnes et les biens.

Lorsque le débit de fuite en provenance des stockages ne peut pas être évacué vers un réseau pluvial collectif (fossé où canalisation) situé hors de la parcelle, une infiltration dans le sol pourra être autorisée sous réserve du respect de la réglementation en vigueur. Des dispositions constructives, d'entretien facile, doivent être prises pour limiter la pollution et le colmatage des eaux souterraines.

2.4. Effluents industriels
Tout rejet d'effluents industriels dans le réseau public « vannes » est interdit sauf si les dits effluents sont parfaitement assimilables aux eaux vannes et usées ; ils sont alors soumis aux prescriptions indiquées à l'alinéa 2.1. Les installations industrielles ne doivent rejeter dans le réseau public d'eaux pluviales, s'il existe, que des effluents pré-épurés conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

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

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

3 - Réseaux divers :

3.1. Les lignes de télécommunications et de distribution d'énergie doivent être installées en souterrain, dans les lotissements et ensembles de construction. Le remplacement des lignes électriques existantes pourra être réalisé suivant la technique de pose de réseaux torsadés en façade sous corniche ou sous débord de toiture.

3.2. L'édification de toute construction ou installation importante ou de tout ensemble de constructions ou installations peut être subordonnée à la réserve au rez-de-chaussée, d'un emplacement destiné à l'implantation d'un transformateur intégré à l'architecture et ne constituant en rien une construction isolée ou un volume ajouté.

ARTICLE UF 5 : CARACTÉRISTIQUES DE L'UNITÉ FONCIÈRE

1 - Pour être constructible, tout terrain ou unité foncière doit avoir une superficie égale au minimum à 5 000 m².

2 - Dans le secteur UFa, pour être constructible, tout terrain doit avoir une superficie minimale de 2 500 m².

Les travaux d'aménagement et d'extension des constructions existantes ne sont pas assujettis à ces dispositions.

ARTICLE UF 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES PRIVÉES

1 - Toute construction nouvelle doit être implantée avec recul minimum de :

1.1. Autoroute A62 : - 50 mètres de l'axe pour l'habitat.
- 40 mètres de l'axe pour les activités.

1.2. RN 20 : - 35 mètres de l'axe pour l'habitat,
- 25 mètres de l'axe pour les activités.

1.3. 4 mètres de la limite d'emprise de la voie reliant la RN 20 à l'avenue du Sers.

1.4. 11 mètres de l'axe des voies publiques ou privées communes qu'elles soient existantes ou projetées.

2 - Des implantations autres que celles prévues au paragraphe ci-dessus sont possibles pour les extensions de bâtiments existants, déjà implantés à une distance inférieure à celle prévue par les règles énoncées ci-dessus, l'extension pourra être autorisée avec une implantation identique à l'existant.

3 - Les serres agricoles devront être implantées à 1,50 mètres au moins de la limite d'emprise des voies.

4 - Les piscines non couvertes devront respecter une marge de recul d'au moins 2 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies.

ARTICLE UF 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1 - Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur avec un minimum de 4 mètres.

Toutefois, la construction en limite sera autorisée :
- dans le cas de reconstruction après sinistre,
- lorsqu'une construction existe déjà sur le fond voisin en limite,
- pour les bâtiments existants déjà implantés en limite séparative avant l'approbation du POS révisé, les extensions seront autorisées en alignement de la construction existante en limite séparative.

2 - Les constructions à usage d'activités devront être implantées à une distance minimum de 20 mètre des limites séparatives des secteurs d'habitat (zone UC, secteur UCb, aire d'accueil des gens du voyage, et constructions existantes à usage d'habitation de la zone UF). Pour le secteur UFa, cette distance est ramenée à 10 mètres.

3 - Pour les extensions et surélévations de bâtiments existants et déjà implantés à une distance inférieure à celle prévue par les règles énoncées ci-dessus, l'extension ou la surélévation pourra être autorisée avec une implantation identique à l'existant.

4 - Aux abords du nouveau cimetière : les constructions à usage d'habitations et d'activités devront respectivement être implantées à une distance minimum de 20 ou 10 mètres des limites séparatives du cimetière.

5 - Les serres agricoles devront être implantées à 1,50 mètres au moins des limites séparatives.

6 - Les piscines non couvertes devront respecter une marge de recul d'au moins 1,50 mètres par rapport à toutes les limites séparatives.

7 - Les ouvrages et installations publics ne sont pas assujettis aux présentes dispositions.

ARTICLE UF 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MÊME PROPRIÉTÉ

1 - Deux constructions non contiguës et 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.

2 - Les serres agricoles pourront être édifiées en continuité des bâtiments existants.

ARTICLE UF 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 50 % de la superficie totale de l'unité foncière.
Les équipements et ouvrages publics ne sont pas assujettis à la présente disposition.

ARTICLE UF 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur (H) :
La hauteur des constructions se mesure en tout point à partir du terrain naturel, avant travaux, au pied des constructions et jusqu'au niveau supérieur de la panne sablière ou de l'acrotère.

Au-dessus et à compter de cette hauteur (H), peuvent s'ajouter, conformément à l'article 11, les ouvrages en toiture et dans une limite de 3 mètres, la hauteur résultant de l'élévation des pentes de la toiture.

1 - Constructions à usage d'habitation autorisée :

La hauteur des constructions ne pourra excéder 6 mètres sur sablière ou acrotère

2 - Autres constructions :

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder, toiture comprise :

- 9 mètres dans les secteurs UFa et UFc,
- 12 mètres dans la zone UF et le secteur UFb.

Toutefois, les hauteurs autres que celle prévue ci-dessus peuvent être autorisées en ce qui concerne notamment les constructions ou installations spéciales verticales et les éléments fonctionnels nécessités par l'industrie, tels que : tour de réfrigération, silos, cheminées, extracteurs, etc.… ainsi que pour les ouvrages et bâtiments publics.

ARTICLE UF 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

Les constructions devront présenter dans leur aspect extérieur une cohérence avec les lieux avoisinants, les formes, les volumes et les matériaux de l'architecture traditionnelle de la région.

1 - Façades :

Les maçonneries de briques creuses ou d'agglomérés devront être obligatoirement enduites.

Toute imitation de matériaux (fausses pierres, moellons, fausses briques, faux bois, faux colombages) est interdite.
Un soin particulier devra être apporté à la mise en œuvre des matériaux de façades (bardages, appareillage de brique, béton…)

2 - Toitures :

La pente des toitures ne devra excéder 35%.
Les chiens assis sont interdits.

3 - Clôtures :

Les clôtures ne dépasseront pas 2,50 mètres de hauteur.
Elles seront constituées par un grillage, si possible à mailles verticales, de teinte sombre sur poteaux de même teinte doublée d'une haie vive d'arbuste en mélange d'au moins 2 m de haut.

4 - Butte de protection :

En limite des zones d'habitat et de l'aire d'accueil des gens du voyage, une butte de terre végétalisée d'une hauteur de 2,50 mètres devra être réalisée afin de protéger les habitations de toutes nuisances sonores et visuelles liées aux activités industrielles et artisanales.

5 - Mur de protection :

En limite de la zone d'habitat 1NAa, un mur de protection anti-bruit d'une hauteur de 2 à 2,50 mètres devra être réalisé afin de protéger les habitations de toutes nuisances sonores, visuelles et polluantes liées aux activités industrielles et artisanales.

6 - Enseignes et Publicité :

Les enseignes publicitaires à implanter sur le lieu d'une activité et liées à cette activité, en limite de l'alignement sur les voies publiques sont admises sous réserve d'une autorisation préalable.

ARTICLE UF 12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

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

Sur chaque 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.

1 - Habitations : il doit être prévu 2 places de stationnement par logement.

2 - Bureaux et services : il est exigé une place de stationnement pour 40 m2 de surface de plancher hors œuvre brute.

