

# **PLAN LOCAL D'URBANISME DE LHERM**

## **REGLEMENT – MODIFICATION N°4**

*APPROBATION DU CONSEIL MUNICIPAL LE 5 MAI 2015*

### **ARTELIA EAU ET ENVIRONNEMENT**

#### **SITE DE PAU**

Hélioparc  
2 Avenue Pierre Angot  
64053 PAU CEDEX 9  
Tel. : +33 (0)5 59 84 23 50  
Fax : +33 (0)5 59 84 30 24

**COMMUNE DE LHERM**

# ZONE UA

## **CARACTERE DE LA ZONE**

Cette zone correspond au secteur aggloméré ancien. Les bâtiments sont construits en ordre continu et à l'alignement sur rue. La zone UA est à vocation principale d'habitation, de service et de commerce

## **Dispositions générales**

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

## **ARTICLE UA 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- les constructions à usage industriel, d'entrepôt commercial, agricole ;
- le stationnement des caravanes isolées ;
- les terrains de camping et de caravaning ;
- les carrières ;
- les installations et travaux divers à l'exception des aires de jeux, de sports et de stationnements ouvertes au public.

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

-les opérations de constructions nouvelles de plus de 1 600 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou de plus de 10 lots à condition qu'elles comportent au minimum 10% de logements sociaux.

- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles soient nécessaires à la vie des habitants ainsi qu'au fonctionnement des constructions autorisées et qu'elles n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage et la destination de la zone.

- L'extension et l'aménagement des installations classées existantes à condition qu'ils restent compatibles avec les milieux environnants

- Les constructions à usage artisanal à condition qu'elles soient compatibles avec la destination de la zone.

## **ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE**

### **1 - ACCES**

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil. Les caractéristiques des voies et accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir.

### **2 - VOIES NOUVELLES**

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

## **ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1 - EAU**

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

### **2 - ASSAINISSEMENT**

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

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.

### **3 - EAUX PLUVIALES**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'infiltration, la rétention et l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

### **4 - ELECTRICITE- TELEPHONE**

Les réseaux seront réalisés selon des techniques discrètes d'aménagement. Dans les lotissements et groupes d'habitation, la réalisation en souterrain est obligatoire.

## **ARTICLE UA 5- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014

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

- 1 - Toute construction nouvelle devra être implantée à l'alignement des voies suivantes:
  - avenue de Toulouse;
  - avenue des Pyrénées
  - place de l'Eglise
  - avenue de Gascogne

Néanmoins, quand la construction limitrophe ou implantée sur une parcelle contiguë est en recul par rapport à l'alignement, le bâtiment nouveau pourra se reculer jusqu'à cette limite d'implantation.

2 - En bordure des autres voies, les constructions seront implantées soit à l'alignement soit en recul de l'alignement d'une distance au moins égale à 5 m.

3 - Des implantations autres que celles prévues aux paragraphes 1 et 2 ci-dessus sont possibles pour les aménagements et extensions de constructions existantes, à condition qu'ils ne nuisent pas à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

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

1 - En bordure des voies suivantes :

- avenue de Toulouse
- avenue des Pyrénées
- place de l'église
- avenue de Gascogne,

dans une profondeur de 15 m. mesurés à compter de l'alignement de la voie, les constructions doivent être implantées sur une au moins des limites séparatives aboutissant aux voies. En cas d'implantation sur une seule des 2 limites séparatives aboutissant aux voies, la construction doit être écartée de l'autre limite séparative d'une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Au delà d'une profondeur de 15m mesurés à partir de l'alignement; toute construction nouvelle doit être implantée à une distance de la limite séparative au moins égale à 3 mètres; toutefois, pourront être implantées en limite séparative les constructions dont la hauteur, mesurée sur la limite séparative au sommet du bâtiment, n'excède pas 2,50 mètres.

2 - En bordure des autres voies, les constructions peuvent être implantées sur 1 ou 2 limites séparatives ou à une distance de la limite séparative au moins égale à 3 m.

3 - Des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises pour les aménagements et agrandissements de constructions existantes à une distance de la limite séparative inférieure à 3 mètres, à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant.

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

Non réglementé.

#### **ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL.**

Non réglementé.

## **ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.**

1 - La hauteur des constructions est mesurée sur la sablière, à partir du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

2 - La hauteur des constructions ne devra pas excéder :

- soit 7 mètres,
- soit la hauteur de l'immeuble voisin le plus élevé sans pouvoir dépasser 9 m,
- soit la hauteur du bâtiment à remplacer.

## **ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS.**

1 - Principe général:

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

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

2 - Couvertures:

Les toitures seront en tuiles canal exclusivement.. Toutefois, un matériau de couverture différent pourra être admis si l'architecture du bâtiment nécessite un autre type de couverture.

3 - Parements extérieurs:

Les constructions nouvelles et les ravalements de constructions devront être traités dans les matériaux et les couleurs leur permettant de s'intégrer aux bâtiments existants en respectant l'unité architecturale de l'agglomération ancienne.

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

4 - Menuiseries : les menuiseries seront peintes. Les tons bois lasurés sont interdits.

5 - Enduits : Les maçonneries courantes seront enduites au mortier de chaux ou similaire, légèrement ocré dans la masse. L'enduit sera gratté, taloché ou lissé à la truelle, mais en aucun cas projeté ou appliqué au rouleau.

6 - Clôtures

6.1 - En bordure des voies suivantes :

- avenue de Toulouse,
- avenue des Pyrénées,
- place de l'église,
- avenue de Gascogne.

les clôtures doivent être constituées, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie surmontant un mur dont la hauteur ne peut être inférieure à 1 mètre, soit un mur plein.

Dans tous les cas, la hauteur totale des clôtures ne devra pas dépasser 1.8 m.

Limites séparatives : au delà d'une bande de 15 m. mesurés à compter de l'alignement, les murs pleins ne pourront excéder 1 m. de hauteur.

## 6.2 - Autres voies et limites séparatives latérales.

En bordure des autres voies, les clôtures doivent être constituées, soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie surmontant ou non un mur. Dans tous les cas, la hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 1.8 m.

Les murs pleins ne pourront excéder une hauteur maximale de 1,5 m.

Limites séparatives : Les murs pleins ne pourront excéder une hauteur maximale de 1m.

## 7 – Divers :

Les locaux et les installations techniques et superstructure et/ou élévation destinées à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux notamment de vidéocommunication, de télécommunications, et de distribution d'énergie doivent être intégrés au mieux aux volumes bâtis de même que les éléments de climatisation.

## **ARTICLES UA 12 - STATIONNEMENT.**

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

2- Il est exigé :

2.1 – pour les constructions à usage d'habitation, deux places de stationnement par logement.

- Dans le cadre des lotissements et groupes d'habitation de plus de quatre lots ou logements : en sus, 1 place de stationnement par logement, annexé à la voirie.
- Pour les logements à usage locatif bénéficiant d'un concours financier de l'Etat : une place par logement.

2.2 – pour les constructions à usage de bureaux : une place de stationnement pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors-œuvre nette.

2.3 – pour les établissements commerciaux : une surface affectée au stationnement au moins égale à 30% de la surface de vente. Cette disposition ne concerne pas les commerces de moins de 100m<sup>2</sup> de surface de vente.

2.4 – pour les hôtels et restaurants : une place de stationnement par chambre et une place pour 20 m<sup>2</sup> de salle de restaurant. Dans le cas des hôtels-restaurants ; les normes ne se cumulent pas ; la norme créant le plus grand nombre de place s'impose.

2.5 – Pour les constructions et établissements non prévus ci-dessus, la règle applicable est celle de ceux auxquels ils sont le plus directement assimilables.

2.6 – Lorsque le bénéficiaire d'une Autorisation de Construire ne peut satisfaire, pour des raisons d'ordre technique, urbanistique ou architectural aux obligations imposées en matière de réalisation de places de stationnement, le constructeur devra se conformer aux dispositions de l'article L-123-1-12 du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS**

Sans objet.

**ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.**

Supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014

# ZONE UB

## **CARACTERE DE LA ZONE :**

Cette zone correspond à une urbanisation assez dense qui s'est constituée à proximité du bourg ancien et qui regroupe des tissus urbains d'âges différents. C'est une zone qui est desservie par les divers réseaux collectifs. Elle a vocation mixte d'habitation de commerce et de service.

## **Dispositions générales**

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

## **ARTICLE UB 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- les constructions à usage industriel, d'entrepôt commercial, agricole ;
- le stationnement des caravanes isolées ;
- les terrains de camping et de caravaning ;
- les carrières ;
- les installations et travaux divers à l'exception des aires de jeux, de sports et de stationnements ouvertes au public.