3 - Commerces :

Surface de vente entre	0 et 100 m² :	1 place par 20 m² de surface de vente
	100 et 500 m² :	2 places par 30 m²
	500 et 1000 m² :	3 places par 30 m²
	supérieure à 1 000 m² :	4 places par 20 m²

4 - Constructions à usage industriel ou artisanal : il est exigé 1 place par poste de travail.

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

ARTICLE UF 13 : ESPACES BOISÉS CLASSÉS - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1 - Espaces boisés classés :

SANS OBJET

2 - Autres plantations existantes :

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignements d'arbres existants sont à conserver et à protéger. Cependant, tout arbre abattu ou détérioré pour des raisons justifiées devra être remplacé, sur la même unité foncière, par des plantations au moins équivalentes en qualité et en nombre.
Toute implantation de construction doit respecter au mieux la végétation existante.

3 - Espaces libres, plantations et espaces verts à créer :

3.1. Les espaces libres de toute construction, de toute aire de stationnement et en particulier l'espace compris entre l'alignement et les bâtiments devront être engazonnés et plantés.

3.2. La surface des espaces verts plantés d'arbres de hautes tiges devra être au moins égale à 10% de la superficie du terrain.

3.3. Les aires de stationnement publiques ou privées doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements de stationnement.

3.4. Sur chaque unité foncière privative, des plantations d'arbres de haute tige sont obligatoires à raison d'un arbre par 80m² non bâti.

3.5. Tout arbre abattu ou détérioré pour des raisons justifiées devra être remplacé, sur la même unité foncière, par des plantations au moins équivalentes en qualité et en nombre.

3.6. Les aménagements limitant les écoulements des eaux pluviales (bassin de rétention, fossés, …) pourront participer au traitement paysager des terrains aménagés.

3.7. Les limites séparatives avec les zones ou secteurs d'habitat devront être végétalisées par une haie vive pluristratifiée (buissons, arbustes, arbres de haute tige d'essence locale).

4 - Plantation d'arbres d'alignement le long des voies de circulation :

Les voies nouvelles devront être plantées d'un minimum de 8 arbres par hectomètre de voie et l'espace situé entre la chaussée et la limite d'emprise publique devra être engazonnée.

SECTION III : POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UF 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

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

ARTICLE UF 15 : DÉPASSEMENT DU C.O.S.

SANS OBJET

ZONE UX

CARACTÈRE DE LA ZONE :

Cette zone correspond au domaine autoroutier de l'A62.

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

ARTICLE UX 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1 – Ne sont autorisées que :

1.1. Les constructions, installations et occupations du sol nécessaires à l'aménagement, au fonctionnement et à l'entretien de l'autoroute.

2 – Toutefois, sont autorisés sous conditions :

2.1. Les constructions situées dans un secteur de nuisances acoustiques liées à la proximité d'une infrastructure classée par l'arrêté préfectoral du 26 juillet 2000 sont soumises à une isolation acoustique supplémentaire conformément aux textes en vigueur.

ARTICLE UX 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits : les occupations et utilisation du sol non mentionnées à l'article UX1.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX 3 : ACCÈS ET VOIRIE

1 - Accès :

1.1. Les accès et les voiries doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de protection civile et de la défense incendie.

ARTICLE UX 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 - Eau potable :

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

2 - Assainissement :

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

2.2. Eaux résiduaires :
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'effluents non domestiques en fonction de la composition de l'effluent.

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

3 - Réseaux divers :

Les lignes de télécommunications et de distribution d'énergie seront de préférence installées en souterrain.

ARTICLE UX 5 : CARACTÉRISTIQUES DE L'UNITÉ FONCIÈRE

SANS OBJET

ARTICLE UX 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES PRIVÉES

Toute construction ou installation nouvelles doit être implantée à 6 mètres de la limite d'emprise des voies publiques existantes ou projetées.

Ces dispositifs ne s'appliquent pas aux constructions indispensables au fonctionnement du service public et dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques de l'exploitant du domaine autoroutier.

ARTICLE UX 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Toute construction ou installation nouvelles doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'emprise autoroutière au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Ces dispositifs ne s'appliquent pas aux constructions indispensables au fonctionnement du service public et dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques de l'exploitant du domaine autoroutier.

ARTICLE UX 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MÊME PROPRIÉTÉ

Deux constructions non contiguës et implantées sur l'emprise autoroutière 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 UX 9 : EMPRISE AU SOL

SANS OBJET

ARTICLE UX 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur (H) :
La hauteur des constructions se mesure en tout point à partir du terrain naturel, avant travaux, au pied des constructions et jusqu'au niveau supérieur de la panne sablière ou de l'acrotère.

Au-dessus et à compter de cette hauteur (H), peuvent s'ajouter, conformément à l'article 11, les ouvrages en toiture et dans une limite de 3 mètres, la hauteur résultant de l'élévation des pentes de la toiture.

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 9 mètres, toiture comprise.

Toutefois, les hauteurs autres que celle prévue ci-dessus peuvent être autorisées en ce qui concerne notamment les constructions ou installations spéciales verticales et les éléments fonctionnels nécessaires au bon fonctionnement des installations autoroutières.

ARTICLE UX 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

SANS OBJET

ARTICLE UX 12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré à l'intérieur de l'emprise autoroutière.

ARTICLE UX 13 : ESPACES BOISÉS CLASSÉS - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

SANS OBJET

SECTION III : POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de COS.

ARTICLE UX 15 : DÉPASSEMENT DU C.O.S.

SANS OBJET

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE INA

CARACTÈRE DE LA ZONE :

La zone I NA comprend des terrains non équipés réservés à l'urbanisation future sous forme d'opérations d'ensemble.

Un secteur 1NAa qui correspond à des terrais situés en continuité de la zone UC de Bergeron. Ce secteur est réservé à l'accueil d'habitat sous forme de lotissements.

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

ARTICLE I NA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1 - Rappels

1.1. L'édification des clôtures et les ravalements de façades des constructions sont soumis à déclaration.

1.2- Les installations et travaux divers prévus sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

1.3. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.331-1 du Code Forestier.

2 - Sont autorisés, sous réserve des dispositions des articles INA1.3 et INA2 :

2.1. Les constructions à usage d'habitat et leurs annexes, de bureaux ou services, de commerces ou d'artisanat uniquement dans le cadre des lotissements et ensembles groupés de constructions à usage d'habitation.

2.2. Les constructions à usage d'équipement collectif.

2.3. Les extensions et l'aménagement des constructions.

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

2.5. Les installations et ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des réseaux (assainissement, eau potable, électricité, …).

2.6. Les piscines.

3 - Toutefois, sont autorisés sous conditions :

3.1. Les lotissements et ensembles d'habitation à condition que les opérations concernent une unité foncière d'une superficie égale :
- à la totalité des zones INA des Violettes et du stade,
- au minimum à 5 000 m² ou à défaut le solde de la zone restant à aménager pour le secteur INAi.

3.2. Les constructions situées dans un secteur de nuisances acoustiques à la proximité d'une infrastructure classée par l'arrêté préfectoral du 26 juillet 2000 soumises à une isolation acoustique supplémentaire conformément aux textes en vigueur. Les secteurs de nuisances acoustiques, qui sont reportées sur le plan de zonage du POS, correspondent à une bande de :
- 300 mètres de l'axe de l'A62,
- 100 mètres de l'axe de la RD4,
- 30 m de l'axe de la déviation entre la RD4 et RD 14.

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

3.4. Les constructions à usage de commerce et d'artisanat sous réserve que le local commercial ou artisanal soit inscrit dans le volume de l'habitation et d'une surface maximale de 60 m².

3.5. Dans le secteur INA des Violettes, les constructions sont autorisées sous réserve du respect du schéma d'aménagement joint en annexe du règlement.

3.6 Dans le secteur INAa, les lotissements ou ensembles groupés de constructions à usage d'habitat à condition que l'opération soit conduite sur la totalité du secteur, et tienne compte du schéma d'aménagement de principe annexé au règlement.

3.7 Dans le secteur INAi, les piscines sous réserve que la margelle soit au niveau du terrain naturel.

4 - Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 8 mètres par rapport à la berge des cours d'eau et fossés mères, dont 4m de servitude pour l'entretien des berges et autre aménagement.

5 - Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions réglementaires du plan de prévention des risques naturels sècheresse -annexe 5 11 du dossier de PLU- approuvé par arrêté Préfectoral du 30 août 2005 .

ARTICLE I NA 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont notamment interdits :

1 - Les constructions à usage industriel, agricole et d'entrepôt,

2 - Les installations classées à l'exception de celles visées à l'article INA 1,

3 - Les lotissements à usage d'activités,

4 - Les installations et travaux divers à l'exception de ceux visés à l'article INA 1,

5 - Les terrains de camping et caravaning soumis à autorisation préalable,

6 - Les dépôts de vieux véhicules,

7 - Les dépôts couverts ou non, de quelque nature qu'ils soient,

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE I NA 3 : ACCÈS ET VOIRIE

1 - Accès :

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

1.2. Pour la zone INA des Violettes les accès au terrain devront être aménagés conformément aux schémas d'aménagement joints en annexes du règlement.

1.3. Pour la zone INA du Stade, les accès au terrain devront s'effectuer par une autre voie que les RD 914 et RD4.

1.4. Pour les INAa, les accès au terrain devront être aménagés conformément aux schémas d'aménagement joints en annexe du règlement, soit par le chemin de Bergeron conformément au schéma d'aménagement joint en annexe du présent règlement ;

2 - Voirie nouvelle :

2.1. Les voies publiques ou privées susceptibles d'être ouvertes à la circulation publique doivent avoir une largeur minimale de plate-forme de 10 mètres et une chaussée de 6 mètres.

2.2. Les voies en impasse devront comporter un dispositif de retournement permettant aux véhicules lourds de manœuvrer (un rayon de braquage de 11 mètres). Les aires de retournement devront être traitées en espace semi-piétonnier sous forme de placette bordée d'arbres d'alignement.

Les caractéristiques des voies en impasse sont :

- desserte de moins de cinq lots : la largeur minimale de la plate-forme doit être de 5 mètres et celle de la chaussée de 4 mètres.
- desserte de plus de cinq lots : la largeur minimale de la plate-forme doit être de 6 mètres et celle de la chaussée de 4 mètres.

2.3. Les impasses dont la longueur excède 80 mètres doivent être prévues pour pouvoir se désenclaver par des voies existantes ou futures.

3 - Pistes cyclables et chemins piétonniers :

L'ouverture de pistes cyclables et de cheminements piétons pourra être exigé, notamment pour desservir les équipements publics, les espaces publics majeurs et structurants et pour assurer des liaisons inter quartiers. Ils doivent avoir une largeur minimale de plate-forme de 4 mètres et une chaussée de 2 mètres.

4 - Accès et circulation des personnes à mobilité réduite :

Des dispositifs particuliers pour faciliter le déplacement des personnes à mobilité réduite pourront être exigés.

ARTICLE I NA 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 - Eau potable :

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

2 - Assainissement :

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

2.2. Eaux résiduaires :
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'effluents non domestiques en fonction de la composition de l'effluent.

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

Toute construction ou installation nouvelle, doit être raccordée au réseau pluvial collectif ou faire l'objet d'un assainissement pluvial utilisant les techniques alternatives telles que celles définies ci-dessous.

Terrains imperméabilisés
Un stockage des eaux pluviales sera réalisé. Le volume de ce stockage ne sera pas inférieur à 2 m cubes pour 100 m² de surface imperméabilisée (toitures, voirie, trottoirs...).

Le débit de fuite de ce stockage sera limité par des dispositions constructives à 0,25 litres par seconde pour 100 m² de surface imperméabilisée.

Les dispositions constructives de ce dispositif de stockage et notamment les mesures prises pour une bonne intégration dans son environnement seront soumises à l'agrément de la collectivité avant tout commencement de travaux.

Terrains non imperméabilisés
Pour ce qui concerne les eaux pluviales en provenance des terrains non imperméabilisés, l'aménageur devra :
- soit limiter le ruissellement notamment par une végétalisation des terrains (plantation de haies, aménagement paysager...) et par la sauvegarde des ruisseaux et fossés existants (busage à éviter),
- soit, si la limitation du ruissellement n'est pas possible, réaliser un stockage des eaux pluviales dans les conditions suivantes :
  . le volume de ce stockage ne sera pas inférieur à 1,5 m^3 pour 100 m² de surface non imperméabilisée
  . le débit de fuite de ce stockage sera limité par des dispositions constructives à 0,20 litres par seconde pour 100 m² de surface non imperméabilisée.

De plus
Pour des épisodes pluvieux générant des conditions de ruissellement exceptionnelles, susceptibles de ne pas être traitées en totalité par les dispositions décrites ci-dessus et donc ne permettant pas d'assurer une protection vis-à-vis de l'aléas décennal, la conception des projets relatifs à des opérations groupées devra prendre en compte ces ruissellements exceptionnels dans le but d'en limiter les conséquences négatives sur les personnes et les biens.

Lorsque le débit de fuite en provenance des stockages ne peut pas être évacué vers un réseau pluvial collectif (fossé où canalisation) situé hors de la parcelle, une infiltration dans le sol pourra être autorisée sous réserve du respect de la réglementation en vigueur. Des dispositions constructives, d'entretien facile, doivent être prises pour limiter la pollution et le colmatage des eaux souterraines.

3 - Réseaux divers :

3.1. Les lignes de télécommunications et de distribution d'énergie doivent être installées en souterrain, dans les lotissements et ensembles d'habitation. Le remplacement des lignes électriques existantes pourra être réalisé suivant la technique de pose de réseaux torsadés en façade sous corniche ou sous débord de toiture.

3.2. L'édification de toute construction ou installation importante ou de tout ensemble de constructions ou installations peut être subordonnée à la réserve au rez-de-chaussée, d'un emplacement destiné à l'implantation d'un transformateur intégré à l'architecture et ne constituant en rien une construction isolée ou un volume ajouté.

ARTICLE I NA 5 : CARACTÉRISTIQUES DE L'UNITÉ FONCIÈRE

1 - Pour être constructible, tout terrain doit avoir une superficie minimale de 600 m² en INA.

2 - Pour être constructible, tout terrain doit avoir une superficie minimale de 800 m² dans le secteur INAa.

3 - Pour la zone INA des Violette : la largeur de façade des lots sera d'un minimum de 23 mètres.

4 - Les ouvrages et installations publics ne sont pas assujettis aux présentes dispositions.

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

1 - Toute construction nouvelle doit être implantée avec recul minimum :

1.1. Autoroute A.62 - 50 mètres de l'axe pour l'habitat,
- 40 mètres pour les activités.

1.2. R.D 914 : - 35 mètres de l'axe pour l'habitat,
- 25 mètres de l'axe pour les activités.

1.3. R.D 4 : - 10 m de l'emprise.

1.4. Autres voies publiques ou privées : 4 m de l'alignement.

1.5. Les piscines ne sont pas assujettis aux présentes dispositions, ainsi que les abris de jardins sous réserve qu'ils soient intégrés dans une clôture maçonnée.

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

- dans les lotissements ou ensembles d'habitations, mais uniquement sur les voies intérieures nouvelles,
- dans le cas d'aménagement ou de restauration de bâtiments existants.

Pour l'extension ou la surélévation de bâtiments existants implantés déjà à une distance inférieure aux minima indiqués ci-dessus, une implantation à l'identique des bâtiments existants sera permise.

3 - Les locaux destinés au stockage des ordures ménagères des immeubles collectifs et ensembles groupés de constructions à usage d'habitation pourront être implantés en limite du domaine public, sous réserve qu'ils soient intégrés dans une clôture maçonnée.