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

-les opérations de constructions nouvelles de plus de 1 600 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou de plus de 10 lots à condition qu'elles comportent au minimum 10% de logements sociaux.

- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles soient nécessaires à la vie des habitants ainsi qu'au fonctionnement des constructions autorisées et qu'elles n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage et la destination de la zone.

- L'extension et l'aménagement des installations classées existantes à condition qu'ils restent compatibles avec les milieux environnants

- Les constructions à usage artisanal à condition qu'elles soient compatibles avec la destination de la zone



## **ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE**

### **1 - ACCES**

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil. Les caractéristiques des voies et accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir.

### **2 - VOIES NOUVELLES**

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

## **ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1 - EAU**

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

### **2 - ASSAINISSEMENT**

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

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.

### **3 - EAUX PLUVIALES**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'infiltration, la rétention et l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

### **4 - ELECTRICITE - TELEPHONE - .**

Les réseaux seront, de préférence, réalisés selon des techniques discrètes d'aménagement. Dans les lotissements et groupes d'habitation, la réalisation en souterrain est obligatoire.

## **ARTICLE UB 5- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

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

1 - Toute construction devra être implantée à une distance minimale de 6 m des limites d'emprise de la voie.

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

3 - En bordure des voies internes de lotissements ou de groupes d'habitation, les constructions pourront être implantées à une distance de l'alignement au moins égale à 2 mètres.

Cette distance est portée à 5 mètres pour les garages.

4 – Les piscines enterrées non couvertes pourront être implantées à une distance de la limite d'emprise des voies au moins égale à 2 mètres mesurés à compter du bord interne du bassin.

5 - Implantation par rapport au canal de Saint-Martory : toute construction devra être implantée à une distance minimale de 4 mètres mesurés à partir de la berge du canal.

6 – Il n'est pas fixé de marge de recul pour les constructions à usage d'équipements publics.

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

1 - Les constructions doivent être écartées des limites séparatives d'une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 m. L'implantation en limite est admise pour les constructions dont la hauteur mesurée au faîtage n'excède pas 3,5 m.

2 - Les aménagements et agrandissements de constructions existantes à une distance de la limite séparative inférieure à 3 mètres peuvent être autorisés sans tenir compte du paragraphe 1 ci-dessus à condition que cela ne diminue pas le retrait existant.

3 – Les piscines enterrées non couvertes doivent être écartées des limites séparatives d'une distance au moins égale à 2 mètres mesurés à compter du bord intérieur du bassin.

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

Non réglementé.

#### **ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL.**

Non réglementé.

#### **ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.**

1 - La hauteur des constructions est mesurée sur la sablière, à partir du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

2 - La hauteur des constructions ne devra pas excéder 6 m.

3 - Cette disposition ne s'applique pas aux constructions à usage d'équipement collectif lorsque des normes techniques exigent un dépassement.

#### **ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR.**

1 - Par leur aspect, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains.

2 - Toitures : Les toitures seront en tuile canal ou similaires, c'est-à-dire à grandes ondes.

Cette disposition ne s'applique pas aux vérandas.

Les toitures-terrasses sont autorisées.

### 3 - Clôtures:

- Les clôtures doivent être constituées, soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie surmontant ou non un mur;

- Dans le cadre des opérations d'ensemble (lotissements et groupes d'habitation), les clôtures devront être d'aspect homogène pour une même opération et des dispositions différentes pourront être admises.

- Dans tous les cas, la hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 1,80 m et les murs pleins ne pourront excéder une hauteur maximale de 1,5 m.

- Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les constructions à usage d'équipement collectif.

### 4 – Divers :

Les locaux et les installations techniques et superstructure et/ou élévation destinées à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux notamment de vidéocommunication, de télécommunications, et de distribution d'énergie doivent être intégrés au mieux aux volumes bâtis de même que les éléments de climatisation.

## **ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT.**

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

2 - Il est exigé :

2.1 - pour les constructions à usage d'habitation, deux places de stationnement par logement.

Dans le cadre des lotissements et groupes d'habitation de plus de quatre lots ou logements: en sus, 1 place de stationnement par logement, annexé à la voirie.

Pour les logements à usage locatif bénéficiant d'un concours financier de l'Etat : une place par logement

2.2 - pour les constructions à usage de bureaux : une place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors-œuvre nette.

2.3 - pour les établissements commerciaux : une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de vente. Cette disposition ne concerne pas les commerces de moins de 100 m<sup>2</sup> de surface de vente.

2.4 - pour les hôtels et restaurants : une place de stationnement par chambre et une place pour 20 m<sup>2</sup> de salle de restaurant. Dans le cas des hôtels-restaurants, les normes ne se cumulent pas; la norme créant le plus grand nombre de places s'impose.

2.5 - Pour les constructions et établissements non prévus ci-dessus, la règle applicable est celle de ceux auxquels ils sont le plus directement assimilables.

2.6 – Lorsque le bénéficiaire d'une Autorisation de Construire ne peut satisfaire, pour des raisons d'ordre technique, urbanistique ou architectural aux obligations imposées en matière de réalisation de places de stationnement, le constructeur devra se conformer aux dispositions de l'article L-123-1-12 du Code de l'Urbanisme.

### **ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS**

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

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, 5 % au moins de l'unité foncière seront aménagés en espaces collectifs accessibles à l'ensemble de l'opération et de nature à permettre la détente, le repos ou le jeu. Sont non compris :

- la voirie
- les aires de stationnement,
- Les bassins de rétention des eaux de pluies. Toutefois, ces derniers pourront être assimilés aux espaces collectifs pour leur partie non en eau permanente, à condition qu'ils soient paysagés et que la partie non en eau permanente soit utilisable pour la promenade et le repos.

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

Au moins 30% de la superficie de la parcelle doit être en pleine terre. Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » :

- si son revêtement est perméable
- si sur une profondeur de 10 mètres à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, eaux potable, usées, pluviales).

En outre, il doit pouvoir recevoir des plantations. Les aires de stationnement et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre.

### **ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.**

Supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

# ZONE UC

## **CARACTERE DE LA ZONE :**

Cette zone correspond à une urbanisation plutôt pavillonnaire, desservie en assainissement collectif. C'est une zone à vocation mixte d'habitat de commerce et de services.

Elle comprend :

- un secteur UCa soumis à des conditions particulières, notamment de hauteur des constructions, en raison de la sensibilité paysagère du site.
- un secteur UCb dans lequel la hauteur des constructions à usage d'équipement collectif pourra atteindre 11 m mesurés sur la sablière.
- un secteur UCc dans lequel la densité admise correspond d'une part à l'urbanisation réalisée jusqu'à présent, d'autre part à la capacité d'accueil de la station d'épuration, le souci étant la maîtrise des pollutions par les rejets d'eaux usées.
- un secteur UCh correspondant au site de Sardélis, à usage hôtelier.
- Un secteur Ucs correspond au site de Coucoures – Bousquet où il est prévu la réalisation de logements sociaux. Le projet devra respecter les différents principes définis dans le plan de masse annexé au rapport de présentation.

## **Dispositions générales**

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

## **ARTICLE UC1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- les constructions à usage industriel, d'entrepôt commercial, agricole ;
- le stationnement des caravanes isolées
- les terrains de camping et de caravaning
- les carrières
- les installations et travaux divers à l'exception des aires de jeux, de sports et de stationnements ouvertes au public
- dans le secteur UCh, les occupations et utilisations du sol autres que celles admises à l'article UC 2

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

-les opérations de constructions nouvelles de plus de 1600m<sup>2</sup> de surface de plancher ou de plus de 10 lots à condition qu'elles comportent au minimum 10% de logements sociaux.

- Les constructions nouvelles à usage d'habitation à condition qu'elles soient implantées à une distance des ouvrages de la station d'épuration au moins égale à 100 mètres.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition elles soient nécessaires à la vie des habitants ainsi qu'au fonctionnement des constructions autorisées et qu'elles n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage et la destination de la zone.
- L'extension et l'aménagement des installations classées existantes à condition qu'ils restent compatibles avec les milieux environnants
- Les constructions à usage artisanal à condition qu'elles soient compatibles avec la destination de la zone
- L'aménagement des constructions à usage agricole existante à la date d'approbation du présent P.L.U., à condition qu'il n'entraîne pas de nuisances incompatibles avec le voisinage et la destination de la zone.

Toutes les occupations et utilisations du sol doivent être conformes avec les dispositions des orientations d'aménagement lorsqu'elles existent.

#### - Dans le secteur UCh

- les constructions à usage hôtelier et de restauration
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées et qu'elles n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage.
- les piscines
- les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

#### - Dans le secteur UCs :

Les constructions devront préalablement faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Règle de mixité sociale :

Conformément à l'article L123-2, alinéa b, du Code de l'Urbanisme, ce secteur sera affecté par la règle de mixité sociale. Une proportion de 100% de logements nouveaux créés devra être affectée à des logements sociaux locatifs.

## **ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE**

### **1 - ACCES**

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

Les caractéristiques de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies au moins, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Dans le secteur UCa, il est exigé un seul accès sur la RD 53 par unité foncière.

### **2 - VOIES NOUVELLES**

#### **2.1. Dans l'ensemble de la zone**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies en impasse pourront être prolongées jusqu'en limite de l'unité foncière pour permettre une meilleure structuration du réseau routier du quartier.

Les voiries doivent être conformes aux dispositions des orientations d'aménagement lorsqu'elles existent.

#### **2.1. Dans le secteur UCs**

De plus dans le secteur UCs, les voiries devront être compatibles aux principes déterminés dans les « schéma d'aménagement de zone » figurant en pièce annexe de la notice explicative.

## **ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1 - EAU**

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

### **2 - ASSAINISSEMENT**

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

2 - 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.

3 – Dans le secteur UCh, l'assainissement non collectif est admis à condition que l'ouvrage d'épuration fasse l'objet par convention d'un entretien par la collectivité locale ou l'EPCI concerné. Le raccordement à l'ouvrage d'épuration est obligatoire.

### 3 - EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'infiltration, la rétention et l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

### 4 - ELECTRICITE - TELEPHONE - .

Les réseaux seront, de préférence, réalisés selon des techniques discrètes d'aménagement. Dans les lotissements et groupes d'habitation, la réalisation en souterrain est obligatoire.

### **ARTICLE UC 5- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014

### **ARTICLE UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.**

#### 1 - Implantation par rapport aux RD :

Toute construction devra être implantée à une distance de l'axe des RD au moins égale à 15 mètres sans pouvoir être inférieure à 6 m. mesurés à partir de la limite d'emprise.

#### 2 -Implantation par rapport aux autres voies :

Toute construction devra être implantée à une distance de la limite d'emprise au moins égale à 6 m.

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

4 - En bordure des voies internes de lotissements ou de groupes d'habitation, les constructions pourront être implantées à une distance de l'alignement au moins égale à 2 mètres.

Cette distance est portée à 5 mètres pour les garages.

5 – Les piscines enterrées non couvertes pourront être implantées à une distance de la limite d'emprise des voies internes de lotissement au moins égale à 2 mètres mesurés à compter du bord interne du bassin.

#### 6 - Implantation par rapport au canal de Saint-Martory.

Toute construction devra être implantée à une distance minimale de 4 m mesurés à partir de la berge du canal.

### **ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.**

Les constructions doivent s'implanter selon les principes d'implantations fixés par les orientations d'aménagement lorsqu'elles existent et dans tous les cas, elles devront respecter les retraits minimums définis ci-après :

1 - Les constructions doivent être écartées des limites séparatives d'une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 m. L'implantation en limite est admise pour les constructions dont la hauteur mesurée au faîtage n'excède pas 3,5 m.



2 – Dans le secteur ECs, l'implantation en limite est admise pour les constructions dont la hauteur mesurée au faîtage n'excède pas 6m.

3 - Les aménagements et agrandissements de constructions existantes peuvent être autorisés sans tenir compte du paragraphe 1 ci-dessus à condition que cela ne diminue pas le retrait existant.

4 – Les piscines enterrées non couvertes doivent être écartées des limites séparatives d'une distance au moins égale à 2 mètres mesurés à compter du bord intérieur du bassin.

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

Non réglementé.

#### **ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL.**

Le coefficient d'emprise au sol correspond au rapport de l'emprise du ou des bâtiments, à la superficie de la parcelle. Elle ne concerne pas les terrasses non couvertes et les piscines.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'emprise au sol est appréciée lot par lot.

**Zone UC** : le coefficient d'emprise au sol ne pourra excéder 20% de la superficie de la parcelle.

**Secteur UCc** : le coefficient d'emprise au sol ne pourra excéder 8% de la superficie de la parcelle.

**Secteur UCh** : le coefficient d'emprise au sol ne pourra excéder 10 % de la superficie de la parcelle.

**Secteur UCs** : le coefficient d'emprise au sol ne pourra excéder 25 % de la superficie de la parcelle.

#### **ARTICLE UC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.**

1 - La hauteur des constructions est mesurée sur la sablière, à partir du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

2 - La hauteur des constructions ne devra pas excéder 6 m.

3 - Dans le secteur UCa, elle ne pourra excéder 3 m.

4 – Dans le secteur UCb, elle ne pourra excéder 11 m.

5 – dans le secteur UCh, elle ne pourra excéder soit la hauteur du bâtiment existant soit 7 mètres

6 - Cette disposition ne s'applique pas aux constructions à usage d'équipement collectif lorsque des normes techniques exigent un dépassement.

## **ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR.**

1 - Par leur aspect, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains.

Dans le secteur UCs, les extensions des constructions devront être en harmonie avec les constructions environnantes.

2 - Toitures : Les toitures seront en tuile canal ou similaires, c'est-à-dire à grandes ondes.

Cette disposition ne s'applique pas aux vérandas et aux annexes.

Les toitures-terrasses sont autorisées.

### 3 - Clôtures:

- Les clôtures doivent être constituées, soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie surmontant ou non un mur.

- Dans le cadre des opérations d'ensemble (lotissements et groupes d'habitation), les clôtures devront être d'aspect homogène pour une même opération et des dispositions différentes pourront être admises.

- Les clôtures sur rues auront une hauteur maximale de 1.80 m et les murs pleins ne devront pas dépasser une hauteur maximale de 1.20 m.

- Les clôtures mitoyennes auront une hauteur maximale de 1.80 m, avec éventuellement une partie pleine d'une hauteur de 0.40 m maximum.

- Dans tous les cas, la hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 1,80 mètre et les murs pleins ne pourront excéder une hauteur maximale de 1,5 m.

- Dans le secteur UCs, les clôtures ne devront pas être modifiées

4 - Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les constructions à usage d'équipement collectif.

### 5 – Divers :

Les locaux et les installations techniques et superstructure et/ou élévation destinées à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux notamment de vidéocommunication, de télécommunications, et de distribution d'énergie doivent être intégrés au mieux aux volumes bâtis de même que les éléments de climatisation.

Les panneaux de captage de l'énergie solaire sont autorisés.

## **ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT.**

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

2 - Il est exigé :

2.1 - pour les constructions à usage d'habitation: deux places de stationnement par logement. Dans les lotissements et groupes d'habitation, il est exigé en sus un emplacement par logement annexé à la voirie publique.

2.2 – Pour les constructions à usage d'habitation du secteur UCs :

- 1 place couverte par logement pour les résidents
- 0.5 place supplémentaire par logement pour le stationnement des visiteurs (réalisés en dehors des parcelles où sont situés les logements).

2.3 - Pour les logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat : une place par logement

2.4 - pour les constructions à usage de bureaux : une place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors-œuvre.

2.5 - pour les établissements commerciaux : une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de vente.

2.6 - pour les hôtels et restaurants : une place de stationnement par chambre et une place pour 20 m<sup>2</sup> de salle de restaurant. Pour les hôtels-restaurants, ces normes ne se cumulent pas. Est applicable celle des normes créant le plus grand nombre d'emplacements.

2.7 – pour les établissements scolaires : 2 places de stationnement par classe.

3 - Pour les constructions et établissements non prévus ci-dessus, la règle applicable est celle de ceux auxquels ils sont le plus directement assimilables.

4 – Lorsque le bénéficiaire d'une Autorisation de Construire ne peut satisfaire, pour des raisons d'ordre technique, urbanistique ou architectural aux obligations imposées en matière de réalisation de places de stationnement, le constructeur devra se conformer aux dispositions de l'article L-123-1-12 du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

- Les éléments de paysage remarquables mentionnés au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L 123.1 7° du Code de l'Urbanisme. Toute intervention y est soumise à l'autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

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

- Pour les opérations d'aménagement d'ensemble 5 % au moins de l'unité foncière seront aménagés en espace collectif. Sont non compris :

- la voirie
- les aires de stationnement,
- les bassins de rétention des eaux de pluies. Toutefois, ces derniers pourront être assimilés aux espaces collectifs pour leur partie non en eau permanente, à condition qu'ils soient paysagés et que la partie non en eau permanente soit utilisable pour la promenade et le repos.

- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements.

- Dans le secteur UCa, dans une bande de 15 m. mesurée à compter de l'emprise de la RD53, l'espace planté à réaliser mentionné au plan de zonage devra être respecté. Les plantations seront constituées d'arbres de haute tige à feuilles caduques.

- Les espaces verts et naturels doivent être créés ou préservés conformément aux dispositions des orientations d'aménagement lorsqu'elles existent.

#### **ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.**

Supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014

# ZONE UD

## **CARACTERE DE LA ZONE :**

C'est une zone partiellement bâtie, non équipée pour une urbanisation dense, composée de secteurs plus ou moins proches de l'agglomération, ainsi que des hameaux traditionnels ou plus récents.

Elle a fait l'objet d'une carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome définissant notamment les systèmes d'assainissement autonomes propres à chaque secteur.

## **Dispositions générales**

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles UD 3 à UD 14.

## **ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- 1 - les constructions à usage industriel, les entrepôts commerciaux,
- 2 - Les installations classées autres que celles prévues à l'article UD 2;
- 3 - les terrains de camping et de caravaning ;
- 4 – le stationnement des caravanes isolées
- 5 - les installations et travaux divers à l'exception de ceux prévus à l'article UD 2,
- 6 - Les constructions nouvelles à usage agricole.

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

1-les opérations de constructions nouvelles de plus de 1600m<sup>2</sup> de surface de plancher ou de plus de 10 lots à condition qu'elles comportent au minimum 10% de logements sociaux.

2 - Les constructions à usage artisanal, à condition qu'elles soient compatibles avec la destination dominante de la zone.

- 3 – L'agrandissement des constructions existantes, à condition de ne pas excéder :
- pour les constructions dont la surface de plancher existante est inférieure à 120 m<sup>2</sup> à la date d'approbation du présent P.L.U, 30% de la surface de plancher existante, dans la limite d'une surface maximale de 120 m<sup>2</sup>.
  - pour les constructions dont la surface de plancher est supérieure à 120 m<sup>2</sup> à la date d'approbation du présent P.L.U, 30% de celle-ci.

4 - L'aménagement et l'extension des bâtiments agricoles à condition qu'ils soient compatibles avec la destination dominante de la zone.

5 - Les installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'elles soient liées aux occupations et utilisations du sol admises et n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage et la destination de la zone.

6 - L'extension et l'aménagement des installations classées existantes à condition qu'ils restent compatibles avec les milieux environnants.

### **ARTICLE UD 3 - ACCES ET VOIRIE**

1 - Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin et éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil. Les caractéristiques des accès et des voies doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

2 - lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès devra être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

### **ARTICLE UD 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1 - EAU**

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

#### **2 - ASSAINISSEMENT**

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

- En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux domestiques doivent être recueillies, traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome annexé au présent Plan Local d'Urbanisme.

- Pour l'assainissement des bâtiments autres que des maisons d'habitation individuelles, conformément à l'article 14 de l'arrêté du 6 mai 1996 relatif à l'assainissement non collectif, une étude particulière doit être réalisée pour justifier les bases de conception, d'implantation, de dimensionnement, les caractéristiques techniques, les conditions de réalisation et d'entretien de ces dispositifs, et le choix du mode et du lieu de rejet.

#### **3 - EAUX PLUVIALES**

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

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

### **ARTICLE UD 5- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014

## **ARTICLE UD 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.**

1 - Implantation par rapport aux RD :

Toute construction devra être implantée à une distance de l'axe des RD au moins égale à 15 m. sans pouvoir être inférieure à 6 m. mesurés à partir de la limite d'emprise.

2 -Implantations par rapport aux autres voies :

Toute construction devra être implantée à une distance de la limite d'emprise au moins égale à 6 m.

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

4 - Implantation par rapport au canal de Saint-Martory.

Toute construction devra être implantée à une distance minimale de 4 m. mesurés à partir de la berge du canal.

5 – Les piscines enterrées non couvertes pourront être implantées à une distance de la limite d'emprise des voies autres que les routes départementales au moins égale à 2 mètres mesurés à compter du bord interne du bassin.

## **ARTICLE UD 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.**

1 - Les constructions doivent être écartées des limites séparatives d'une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 m. L'implantation en limite est admise pour les constructions dont la hauteur mesurée au faîtage n'excède pas 3,5 m.

2 - Les aménagements et agrandissements de constructions existantes peuvent être autorisés sans tenir compte du paragraphe 1 ci-dessus à condition que cela ne diminue pas le retrait existant.

3 – Les piscines enterrées non couvertes doivent être écartées des limites séparatives d'une distance au moins égale à 2 mètres mesurés à compter du bord intérieur du bassin.

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

Non réglementé.

## **ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL.**

Le coefficient d'emprise au sol correspond au rapport de l'emprise du ou des bâtiments, à la superficie de la parcelle. Elle ne concerne pas les terrasses non couvertes et les piscines.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'emprise au sol est appréciée lot par lot.

Le coefficient d'emprise au sol ne pourra excéder 8% de la superficie de la parcelle.

## **ARTICLE UD 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.**

1 - La hauteur des constructions est mesurée sur la sablière, à partir du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

2 - La hauteur des constructions ne devra pas excéder :

- 9 m pour les constructions à usage agricole ou artisanal.
- 6 m. pour les autres constructions.

3 – Toutefois, une hauteur supérieure pourra être admise pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les caractéristiques techniques de l'équipement ou les recommandations techniques conduisent à un dépassement.

## **ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR.**

Par leur aspect, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage urbains.

1 - Toitures : Les toitures seront en tuile canal ou similaires, c'est-à-dire à grandes ondes. Des dispositions différentes pourront être admises pour des constructions à usage autre que d'habitation, sous réserve du respect de la prescription de l'alinéa précédent.

Les toitures-terrasses sont autorisées.

Dans le cas d'extension de bâtiments existants, le matériau de couverture pourra être identique à celui du bâtiment agrandi.

2 - Façades : Est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que briques creuses, agglomérés, etc...

3 - Clôtures :

Les clôtures doivent être constituées, soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie surmontant ou non un mur d'une hauteur maximale de 0,80m..

Dans tous les cas, la hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 1.8 m et les murs pleins ne pourront excéder une hauteur maximale de 0,80 m.

4 – Divers :

Les locaux et les installations techniques et superstructure et/ou élévation destinées à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux notamment de vidéocommunication, de télécommunications, et de distribution d'énergie doivent être intégrés au mieux aux volumes bâtis de même que les éléments de climatisation.

## **ARTICLE UD 12 - STATIONNEMENT.**

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



### **ARTICLE UD 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS**

1 - Les éléments de paysage remarquables mentionnés au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L 123.1 7° du Code de l'Urbanisme.. Toute intervention y est soumise à l'autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

2 - Les espaces boisés classés mentionnés au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

3 - Pour les opérations d'aménagement d'ensemble 10 % au moins de l'unité foncière dont la moitié d'un seul tenant, seront aménagés en espace collectif. Sont non compris :

- la voirie
- les aires de stationnement,
- les bassins de rétention des eaux de pluies. Toutefois, ces derniers pourront être assimilés aux espaces collectifs pour leur partie non en eau permanente, à condition qu'ils soient paysagés et que la partie non en eau permanente soit utilisable pour la promenade et le repos.

### **ARTICLE UD 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.**

Supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014

# ZONE UE1

## **CARACTERE DE LA ZONE :**

Cette zone est destinée à recevoir des activités

Elle comprend :

- un secteur UE1a dans lequel, en l'absence d'un assainissement collectif, l'assainissement autonome sera admis.

## **Dispositions générales**

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

## **ARTICLE UE1 - 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

1 Les constructions à usage :

- d'habitations autres que celles admises à l'article UE1-2
- agricole

2 – le stationnement des caravanes isolées

3 – Les terrains de camping et caravanning

4 – Les installations et travaux divers à l'exclusion des aires de jeux et de sports et des aires de stationnement ouvertes au public

## **ARTICLE UE1 - 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

Les constructions à usage d'habitation à condition que

- elles soient nécessaires à la direction ou au gardiennage des constructions et installations admises
- elles soient limitées à un seul logement
- elles n'excèdent pas 100 m<sup>2</sup>.

## **ARTICLE UE1 - 3 - ACCES ET VOIRIE**

### **1 - ACCES**

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

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

## 2 - VOIES NOUVELLES

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir, à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies en impasse pourront être prolongées jusqu'en limite de l'unité foncière pour permettre une meilleure structuration du réseau routier du quartier.