4 - Les piscines non couvertes devront respecter une marge de recul d'au moins 2,00 mètres par rapport à la limite d'emprise publique.

5 – Pour la zone INA des Violettes :

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance de 10 mètres par rapport à l'emprise publique (voir schéma d'aménagement joint en annexe).

Toutefois, les annexes pourront être implantées au delà de cette bande de 10 mètres.

Les piscines non couvertes devront respecter une marge de recul d'au moins 12 mètres par rapport à la limite d'emprise publique (c'est-à-dire à une distance minimum de 2 mètres de la limite de clôture).

ARTICLE I NA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

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

Toutefois, les annexes pourront être implantées en limite séparative avec une longueur totale cumulée de bâtiment inférieure à 10 mètres sur cette unique limite séparative et une hauteur maximale de 2,50 mètres sur sablière.

1.1. Pour les extensions et surélévations de bâtiments existants et déjà implantés à une distance inférieure à celle prévue par les règles énoncées ci-dessus, l'extension ou la surélévation pourra être autorisée avec une implantation identique à l'existant.

1.2. Les piscines non couvertes devront respecter une marge de recul d'au moins 1,50 mètres par rapport à toutes les limites séparatives.

2 - Les ouvrages publics ne sont pas assujettis aux présentes dispositions.

ARTICLE I NA 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MÊME PROPRIÉTÉ

1 - Deux constructions, à usage d'habitation, non contiguës et 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 3 mètres.

2 - 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.

ARTICLE I NA 9 : EMPRISE AU SOL

1 - Pour la zone INA et le secteur INAa, l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 25 % de la superficie totale de l'unité foncière.

2 - La répartition des emprises par lot devra figurer dans les pièces contractuelles du dossier.

3 - Les équipements et ouvrages publics ne sont pas assujettis à la présente disposition.

ARTICLE I NA 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur (H) :
La hauteur des constructions se mesure en tout point à partir du terrain naturel, avant travaux, au pied des constructions et jusqu'au niveau supérieur de la panne sablière ou de l'acrotère.

Au-dessus et à compter de cette hauteur (H), peuvent s'ajouter, conformément à l'article 11, les ouvrages en toiture et dans une limite de 3 mètres, la hauteur résultant de l'élévation des pentes de la toiture.

1 - La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation et de leurs annexes ne pourra excéder 6 mètres sur sablière ou sur acrotère.

Les équipements et ouvrages publics ne sont pas assujettis à la présente disposition.

ARTICLE I NA 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

Les constructions devront présenter dans leur aspect extérieur une cohérence avec les lieux avoisinants, les formes, les volumes et les matériaux de l'architecture traditionnelle de la région.

1 - Façades :

Les maçonneries de briques creuses ou d'agglomérés devront être obligatoirement enduites.

Toute imitation de matériaux (fausses pierres, moellons, fausses briques, faux bois, faux colombages) est interdite.

2 - Toitures :

La pente des toitures ne devra excéder 35%.

Les chiens assis sont interdits.

3 - Clôtures :

Les clôtures, si elles sont créées ou si elles sont modifiées auront une hauteur maximale de 2 m.

3.1. Les clôtures sur voies publiques peuvent être constituées :
- soit par un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre surmonté de grille, grillage, lisses de bois qui pourront être doublés d'une haie vive d'arbustes en mélange.
- en bordure de voies départementales ou nationales, sont autorisés les murs d'une hauteur maximale de 2 mètres.

D'autres caractéristiques pourront être imposées pour des raisons de sécurité aux intersections, avec une hauteur maximale de 1,20 mètres.

3.2. Les clôtures en limite séparative peuvent être constituées :
- soit par un mur plein d'une hauteur inférieure à 2 mètres,
- soit par un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre surmonté de grille, grillage, lisses de bois qui pourront être doublés d'une haie vive d'arbustes en mélange,
- soit par un grillage de teinte sombre sur poteaux de même teinte doublée d'une haie vive d'arbustes en mélange

4 - Abri de jardin :

Seront admis les abris de jardin, en bois vernis ou en maçonnerie enduite d'une teinte identique au bâtiment d'habitation existant, et sous réserve du respect de l'environnement.

5 - Enseignes et Publicité :

Les enseignes publicitaires à implanter sur le lieu d'une activité et liées à cette activité, en limite de l'alignement sur les voies publiques sont admises sous réserve d'une autorisation préalable.

ARTICLE I NA 12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation.

Il est rappelé que la législation prévoit la création de places de stationnement réservées aux personnes handicapées et doit être respectée.

1 - **Habitations :**

1.1. Logements ou bâtiments collectifs :
Il est exigé une place de stationnement par tranche de 60 m² de plancher hors œuvre de construction avec au minimum 3 places pour 2 logements.

Cependant pour les bâtiments existants réaménagés, pour des raisons liées à la situation de ces bâtiments, ainsi qu'aux dangers présentés par les accès, les exigences exprimées à l'alinéa ci-dessus ne s'appliquent pas.

1.2. Constructions individuelles et opérations d'ensemble : il est exigé 2 places de stationnement par logement.
Pour la zone INA des Violettes, les places de stationnement devront être aménagées dans les 6 premiers mètres de la bande de recul des constructions comptés à partir de la limite d'emprise publique de la rue des Violettes conformément au schéma d'aménagement annexé au présent règlement.

1.3. Logements locatifs financés par l'Etat : il est exigé 1 place de stationnement par logement.

2 - Bureaux et services : il est exigé au moins 2 places de stationnement pour 30 m² de surface de plancher hors œuvre brute.

3 - Commerces :

Surface de vente entre	0 et 100 m² :	1 place par 20 m² de surface de vente
	100 et 500 m² :	2 places par 30 m²
	500 et 1000 m² :	3 places par 30 m²
	supérieure à 1 000 m² :	4 places par 20 m²

4 - Équipements 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.

5 - Maison de retraite : il est exigé une place de stationnement pour deux chambres.

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

ARTICLE I NA 13 : ESPACES BOISÉS CLASSÉS - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1 - Espaces boisés classés :

SANS OBJET

2 - Autres plantations existantes :

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

Cependant, tout arbre abattu ou détérioré pour des raisons justifiées devra être remplacé, sur la même unité foncière, par des plantations au moins équivalentes en qualité et en nombre.

Toute implantation de construction doit respecter au mieux la végétation existante.

3 - Espaces libres, plantations et espaces verts à créer :

3.1. Dans les opérations d'ensemble à partir de 5 lots ou logements, il sera créé un espace commun d'accompagnement aménagé d'un seul tenant à raison de 40 m² par lot ou logement.

Ces espaces collectifs seront plantés ou aménagés soit en espace public, soit en aire de jeux. Ils devront comporter au moins un arbre de haute tige par 50 m² d'espace non occupé par les chaussées. L'implantation de ces espaces collectifs devra respecter les schémas d'aménagement annexés au règlement.

La surface des espaces verts plantés d'arbres de hautes tiges devra être au moins égale à 10% de la superficie de l'unité foncière concernée par l'opération.

3.2. Les aires de stationnement publiques ou privées doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements de stationnement.

3.3. Sur chaque unité foncière privative, des plantations d'arbres de haute tige sont obligatoires à raison d'un arbre par 80m² non bâti.

3.4. Pour la zone INA des Violettes, les 4 derniers mètres de la bande de recul des constructions comptés à partir de la limite d'emprise publique seront traités en espaces verts conformément au schéma d'aménagement annexé au règlement.

3.5. Les aménagements limitant les écoulements des eaux pluviales (bassin de rétention, fossés, …) pourront participer au traitement paysager des terrains aménagés.

4 - Plantation d'arbres d'alignement le long des voies de circulation :

Les voies ayant une emprise supérieure ou égale à 10 mètres devront être plantés d'un minimum de 7 arbres par hectomètre de voie.

SECTION III : POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE I NA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Le C.O.S. de la zone INA et le secteur INAa est fixé à 0,25.