## **ARTICLE UE1 - 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### 1 - EAU

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

### 2 - ASSAINISSEMENT

#### 2.1 - Eaux résiduaires industrielles :

a) Les installations ne doivent rejeter au réseau collectif que des effluents pré-épurés conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

b) Dans le secteur UE1a, en l'absence de réseau collectif, le traitement et l'évacuation des eaux industrielles sont à la charge exclusive du pétitionnaire qui devra réaliser les dispositifs adaptés, en accord avec les services techniques compétents.

#### 2.2 - Eaux usées

a) Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

b) Dans le secteur UE1a,

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les dispositifs d'assainissement non collectif conformes à la réglementation peuvent être autorisés, si après expertise géologique, les caractéristiques du terrain le permettent.

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

Pour l'assainissement des bâtiments autres que des maisons d'habitation individuelles, conformément à l'article 14 de l'arrêté du 6 mai 1996 relatif à l'assainissement non collectif, une étude particulière doit être réalisée pour justifier les bases de conception, d'implantation, de dimensionnement, les caractéristiques techniques, les conditions de réalisation et d'entretien de ces dispositifs, et le choix du mode et du lieu de rejet.

## 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.

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

## **ARTICLE UE1 - 5- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014

## **ARTICLE UE1 - 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.**

1- Implantation par rapport aux RD : toute construction devra être implantée à une distance de l'axe des RD au moins égale à 15 mètres sans pouvoir être inférieure à 6 m. mesurés à compter de la limite d'emprise.

2 - Autres voies : toute construction devra être implantée à une distance de la limite d'emprise de la voie au moins égale à 6 m.

3 - Implantation par rapport au canal de St-Martory : toute construction devra être implantée à une distance minimale de 4 mètres mesurés à partir de la berge du canal.

## **ARTICLE UE1 - 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.**

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

## **ARTICLE UE1 - 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.**

Non réglementé.

## **ARTICLE UE1 - 9 - EMPRISE AU SOL.**

L'emprise au sol est la surface hors-oeuvre brute du niveau édifié sur le sol. Elle ne concerne pas les terrasses, les piscines et les locaux techniques de piscines.

Le coefficient d'emprise au sol correspond au rapport de l'emprise du bâtiment telle que définie ci-dessus à la superficie du terrain. Il ne pourra excéder 50 % de la superficie totale de l'unité foncière.

## **ARTICLE UE1 - 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.**

1 - La hauteur maximale des constructions nouvelles ne pourra excéder 9 mètres, toiture comprise, pour les constructions à usage d'activité et 6 mètres sous sablière pour les constructions à usage d'habitation

2 - Des dépassements de hauteur peuvent être admis pour les éléments fonctionnels et superstructures (antennes, silos, etc...) nécessités par l'activité.

## **ARTICLE UE1 - 11 - ASPECT EXTERIEUR.**

1 - Les constructions édifiées sur une même unité foncière doivent présenter une simplicité de volumes, une unité d'aspect et de matériaux.

Les imitations de matériaux, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit sont interdits, à moins que leur mise en oeuvre soit spécialement soignée pour en tirer un effet valorisant pour la composition architecturale et l'espace environnant.

Sauf impératif de sécurité d'origine réglementaire, les constructions à usage d'habitation devront être intégrées au bâtiment d'activités de manière à constituer un volume unique et présenter une architecture homogène.

## 2 - Façades.

Les façades latérales et arrières, les murs séparatifs ou aveugles apparents ou laissés apparents, doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles, afin d'assurer l'homogénéité des constructions.

## 3 - Toitures.

Les toitures présentant une pente apparente seront couvertes en tuiles ou en acier, sauf composition architecturale particulière ayant un effet valorisant de la construction..

## 4 - Clôtures.

Les murs pleins sont interdits.

## 5 – Divers :

Les locaux et les installations techniques et superstructure et/ou élévation destinées à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux notamment de vidéocommunication, de télécommunications, et de distribution d'énergie doivent être intégrés au mieux aux volumes bâtis de même que les éléments de climatisation.

## **ARTICLES UE1 - 12 - STATIONNEMENT.**

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

2 - Il est exigé :

- Bureaux et services : une place pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors oeuvre ;
- Commerces : une place pour 40 m.2 de surface de vente. Ces chiffres pourront être modulés selon le type de commerce, le lieu d'implantation, la fréquentation prévisible ;
- Etablissements artisanaux ou industriels : une place par poste de travail.
- pour les hôtels et restaurants : une place de stationnement par chambre et une place pour 20 m2 de salle de restaurant. Dans le cas des hôtels-restaurants, les normes ne se cumulent pas; la norme créant le plus grand nombre de places s'impose.

3 - A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

## **ARTICLE UE1 - 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS**

- Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- Les espaces libres de toute construction, de toute aire de stationnement et en particulier l'espace compris entre l'alignement et les bâtiments doivent être aménagés et plantés.

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

**ARTICLE UE1 - 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.**

Supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014

# ZONE UE2

## CARACTERE DE LA ZONE

La zone UE2 recouvre des terrains occupés par l'aérodrome de Muret-Lherm. Ils sont également affectés par des servitudes diverses dont la servitude de dégagement (T5) limitant la hauteur des constructions.

### Dispositions générales

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles UE2-3 à UE2- 14.

La zone UE2 est soumise aux dispositions du plan d'exposition au bruit.

## **ARTICLE UE2 - 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les occupations et utilisations du sol autres que celles énoncées à l'article UE2 - 2 ci-après.

## **ARTICLE UE2 - 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES**

1 - A condition qu'elles soient nécessaires ou liées au fonctionnement de l'aérodrome et aux activités aéronautiques :

- les constructions, installations, y compris les installations classées pour la protection de l'environnement et ouvrages techniques
- les constructions et installations à usage
  - + de commerce, bureau et service :
  - + d'hébergement hôtelier et de restauration
- les aires de stationnement ouvertes au public

2 – Les constructions à usage d'habitation, à condition que :

- elles soient nécessaires au gardiennage et à la direction des constructions et installations admises,
- elles soient limitées à un seul logement
- elles n'excèdent pas 100 m<sup>2</sup>.

3 – Dans la zone de bruit de l'aérodrome repérée au document graphique selon la légende, les constructions nouvelles admises, aménagements, extensions mesurées de constructions existantes à condition qu'ils respectent la législation et la réglementation en vigueur relative à la construction autour des aérodromes.

## **ARTICLE UE2 - 3 - ACCES ET VOIRIE**

### **1 - ACCES**

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

Les caractéristiques de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir.

1.2 - Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

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

1.4 - Les caractéristiques de ces accès doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile.

### **2 - VOIRIE**

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

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

## **ARTICLE UE2 - 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.**

### **1 - EAU**

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

### **2 - ASSAINISSEMENT.**

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

Pour l'assainissement des bâtiments autres que des maisons d'habitation individuelles, conformément à l'article 14 de l'arrêté du 6 mai 1996 relatif à l'assainissement non collectif, une étude particulière doit être réalisée pour justifier les bases de conception, d'implantation, de dimensionnement, les caractéristiques techniques, les conditions de réalisation et d'entretien de ces dispositifs, et le choix du mode et du lieu de rejet.

### **3 - EAUX PLUVIALES**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'infiltration, la rétention et l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur

## **ARTICLE UE2 - 5- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014



## **ARTICLE UE2 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.**

1 - Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 6 mètres de la limite d'emprise des voies.

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

## **ARTICLE UE2 - 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.**

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

## **ARTICLE UE2 - 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.**

Non réglementé.

## **ARTICLE UE2 - 9 - EMPRISE AU SOL.**

Non réglementé

## **ARTICLE UE2- 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.**

La hauteur des constructions et installations admises devra respecter les servitudes d'utilité publique relatives au dégagement aéronautique (T5) et à la protection contre les obstacles des centres d'émission (PT1; PT2), mentionnées au plan des servitudes figurant en annexe du présent plan local d'urbanisme.

## **ARTICLE UE2 - 11 - ASPECT EXTERIEUR.**

Toutes les transformations et constructions de bâtiment devront présenter un aspect compatible avec le caractère du site, de façon à pouvoir s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager.

## **ARTICLE UE2 - 12 - STATIONNEMENT.**

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

Les normes minimales de stationnement par fonction sont les suivantes :

1 – Bureaux - commerces – services : il est exigé une place de stationnement par 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors oeuvre nette. Cette surface pourra être modulée selon le type d'établissement, le lieu d'implantation, la fréquentation.

2 - Equipements hôteliers et de restauration : il est exigé une place de stationnement par chambre et une place de stationnement par 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

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

**ARTICLE UE2 - 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS**

Non réglementé

**ARTICLE UE2 - 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.**

Supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014

# ZONE 1AU

## **CARACTERE DE LA ZONE :**

Cette zone est destinée recevoir des constructions à usage d'habitation et toutes autres constructions (commerces, services...) accompagnant l'habitation, sous forme d'opérations d'ensemble.

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

- 1 - Les constructions à usage industriel, d'entrepôt commercial, agricole
- 2 - Les installations et travaux divers à l'exception des aires de jeux, de sports et de stationnement de véhicules ouverts au public.
- 3 - Les carrières
- 4 - Le stationnement des caravanes isolées
- 5 - Les terrains de camping ou de caravaning;

## **ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES**

-les opérations de constructions nouvelles de plus de 1600m<sup>2</sup> de surface de plancher ou de plus de 10 lots à condition qu'elles comportent au minimum 10% de logements sociaux.

A condition qu'elles constituent une opération d'ensemble concernant au moins 1 hectare ou le solde de la zone :

les constructions à usage

- d'habitation
- de commerces, de service ou de bureau
- d'hébergement hôtelier et de restauration
- d'équipement collectif

## **ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE**

### 1 - ACCES

- a) Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil. Les caractéristiques de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir.
- b) Lorsqu'un terrain est desservi par deux voies, l'accès sera réalisé sur la voie sur laquelle il présente la moindre gêne à la circulation.

## 2 - VOIES NOUVELLES

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies en impasse devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. Dans certains cas, elles devront être prolongées jusqu'en limite de l'unité foncière pour permettre une meilleure structuration du réseau routier du quartier.

## **ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### 1 - EAU

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

### 2 - ASSAINISSEMENT

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

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.

### 3 - EAUX PLOUVIALES

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'infiltration, la rétention et l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

### 4 - ELECTRICITE- TELEPHONE.

Ces réseaux seront réalisés en souterrain.

## **ARTICLE 1AU 5- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014

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

### 1 - Implantation par rapport aux RD :

Toute construction devra être implantée à une distance de l'axe des RD au moins égale à 15 mètres sans pouvoir être inférieure à 6 m. mesurés à partir de la limite d'emprise.

### 2 - Implantation par rapport aux autres voies :

Toute construction devra être implantée à une distance de la limite d'emprise au moins égale à 6 m.

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

4 - En bordure des voies internes de lotissements ou de groupes d'habitation les constructions pourront être implantées à une distance de l'alignement au moins égale à 2 mètres.

Cette distance est portée à 5 mètres pour les garages.

5 – Les piscines enterrées non couvertes pourront être implantées à une distance de la limite d'emprise des voies internes de lotissement au moins égale à 2 mètres mesurés à compter du bord interne du bassin.

6 - Implantation par rapport au canal de Saint-Martory.

Toute construction devra être implantée à une distance minimale de 4 mètres mesurés à partir de la berge du canal.

#### **ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.**

1 - Les constructions doivent être écartées des limites séparatives d'une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 m. L'implantation en limite est admise pour les constructions dont la hauteur mesurée au faîtage n'excède pas 3,5 m.

2 - Les aménagements et agrandissements de constructions existantes peuvent être autorisés sans tenir compte du paragraphe 1 ci-dessus à condition que cela ne diminue pas le retrait existant.

3 – Les piscines enterrées non couvertes doivent être écartées des limites séparatives d'une distance au moins égale à 2 mètres mesurés à compter du bord intérieur du bassin.

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

Les constructions à usage d'habitation implantées sur une même unité foncière doivent être écartées d'une distance au moins égale à la hauteur de la construction la plus élevée.

#### **ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL.**

Le coefficient d'emprise au sol correspond au rapport de l'emprise du ou des bâtiments, à la superficie de la parcelle. Elle ne concerne pas les terrasses non couvertes et les piscines.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'emprise au sol est appréciée lot par lot.

Le coefficient d'emprise au sol ne pourra excéder 20% de la superficie de la parcelle.

#### **ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.**

1 - La hauteur des constructions est mesurée sur la sablière, à partir du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

2 - La hauteur des constructions ne devra pas excéder 6 mètres

3 - Cette disposition ne s'applique pas aux constructions à usage d'équipement collectif lorsque des normes techniques exigent un dépassement.

### **ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR.**

Par leur aspect, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains.

1 - Toitures : Les toitures seront en tuile canal ou similaires, c'est-à-dire à grandes ondes. Cette disposition ne s'applique pas aux vérandas

Est autorisée la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales, ainsi que les toitures-terrasses.

#### 2 - Clôtures:

- Les clôtures doivent être constituées, soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie surmontant ou non un mur.
- Les clôtures devront être d'aspect homogène pour une même opération et des dispositions différentes de celles décrites ci-dessus pourront être admises.
- Dans tous les cas, la hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 1,80 mètre et les murs pleins ne pourront excéder une hauteur maximale de 1,5 m.

3 - Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions à usage d'équipement collectif.

#### 4 – Divers :

Les locaux et les installations techniques et superstructure et/ou élévation destinées à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux notamment de vidéocommunication, de télécommunications, et de distribution d'énergie doivent être intégrés au mieux aux volumes bâtis de même que les éléments de climatisation.

### **ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT.**

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

2 - Il est exigé :

2.1 - pour les constructions à usage d'habitation: deux places de stationnement par logement sur la parcelle privative.

Dans les lotissements et groupes d'habitation, il est exigé en sus un emplacement pour 2 logements, annexé à la voirie publique.

Pour les logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat : une place par logement

2.2 - pour les constructions à usage de bureaux : une place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors-oeuvre.

2.3 - pour les établissements commerciaux : une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de vente.

2.4 - pour les hôtels et restaurants : une place de stationnement par chambre et une place pour 20 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

3 - Pour les constructions et établissements non prévus ci-dessus, la règle applicable est celle des établissements auxquels ils sont le plus directement assimilables.

### **ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS**

- Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, 5 % au moins de l'unité foncière seront aménagés en espaces collectifs accessibles à l'ensemble de l'opération et de nature à permettre la détente, le repos ou le jeu Sont non compris :

- la voirie
- les aires de stationnement,
- Les bassins de rétention des eaux de pluies. Toutefois, ces derniers pourront être assimilés aux espaces collectifs pour leur partie non en eau permanente, à condition qu'ils soient paysagés et que la partie non en eau permanente soit utilisable pour la promenade et le repos.

- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements.

### **ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.**

Supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014

## ZONE 1AUe

Cette zone est destinée à recevoir des activités à usage de commerces, services, bureaux, activités artisanales et industrielles.

Elle comprend les secteurs 1AUe1, 1AUe2 et 1AUe 3, non desservis par le réseau d'assainissement collectif.

### **Dispositions générales**

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 1AUe 3 à 1AUe 14.

### **ARTICLE 1AUe- 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

1 Les constructions à usage

- d'habitation autres que celles admises à l'article 1AUe- 2
- agricole

2 – le stationnement des caravanes isolées

3 – Les terrains de camping et caravaning

4 – Les installations et travaux divers à l'exclusion des aires de jeux et de sports et des aires de stationnement ouvertes au public

5 – Dans les secteurs 1AUe2 et 1AUe3, en sus des interdictions mentionnées aux paragraphes 1 à 4 ci-dessus,

5.1 – les installations classées soumises à autorisation

5.2 – les dépôts de vieux véhicules

### **ARTICLE 1AUe- 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

1 - les constructions à usage :

- d'hébergement hôtelier ;
- de bureaux ;
- de commerce ;
- d'artisanat;
- d'industrie ;
- d'entrepôt ;

à condition que



1.1 – dans le secteur 1AUe1, elles fassent partie d'une opération concernant au moins 1 hectare ou le solde du secteur et respectent les dispositions et demeurent compatibles avec les orientations d'aménagement.

1.2 – dans les secteurs 1AUe2 et 1AUe3, elles fassent partie d'une opération concernant au moins 5000 m<sup>2</sup> ou le solde du secteur et demeurent compatibles avec les orientations d'aménagement lorsqu'elles existent .

2 – les constructions à usage d'habitation à condition que, en sus des conditions énoncées au paragraphe 1 ci-dessus,

- elles soient nécessaires à la direction ou au gardiennage des constructions et installations admises

- elles soient limitées à un seul logement

- elles n'excèdent 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher

3 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

4 - Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires au paysagement des sites ou à la réalisation de bassins de rétention des eaux de pluies.