Les équipements et ouvrages publics ne sont pas assujettis au présent C.O.S.

ARTICLE I NA 15 : DÉPASSEMENT DU C.O.S.

Le dépassement du COS n'est pas autorisé

ZONE II NA

CARACTÈRE DE LA ZONE

Cette zone comprend des terrains non équipés, ou équipés en partie, situés entre l'autoroute A62 et la RN 20, destinés à recevoir des activités diverses.

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

ARTICLE II NA 1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1 - Rappels :

1.1. L'édification des clôtures et les ravalements de façades des constructions sont soumis à déclaration.

1.2- Les installations et travaux divers prévus sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

1.3. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.331-1 du Code Forestier.

2 - Sont autorisés sous réserve des dispositions des articles IINA1 et IINA2 ::

2.1. Les installations industrielles, commerciales ou artisanales et leurs bureaux à condition que :

- les opérations concernent une unité foncière d'une superficie de 5 000 m² au moins ou à défaut le solde de la zone,
- le promoteur prenne à sa charge les équipements,
- les opérations s'intègrent dans le schéma de voirie figurant aux annexes du dossier de POS et tiennent compte d'un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone.

2.2.Les lotissement et ensembles groupés de constructions à usage d'activité.

3 - Toutefois, sont autorisés sous conditions :

3.1. Les installations classées à condition qu'elles soient en conformité avec la législation et la réglementation en vigueur.

3.2. Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité des installations ou des services généraux.

3.3. Les constructions situées dans un secteur de nuisances acoustiques liés à la proximité d'une infrastructure classée par l'arrêté préfectoral du 26 juillet 2000 soumises à une isolation acoustique supplémentaire conformément aux textes en vigueur. Les secteurs de nuisances acoustiques, qui sont reportés sur le plan de zonage du POS, correspondent à une bande de :
- 300 m de l'axe de l'A.62,
- 100 m de l'axe de la RN 20.

3.4. Les constructions sont autorisées sous réserve du respect du schéma d'aménagement joint en annexe du règlement.

3.5. La création de bâtiments liés aux installations nécessaires à l'accueil des gens du voyage (sanitaires, local technique et autre…) dans le cadre d'un aménagement géré par une collectivité publique ou son représentant (syndicat, association publique…).

3.6. Les installations classées et entreprises bruyantes ou polluantes seront implantées à plus de 40 m des limites des zones d'habitat périphériques : aire d'accueil des gens du voyage et zones et secteurs d'habitat.

3.7. Les piscines.

3 8 Les ouvrages techniques divers et nécessaires au fonctionnement des réseaux (électricité, gaz, télécommunication, eau, assainissement, …).

4 - Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 8 mètres par rapport à la berge des cours d'eau et fossés mères, dont 4m de servitude pour l'entretien des berges et autre aménagement.

5 - Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions réglementaires du plan de prévention des risques naturels sècheresse -annexe 5.11 du dossier de PLU- approuvé par arrêté Préfectoral du 30 août 2005

ARTICLE II NA 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont notamment interdits :

1 - Les constructions isolées quelles que soient leurs destinations à l'exception de celles autorisées à l'article II NA 1,

2 - Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article II NA 1,

3 - L'aménagement de terrains de camping et caravaning et d'habitat léger de loisirs sauf sur le terrains destiné à l'aire d'accueil des gens du voyage,

4 - Les carrières,

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

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE II NA 3 : ACCÈS ET VOIRIE

1 - Accès :

1.1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée.

1.2. Les accès d'un établissement, d'une installation ou d'une construction doivent être aménagés de telle manière que :

- la visibilité soit assurée sur une distance de l'ordre de 50 mètres de part et d'autre de l'axe de l'accès à partir du point de cet axe situé à 3 mètres en retrait de la limite de la voie,
- les véhicules automobiles puissent entrer ou sortir des établissement sans avoir à effectuer de manœuvres dangereuses sur la voie.
- il n'est pas fixé de longueur d'impasse. Cependant, dans tous les cas, il devra être recherché une possibilité pour leur désenclavement, soit sur une voie existante, soit sur une projetée.
- les aires de retournement, dans tous les cas, devront avoir un rayon de braquage de 14,50 mètres.

1.3. Les parcelles riveraines de la RN20 et de l'A62 ne pourront recevoir de constructions que si elles sont desservies par une autre voie.

1.4. L'accès aux parcelles riveraines de l'A62 pourra se faire à partir de l'avenue de Bergeron.

1.5. Les accès au terrain devront être aménagés conformément au schéma d'aménagement joint en annexe du règlement.

2 - Voirie nouvelle :

Les caractéristiques des voies nouvelles devront être adaptées aux usages qu'elles doivent supporter et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les carrefours et ronds-points doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules lourds et à remorque.

Les voies nouvelles doivent respecter les caractéristiques définies dans le schéma de voirie :

- en règle générale : la largeur minimale de plate-forme doit être de 15 mètres et celle de la chaussée de 7 mètres.
- pour la desserte de l'aire d'accueil des gens du voyage : la largeur minimale de plate-forme doit être de 5 mètres et celle de la chaussée de 4 mères.

ARTICLE II NA 4 : DESSERTE EN EAU ET ASSAINISSEMENT

1 - Eau potable :

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

2 - Assainissement :

2.1. Eaux usées :
Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement vanne.

2.2. Eaux résiduaires :
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'effluents non domestiques en fonction de la composition de l'effluent.

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

Toute construction ou installation nouvelle, doit être raccordée au réseau pluvial collectif ou faire l'objet d'un assainissement pluvial utilisant les techniques alternatives telles que celles définies ci-dessous.

Terrains imperméabilisés
Un stockage des eaux pluviales sera réalisé. Le volume de ce stockage ne sera pas inférieur à 2 m cubes pour 100 m² de surface imperméabilisée (toitures, voirie, trottoirs...).

Le débit de fuite de ce stockage sera limité par des dispositions constructives à 0,25 litres par seconde pour 100 m² de surface imperméabilisée.

Les dispositions constructives de ce dispositif de stockage et notamment les mesures prises pour une bonne intégration dans son environnement seront soumises à l'agrément de la collectivité avant tout commencement de travaux.

Terrains non imperméabilisés
Pour ce qui concerne les eaux pluviales en provenance des terrains non imperméabilisés, l'aménageur devra :
- soit limiter le ruissellement notamment par une végétalisation des terrains (plantation de haies, aménagement paysager...) et par la sauvegarde des ruisseaux et fossés existants (busage à éviter),
- soit, si la limitation du ruissellement n'est pas possible, réaliser un stockage des eaux pluviales dans les conditions suivantes :
  . le volume de ce stockage ne sera pas inférieur à 1,5 m^3 pour 100 m² de surface non imperméabilisée
  . le débit de fuite de ce stockage sera limité par des dispositions constructives à 0,20 litres par seconde pour 100 m² de surface non imperméabilisée.

De plus
Pour des épisodes pluvieux générant des conditions de ruissellement exceptionnelles, susceptibles de ne pas être traitées en totalité par les dispositions décrites ci-dessus et donc ne permettant pas d'assurer une protection vis-à-vis de l'aléas décennal, la conception des projets relatifs à des opérations groupées devra prendre en compte ces ruissellements exceptionnels dans le but d'en limiter les conséquences négatives sur les personnes et les biens.

Lorsque le débit de fuite en provenance des stockages ne peut pas être évacué vers un réseau pluvial collectif (fossé où canalisation) situé hors de la parcelle, une infiltration dans le sol pourra être autorisée sous réserve du respect de la réglementation en vigueur. Des dispositions constructives, d'entretien facile, doivent être prises pour limiter la pollution et le colmatage des eaux souterraines.