5 – Les aires d'exposition et de stockage sises en façade sur la RD 43b, à condition que, en sus, elles soient masquées par des éléments bâtis harmonisés avec les matériaux de façades des bâtiments.

## **ARTICLE 1AUE- 3 - ACCES ET VOIRIE**

### **1 - ACCES**

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

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

- Il n'est admis qu'un accès unique sur la RD 43b pour chacun des secteurs 1AUe1 et 1AUe2.

- Les accès doivent être conformes aux dispositions des orientations d'aménagement lorsqu'elles existent

### **2 - VOIES NOUVELLES**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir, à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies en impasse pourront être prolongées jusqu'en limite de l'unité foncière pour permettre une meilleure structuration du réseau routier du quartier.

Les voiries doivent être conformes aux dispositions des orientations d'aménagement lorsqu'elles existent.

## **ARTICLE 1AUE- 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1 - EAU**

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

### **2 - ASSAINISSEMENT**

- a) Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.
- b) En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les dispositifs d'assainissement non collectif conformes à la réglementation en vigueur peuvent être autorisés, si après expertise géologique, les caractéristiques du terrain le permettent.

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

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.

### **3 - EAUX PLUVIALES**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'infiltration, la rétention et l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

## **ARTICLE 1AUE- 5- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014

## **ARTICLE 1AUE- 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.**

1 – Dans les secteurs 1AUE1 et 1AUE2, es constructions doivent s'implanter selon les principes d'implantation fixés par les orientations d'aménagement lorsqu'elles existent et dans tous les cas, elles devront respecter les retraits minimums définis ci-après.

2- Implantation par rapport aux RD : toute construction devra être implantée à une distance de l'axe des RD au moins égale à 15 mètres sans pouvoir être inférieure à 6 mètres mesurés à compter de la limite d'emprise.

3 - Autres voies : toute construction devra être implantée à une distance de la limite d'emprise de la voie au moins égale à 6 m.

4 – Dans le secteur 1AUE3, seules les dispositions des points 2 et 3 précités s'appliquent.

## **ARTICLE 1AUE- 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.**

Toute construction nouvelle devra être implantée

- à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- à une distance de la limite commune avec la zone UC au moins égale à sa hauteur.

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

Non réglementé.

## **ARTICLE 1AUE- 9 - EMPRISE AU SOL.**

L'emprise au sol est la surface hors-oeuvre brute du niveau édifié sur le sol. Elle ne concerne pas les terrasses, les piscines et les locaux techniques de piscines.

Le coefficient d'emprise au sol correspond au rapport de l'emprise du bâtiment telle que définie ci-dessus à la superficie du terrain

Le coefficient d'emprise au sol ne pourra excéder 50 % de la superficie totale de l'unité foncière.

## **ARTICLE 1AUE- 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.**

1 - La hauteur maximale des constructions nouvelles, mesurée au faîtage ou à l'acrotère, ne pourra excéder 9,0 mètres.

2 - Des dépassements de hauteur peuvent être admis pour les éléments fonctionnels et superstructures (antennes, silos, notamment,...) nécessités par l'activité.

## **ARTICLE 1AUE- 11 - ASPECT EXTERIEUR.**

1 - Les constructions édifiées sur une même unité foncière doivent présenter une simplicité de volumes, une unité d'aspect et de matériaux.

Les imitations de matériaux, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit sont interdits, à moins que leur mise en oeuvre soit spécialement soignée pour en tirer un effet valorisant pour la composition architecturale et l'espace environnant.

Sauf impératif de sécurité d'origine réglementaire, les constructions à usage d'habitation devront être intégrés au bâtiment d'activités de manière à constituer un volume unique et présenter une architecture homogène.

### 2 - Façades.

Les façades latérales et arrières, les murs séparatifs ou aveugles apparents ou laissés apparents, doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles, afin d'assurer l'homogénéité des constructions.

### 3 - Toitures.

Les toitures présentant une pente apparente seront couvertes en tuiles ou en acier de teinte sombre ou similaire à la façade.

Lorsque l'activité abritée par le bâtiment nécessite un apport de lumière important, les dispositions ci-dessus pourront ne pas s'appliquer.

#### 4 - Clôtures.

Les clôtures en bordure de la RD 43b seront constituées :

- soit d'une grille en treillis soudé, de couleur verte et d'une hauteur maximum de 2 m, avec ou sans mur bahut d'une hauteur maximum de 0,40 m ; les poteaux seront métalliques de couleur verte.
- soit d'un muret de 0,40 m de hauteur.

Les clôtures sur limites séparatives latérales seront constituées soit à l'identique de celles sur la RD 43b, soit d'un grillage sur mur bahut d'une hauteur maximum de 0,40 m. Elles ne pourront excéder 2 mètres de hauteur totale.

#### 5 – Divers :

Les locaux et les installations techniques et superstructure et/ou élévation destinées à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux notamment de vidéocommunication, de télécommunications, et de distribution d'énergie doivent être intégrés au mieux aux volumes bâtis de même que les éléments de climatisation.

### **ARTICLES 1AUE- 12 - STATIONNEMENT.**

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

2 - Il est exigé :

- .2.1 - Bureaux et services : une place pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors oeuvre ;
- 2.2 - Commerces : une place pour 40 m<sup>2</sup> de surface de vente. Ces chiffres pourront être modulés selon le type de commerce, le lieu d'implantation, la fréquentation prévisible
- 2.3 - Etablissements artisanaux ou industriels : une place par poste de travail.
- 2.4 - pour les hôtels et restaurants : une place de stationnement par chambre et une place pour 20 m<sup>2</sup> de salle de restaurant. Dans le cas des hôtels-restaurants, les normes ne se cumulent pas; la norme créant le plus grand nombre de places s'impose.

3 - A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

### **ARTICLE 1AUE- 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS**

- Une bande au moins égale à 10 mètres de largeur mesurés à compter de la limite d'emprise de la RD 43b sera plantée, à l'exclusion de tout autre usage et notamment les aires de stationnement, de circulation (hormis l'accès à la zone), de stockage ou d'exposition. Les bassins de rétention des eaux de pluies pourront y être admis dans la mesure où ils contribuent à son traitement paysagé.

- Les espaces libres de toute construction, de toute aire de stationnement doivent être aménagés et plantés.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements.
- Les espaces verts et naturels doivent être créés ou préservés conformément aux dispositions des orientations d'aménagement lorsqu'elles existent.

**ARTICLE 1AUE- 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.**

Supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014

## **ZONE 1AU<sub>ℓ</sub>**

La zone 1AU<sub>ℓ</sub> correspond à un plan d'eau existant et un environnement immédiat planté pour l'essentiel en peupliers.

Ce site a vocation à être destiné à des constructions et installations liées à une utilisation de loisirs.

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée et les dispositions édictées par les articles 1AU<sub>ℓ</sub> 3 à 1AU<sub>ℓ</sub> 14 du règlement ne s'appliquent pas.

### **ARTICLE 1AU<sub>ℓ</sub> 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Sont interdites les occupations et utilisations du sol autres que celles admises à l'article 1AU<sub>ℓ</sub> 2

### **ARTICLE 1AU<sub>ℓ</sub> 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.**

Les constructions et installations à condition

- qu'elles soient liées et nécessaires aux activités de loisirs.
- qu'elles demeurent compatibles avec les dispositions des orientations d'aménagement (pièce n° 2.1)

### **ARTICLE 1AU<sub>ℓ</sub> 3 - ACCES ET VOIRIE.**

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

Les caractéristiques des accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès et voiries doivent être conformes aux dispositions des orientations d'aménagement lorsqu'elles existent.

### **ARTICLE 1AU<sub>ℓ</sub> 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1 - EAU**

Toute construction qui le requiert doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

#### **2 - ASSAINISSEMENT**

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

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les eaux usées doivent être recueillies, traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

### 3 - EAUX PLUVIALES

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

#### **ARTICLE 1AU~~l~~ 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014

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

Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance de l'axe des voies publiques ou ouvertes à la circulation publique au moins égale à 6 mètres.

#### **ARTICLE 1AU~~l~~ 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.**

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance de la limite séparative au moins égale à la demi hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.

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

Non réglementé

#### **ARTICLE 1AU~~l~~ 9 - EMPRISE AU SOL.**

Non réglementé.

#### **ARTICLE 1AU~~l~~ 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.**

La hauteur des constructions est mesurée au point haut de la sablière à partir du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet

- La hauteur des constructions ne pourra excéder 3 mètres.
- Il n'est pas fixé de hauteur pour les constructions et installations répondant à des spécifications techniques particulières.