2.4. Effluents industriels :
Tout rejet d'effluent industriels dans le réseau public d'eaux vannes est interdit, sauf si les dits effluents sont parfaitement assimilables aux eaux vannes et usées ; ils sont alors soumis aux prescriptions indiquées à l'alinéa 2 1. Les installations industrielles ne doivent rejeter dans le réseau public d'eaux pluviales, s'il existe, que des effluents pré-épurés conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires industrielles nécessitant pas de pré-traitement pourront être rejetées dans le réseau public d'eaux pluviales, s'il existe, dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur et après avis des services compétents.
Tout rejet d'eaux résiduaires dans les fossés est formellement interdit.

3 - Réseaux divers :

3.1. Les lignes de télécommunications et distribution d'énergie doivent être installées en souterrain, dans les lotissements et ensembles de constructions.

3.2. L'édification de toute construction ou installation importante ou de tout ensemble de constructions ou installations peut être subordonnée à la réserve au rez-de-chaussée, d'un emplacement destiné à l'implantation d'un transformateur intégré à l'architecture et ne constituant en rien une construction isolée ou un volume ajouté.

ARTICLE II NA 5 : CARACTÉRISTIQUES DE L'UNITÉ FONCIÈRE

1 - Dans la zone IINA, les opérations autorisées doivent concerner une unité foncière d'une superficie minimum de 5 000 m² ou à défaut le solde de la zone restant à aménager. Chaque lot devra avoir une superficie minimum de 2 000 m².
Les ouvrages et installations publics ne sont pas assujettis aux présentes dispositions.

ARTICLE II NA 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES PRIVÉES

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

1.1. Autoroute A.62 : - 50 mètres de l'axe pour l'habitat,
- 40 mètres pour les activités.

1.2. RN 20 : - 25 mètres de l'axe pour les activités,
- 35 mètres de l'axe pour l'habitat,

1.3. 11 mètres de l'axe des voies publiques ou privées qu'elles soient existantes ou projetées,

2 - Les serres agricoles devront être implantées à 1,50 mètres au moins de la limite d'emprise des voies.

3 - Les piscines non couvertes devront respecter une marge de recul d'au moins 2,00 mètres de la limite d'emprise des voies.

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

1 - Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur avec un minimum de 4 mètres.

Toutefois, la construction en limite sera autorisée :
- dans le cas de reconstruction après sinistre,
- lorsqu'une construction existe déjà sur le fond voisin en limite,
- pour les bâtiments existants déjà implantés en limite séparative avant l'approbation du POS révisé, les extensions seront autorisées en alignement de la construction existante en limite séparative.

2 - Les ouvrages et installations publics ne sont pas assujettis aux présentes dispositions.

3 - Les constructions à usage d'activités devront être implantées à une distance minimum de 20 mètres des limites séparatives des zones d'habitat.

4 - Aux abords du nouveau cimetière : les constructions à usage d'habitat et d'activités devront respectivement être implantées à une distance minimum de 20 et10 mètres des limites séparatives du cimetière.

5 - Pour les extensions et surélévations de bâtiments existants déjà implantés à une distance inférieure à celle prévue par les règles énoncées ci-dessus l'extension pourra être autorisée avec une implantation identique à l'existant.

6 - Les piscines non couvertes devront respecter une marge de recul d'au moins 1,50 mètres par rapport à toutes les limites séparatives.

ARTICLE II NA 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MÊME PROPRIÉTÉ

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

ARTICLE II NA 9 : EMPRISE AU SOL

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

2 - Les équipements et ouvrages publics ne sont pas assujettis à la présente disposition.

ARTICLE II NA 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur (H) :

La hauteur des constructions se mesure en tout point à partir du terrain naturel, avant travaux, au pied des constructions et jusqu'au niveau supérieur de la panne sablière ou de l'acrotère.

1 - Constructions à usage d'habitation :

La hauteur des constructions ne pourra excéder 6 mètres sur sablière ou acrotère.

Au dessus et à compter de cette hauteur (H), peuvent s'ajouter, conformément à l'article 11, les ouvrages en toiture et dans une limite de 3 mètres, la hauteur résultant de l'élévation des pentes de la toiture.

2 - Autres constructions :

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 12 mètres, toiture comprise.

Toutefois, les hauteurs autres que celle prévue ci-dessus peuvent être autorisées en ce qui concerne notamment les constructions ou installations spéciales verticales et les éléments fonctionnels nécessités par l'industrie, tels que : tour de réfrigération, silos, cheminées, extracteurs, etc.… ainsi que pour les ouvrages et bâtiments publics.

ARTICLE II NA 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

1 - Façades :

Les maçonneries de briques creuses ou d'agglomérés devront être obligatoirement enduites.
Toute imitation de matériaux (fausses pierres, moellons, fausses briques, faux bois, faux colombages) est interdite.

Un soin particulier devra être apporté à la mise en œuvre des matériaux de façades (bardages, appareillage de brique, béton…)

2 - Toitures :

La pente des toitures ne devra excéder 35%.

Les chiens assis sont interdits.

3 - Clôtures :

Les clôtures ne dépasseront pas 2,50 mètres de hauteur.

Elles seront constituées par un grillage, si possible à mailles verticales, de teinte sombre sur poteaux de même teinte doublée d'une haie vive.

Les stockages et dépôts extérieurs seront interdits en vue directe depuis les voies publiques.
Ils devront être masqués par une haie vive d'arbuste en mélange d'au moins 2 m de haut.

4 - Butte de protections :

En limite des zones d'habitat et de l'aire d'accueil des gens du voyage (Emplacement réservé n°8), une butte de terre végétalisée d'une hauteur de 2,50 mètres devra être réalisée afin de protéger les habitations de toutes nuisances sonores et visuelles liées à l'activité industrielle.

5 - Réservoirs d'hydrocarbure :

Les réservoirs d'hydrocarbure liquéfié devront être entourés de haies vives d'une hauteur telle qu'elles masquent totalement les dits réservoirs.

6 - Enseignes et Publicité

Les enseignes publicitaires à implanter sur le lieu d'une activité et liées à cette activité, en limite de l'alignement sur les voies publiques sont admises sous réserve d'une autorisation préalable.

Il est rappelé qu'aux abords des autoroutes, la réglementation sur la publicité hors agglomération est applicable (décret n°76-148 du 11 février 1976, lo i 79-1150 du 2 février 1979, décret 82-211 du 24 février 1982).

ARTICLE II NA 12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

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

Sur chaque 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.

1 - Habitations : il doit être prévu 2 places de stationnement par unité de logement.

2 - Bureaux et services : il est exigé une place de stationnement pour 40 m2 de surface de plancher hors œuvre brute.

3 - Constructions à usage industriel ou artisanal : il est exigé 1 place par poste de travail.

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

ARTICLE II NA 13 : ESPACES BOISÉS CLASSÉS - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1 - Espaces boisés classés :

SANS OBJET

2 - Espaces libres, plantations et espaces verts à créer :

2.1. Les espaces libres de toute construction, de toute aire de stationnement et en particulier l'espace compris entre l'alignement et les bâtiments devront être engazonnés et plantés.

2.2. La surface des espaces verts plantés d'arbres de hautes tiges devra être au moins égale à 10% de la superficie du terrain.

2.3. Les aires de stationnement publiques ou privées doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements de stationnement.

2.4. Sur chaque unité foncière privative, des plantations d'arbres de haute tige sont obligatoires à raison d'un arbre pour 80m² de terrain non bâti.

2.5. Tout arbre abattu ou détérioré pour des raisons justifiées devra être remplacé, sur la même unité foncière, par des plantations au moins équivalentes en qualité et en nombre.

2.6. Les aménagements limitant les écoulements des eaux pluviales (bassin de rétention, fossés, …) pourront participer au traitement paysager des terrains aménagés.

2.7. Les limites séparatives avec les zones ou secteurs d'habitat devront être végétalisées par une haie vive pluristratifiée (buissons, arbustes, arbres de haute tige d'essence locale).

3 - Plantation d'arbres d'alignement le long des voies de circulation :

Les voies devront être plantés d'un minimum de 8 arbres par hectomètre de voie et l'espace situé entre la chaussée et la limite d'emprise publique devra être engazonnée.

SECTION III : POSSIBILITÉ D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE II NA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

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

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

SANS OBJET

ZONE NDi

CARACTÈRE DE LA ZONE

Cette zone naturelle est située dans le champ d'expansion de crue de l'Hers.
Elle correspond à des terrains agricoles, la station d'épuration, des bâtiments communaux, 3 maisons individuelles et un futur bassin d'orage (emplacement réservé n°11).

Cette zone comprend un secteur NDie destiné à recevoir des équipements complémentaires qui sont nécessaires aux installations de base de la zone intercommunale de loisirs de l'Hersain (aires de grands jeux, du type gymnase, tribunes / vestiaires, pistes cyclables et cavalières, aires de pique-nique, passerelle devant assurer la liaison intercommunale vers Castelginest, …).

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

ARTICLE NDi 1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES À DES CONDITIONS SPÉCIALES

Ne sont autorisés que :

1 - Rappels

1.1. L'édification des clôtures et les ravalements de façades des constructions sont soumis à déclaration.

1.2- Les installations et travaux divers prévus sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

1.3. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.331-1 du Code Forestier.

1.4. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

2 – Ne son autorisés que :

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

2.2. Les extensions limitées des constructions existantes sous réserve :
- qu'il n'y ait pas création d'obstacles nouveaux à l'écoulement des eaux de la crue,
- que l'extension soit située dans le prolongement ou à l'abri du volume existant.

2.3. Les constructions à usage d'équipement collectif.

2.4. Les constructions, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement de la station d'épuration.

2.5. La reconstruction d'un bâtiment après sinistre est autorisée à condition qu'il soit lié à une exploitation agricole.

2.6. Les installations et ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des réseaux (télécommunication, gaz, électricité, eau potable, assainissement, …).

2.7. Dans le secteur NDie, les constructions et installations nécessaires au développement de la zone intercommunale de loisirs de l'Hersain.

3 - Toutefois, sont autorisés sous conditions :

3.1. Les extensions, constructions ou installation autorisées à l'article NDi à condition que la cote du niveau de planche soit fixée conformément au document graphique du POS.

4 - Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 8 mètres par rapport à la berge des cours d'eau et fossés mères, dont 4m de servitude pour l'entretien des berges et autre aménagement.

5 - Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions réglementaires du plan de prévention des risques naturels sècheresse -annexe 5.11 du dossier de PLU- approuvé par arrêté Préfectoral du 30 août 2005.

ARTICLE NDi 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NDi 3 : ACCÈS ET VOIRIE

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

1 - Accès :

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

Un cheminement permanent de 4 mètres doit être possible en bordure de l'Hers pour le passage d'engins d'entretien.

2 - Voirie nouvelle :

2.1. Les voies publiques ou privées susceptibles d'être ouvertes à la circulation publique doivent avoir une largeur minimale de plate-forme de 10 mètres et une chaussée de 6 mètres.

2.2. Les voies en impasse devront comporter un dispositif de retournement permettant aux véhicules lourds de manœuvrer (un rayon de braquage de 11 mètres).

3 - Pistes cyclables et chemins piétonniers :

L'ouverture de pistes cyclables et de cheminements piétons pourra être exigé, notamment pour desservir les équipements publics, les espaces publics majeurs et structurants et pour assurer des liaisons inter quartiers. Ils doivent avoir une largeur minimale de plate-forme de 4 mètres et une chaussée de 2 mètres.

ARTICLE NDi 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 - Eau potable :

Toute construction sera obligatoirement raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement :

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

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

ARTICLE NDi 5 : CARACTÉRISTIQUES DE L'UNITÉ FONCIÈRE

SANS OBJET

ARTICLE NDi 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES PRIVÉES

1 - Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimale de 4 mètres de la limite d'emprise des voies publiques ou privées qu'elles soient existantes ou futures.

2 - Toute construction nouvelle doit être implantée avec recul minimum de 40 mètres des installations de la station d'épuration.

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

ARTICLE NDi 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

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

ARTICLE NDi 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MÊME PROPRIÉTÉ

SANS OBJET

ARTICLE NDi 9 : EMPRISE AU SOL

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

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

2 - Bâtiments agricoles : sans objet

ARTICLE NDi 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur (H) :
La hauteur des constructions se mesure en tout point à partir du terrain naturel, avant travaux, au pied des constructions et jusqu'au niveau supérieur de la panne sablière ou de l'acrotère.
Au-dessus et à compter de cette hauteur (H), peuvent s'ajouter, conformément à l'article 11, les ouvrages en toiture et dans une limite de 3 mètres, la hauteur résultant de l'élévation des pentes de la toiture.

La hauteur des constructions ne pourra excéder 6 mètres sur sablière ou sur acrotère.

ARTICLE NDi 11 : ASPECT EXTÉRIEUR - CLOTURES

Toute imitation d'une architecture étrangère à la région est interdite. Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

1 - Toitures :

La pente des toitures ne devra excéder 35%.

Les chiens assis sont interdits.

2 - Clôtures :

Sont seules autorisées les clôtures constituées d'un grillage à grosses mailles avec soubassement d'un bloc de 20 cm noyé dans le terrain naturel, doublé d'une haie composée d'arbustes en mélange.

La hauteur maximale des clôtures ne devra pas excéder 1,80 mètres sur l'ensemble des limites de l'unité foncière.

ARTICLE NDi 12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation et doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité de la protection civile, de la défense incendie et de ne pas porter atteinte aux conditions d'écoulement des eaux en cas de crue débordante de l'Hers.

Il est rappelé que la législation prévoit la création de places de stationnement réservées aux personnes handicapées et doit être respectée.

ARTICLE NDi 13 : ESPACES BOISÉS CLASSÉS - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1 - Espaces boisés classés :

Les dispositions du Code de l'Urbanisme, articles L.130.1 à L130.6 et R. 130.1 à R.130.15 sont applicables aux espaces boisés classés à conserver et à protéger repérés sur le plan de zonage.

2 - Autres plantations existantes :

Les arbres isolés et plantations d'alignement existants doivent être conservés.
Tout arbre abattu ou détérioré doit être remplacé, sur le site, par un sujet de haute tige équivalent.

3 - Espaces libres et plantations :

Les arbres de haute tige devront être conservés ou remplacés.

Les aires de stationnement publiques ou privées devront comporter un arbre de haute tige par 4 emplacements ; ces arbres seront répartis sur l'aire de stationnement.

SECTION III : POSSIBILITÉ D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NDi 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

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

ARTICLE NDi 15 : DÉPASSEMENT DU C.O.S.

SANS OBJET

LES ANNEXES

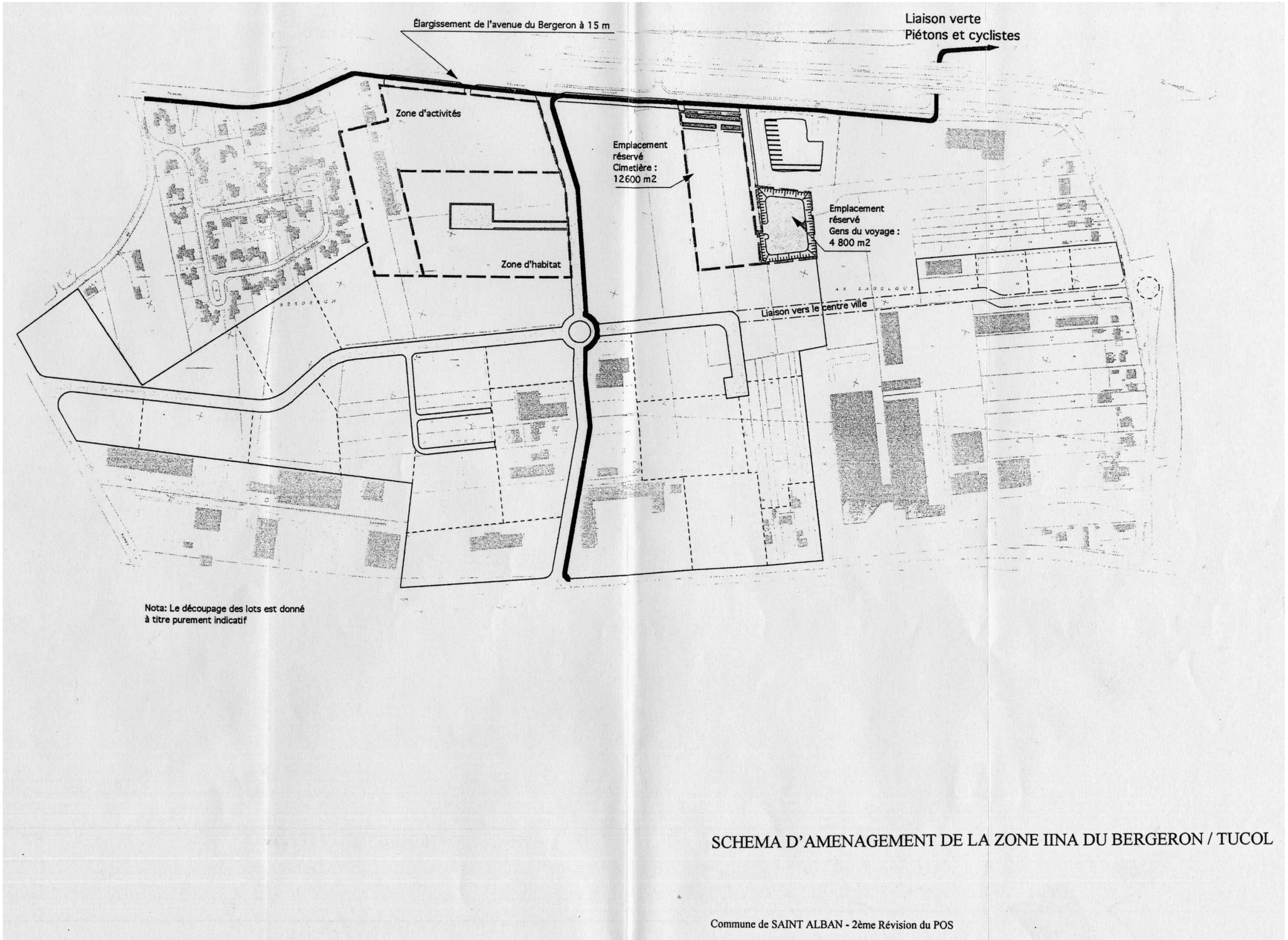
1 – Schéma d'aménagement de la zone 1 NA des Violettes
2 – Schéma d'aménagement de la zone 1NAa
3 – Schéma d'aménagement de la zoneIINA

SCHEMA D'AMENAGEMENT DES ZONES URBANISABLES
Commune de SAINT ALBAN

Zone 1NA - lieu dit des "VIOLETTES"
Échelle 1/2000ème

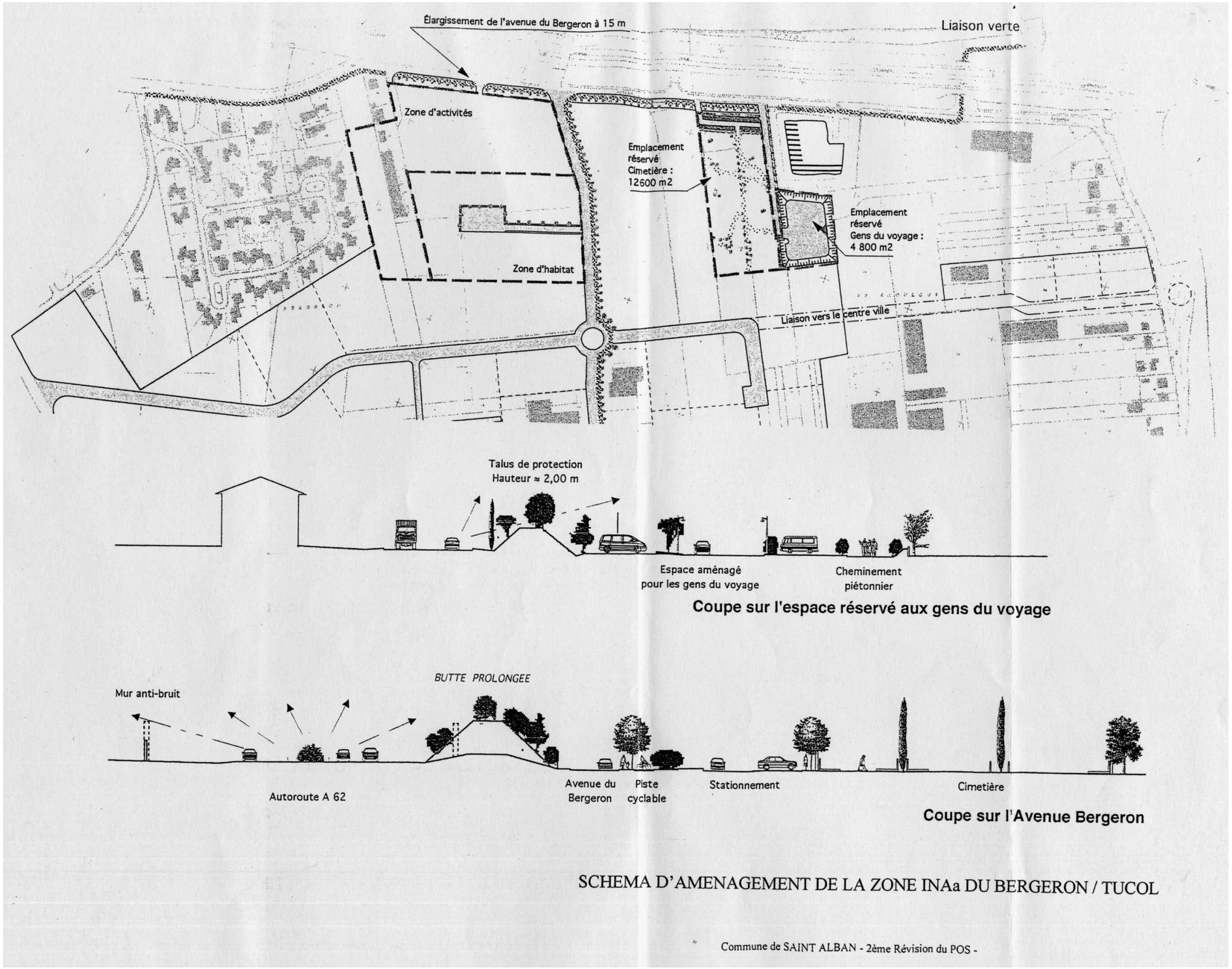
NOMBRE DE LOTS URBANISABLES : 10
Surface moyenne : 1000m2 / Façade sur rue : 23m





SCHEMA D'AMENAGEMENT DE LA ZONE IINA DU BERGERON / TUCOL

Commune de SAINT ALBAN - 2ème Révision du POS


Élargissement de l'avenue du Bergeron à 15 m
Liaison verte
Zone d'activités
Zone d'habitat
Emplacement réservé Cimetière : 12600 m2
Emplacement réservé Gens du voyage : 4 800 m2
Liaison vers le centre ville
Talus de protection
Hauteur ≈ 2,00 m
Espace aménagé pour les gens du voyage
Cheminement piétonnier
Coupe sur l'espace réservé aux gens du voyage
BUTTE PROLONGEE
Mur anti-bruit
Autoroute A 62
Avenue du Bergeron
Piste cyclable
Stationnement
Cimetière
Coupe sur l'Avenue Bergeron
SCHEMA D'AMENAGEMENT DE LA ZONE INAa DU BERGERON / TUCOL
Commune de SAINT ALBAN - 2ème Révision du POS -