#### **ARTICLE 1AU~~l~~ 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS.**

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

### **ARTICLES 1AUℓ 12 - STATIONNEMENT.**

Le nombre de places de stationnement sera modulé selon la nature des activités admises.

### **ARTICLE 1AUℓ 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS**

Les espaces verts et naturels doivent être créés ou préservés conformément aux dispositions d'aménagement lorsqu'elles existent.

### **ARTICLE 1AUℓ 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.**

Supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014



# **ZONE 2AU**

## **CARACTERE DE LA ZONE :**

Cette zone répartie sur plusieurs sites est destinée à être urbanisée à moyen terme. Elle a vocation à recevoir des constructions à usage d'habitation, de commerces et de services, d'équipements collectifs.

L'ouverture à l'urbanisation sera faite selon les procédures en vigueur.

Elle comprend un secteur 2AUe réservé notamment à des activités industrielles et artisanales.

## **Dispositions générales**

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

## **ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol nouvelles à l'exclusion de celles admises à l'article 2.

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

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

## **ARTICLE 2AU 3 A 2AU 14**

Non réglementé

# **ZONE A**

## **CARACTERE DE LA ZONE :**

Cette zone correspond à la zone agricole protégée.

### **Dispositions générales**

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles A 3 à A 14 du règlement de la zone concernée.

Au document graphique est repérée, selon la légende, la zone inondable du Touch soumise à des prescriptions particulières.

La zone Apv est une zone agricole spécifique dédiée à l'activité agricole et à la production d'énergie renouvelable à partir d'une ferme solaire photovoltaïque.

## **ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

1 Dans la zone de bruit de l'aérodrome repérée au document graphique selon la légende, toute construction à usage de d'habitation et les gîtes ruraux

Hors de la zone de bruit de l'aérodrome, les constructions à usage d'habitation autres que celles prévues au paragraphe 1 de l'article A 2 ;

2 - les constructions à usage :

- d'hébergement hôtelier
- d'équipements collectifs
- de commerce et d'artisanat
- de bureaux et de services
- industriel
- d'entrepôts

3 - les terrains de camping et de caravanning ;

4 – le stationnement de caravanes isolées

5 - les installations classées nouvelles autres que celles prévues au paragraphe 2 de l'article A2;

6 - l'extension et l'aménagement des installations classées autres que celles prévues au paragraphe 3 de l'article A 2.

7 – Dans la zone inondable repérée au document graphique selon la légende, les occupations et utilisations du sol autres que celles admises à l'article A 2.

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

Dans l'ensemble de la zone A (à l'exclusion du secteur Apv)

1 - Les constructions, y compris celles à usage d'habitation, à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole et qu'elles soient implantées dans un rayon de 50 mètres autour des bâtiments d'exploitation. Toutefois, pour tenir compte des conditions locales, cette distance pourra être augmentée par des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la forme ou la situation topographique des parcelles, la nature des bâtiments d'exploitation.

2 – Les gîtes ruraux à condition qu'ils soient réalisés dans des bâtiments existants et constituent un accessoire de l'exploitation

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

4 - Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

5 – Les piscines à condition qu'elles soient liées aux habitations existantes ou créées nécessaires à l'exploitation agricole admises au paragraphe 1 ci-dessus ou aux gîtes ruraux

6 – Dans la zone inondable repérée au document graphique selon la légende, les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et qu'ils ne compromettent pas l'écoulement des eaux.

7 – Dans la zone de bruit de l'aérodrome repérée au document graphique selon la légende, les constructions nouvelles autres que celles interdites à l'article A 1, aménagements, extensions mesurées de constructions existantes et installations à condition qu'ils respectent la législation et la réglementation en vigueur relative à la construction autour des aérodromes.

Dans le secteur Apv :

1 – Les ouvrages, aménagements et constructions nécessaires ou liés à la réalisation, l'exploitation et la maintenance de la ferme photovoltaïque (modules photovoltaïques, locaux électriques, transformateurs, postes de livraison, ouvrages d'acheminement...).

2- Les constructions ou installations nécessaires à l'exploitation agricole

3 – Les aires de stationnement et les affouillements et exhaussements de sol nécessaires ou liés à la réalisation, l'exploitation et la maintenance des centrales photovoltaïques

4- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

.

### **ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE**

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

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

Sont interdits les accès nouveaux sur les routes départementales, sauf usage agricole ou lié à l'exploitation de la route.

## **ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### 1 - EAU

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

### 2 - ASSAINISSEMENT

- En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les dispositifs d'assainissement non collectif conformes à la réglementation peuvent être autorisés, si après expertise géologique, les caractéristiques du terrain le permettent.

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

- Pour l'assainissement des bâtiments autres que des maisons d'habitation individuelles, conformément à l'article 14 de l'arrêté du 6 mai 1996 relatif à l'assainissement non collectif, une étude particulière doit être réalisée pour justifier les bases de conception, d'implantation, de dimensionnement, les caractéristiques techniques, les conditions de réalisation et d'entretien de ces dispositifs, et le choix du mode et du lieu de rejet.

### 3 - EAUX PLUVIALES

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

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur ou l'aménageur devra réaliser sur son terrain les dispositifs adaptés et dimensionnés autorisant l'infiltration, la rétention et l'évacuation des eaux de pluies vers le réseau collecteur.

## **ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014

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

1 - Toute construction devra être implantée à une distance

1.1 - de l'axe :

- de la RD 3 au moins égale à 25 mètres pour les habitations, 20 mètres pour les autres constructions ;
- des autres RD au moins égale à 15 mètres sans pouvoir être inférieure à 6 mètres mesurés à partir de la limite d'emprise

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

2 - Des implantations différentes pourront être autorisées pour les aménagements et agrandissements de constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U., à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant s'il est inférieur à ceux énoncés au paragraphe 1 ci-dessus, ni ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

#### **ARTICLE A 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

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

2 - Les aménagements et agrandissements de constructions existantes peuvent être autorisés sans tenir compte du paragraphe 1 ci-dessus à condition que cela ne diminue pas le retrait existant s'il est inférieur à 3 mètres.

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

Non réglementé

#### **ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

#### **ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

1 - La hauteur des constructions est mesurée sur la sablière, à partir du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

2 - La hauteur des constructions ne devra pas excéder :

- 12 mètres pour les constructions à usage agricole ;
- 6 mètres pour les autres constructions.

#### **ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR**

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

#### **ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT**

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

#### **ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS**

Néant.

#### **ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014

# **ZONE N**

Cette zone comprend des espaces naturels et boisés qu'il convient de préserver en raison de leur qualité et de leur participation à l'image de la commune. Elle inclut également des secteurs faiblement bâtis qu'il n'est pas envisagé de renforcer.

Le règlement vise à permettre une évolution normale des constructions et activités existantes. Le changement d'affectation à usage d'habitation des constructions existantes est autorisé sous réserve de respecter certaines conditions d'aspect.

Le secteur Na est caractérisé par une utilisation artisanale des bâtiments existants dont le changement d'affectation n'est pas admis.

## **Dispositions générales**

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles N 3 à N 14 du règlement de la zone concernée.

Au document graphique est repérée, selon la légende, la zone inondable du Touch soumise à des prescriptions particulières.

## **ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol autres que celles admises à l'article N 2.

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

### **1- LES CHANGEMENTS DE DESTINATION, A L'EXCEPTION DU SECTEUR NA**

2- Les constructions et installations nouvelles, le changement de destination des constructions et installations existantes, sous réserve du respect des conditions suivants :

- ne pas concerner des terrains en secteurs N1 ou Na

- doivent être nécessaires soit :

- à l'exploitation forestière.

Dans ce cas l'implantation des constructions ou installations nouvelles doit se faire le plus proche possible des bâtiments d'exploitations. Ce principe ne s'applique pas à la création d'un nouveau bâtiment d'exploitations ou pour l'adaptation d'une construction existante isolée.

- aux services publics ou à l'intérêt collectif compatible avec la zone.

3- Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif et à condition qu'ils ne soient pas en secteurs N1 ou Na.

- 4- Dans la zone inondable repérée au document graphique selon la légende, les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et qu'ils ne compromettent pas l'écoulement des eaux.
- 5- Les abris isolés pour une surface maximale de 10m<sup>2</sup>, et une hauteur à l'égout du toit de 2.5m maximum et à condition qu'ils ne soient pas en secteurs N1 ou Na.
- 6- Dans le secteur N1 sont admises :
- Les changements de destination des bâtiments sont autorisés sous réserve de rester compatible avec la vocation de la zone, avec le milieu environnant, à condition que la desserte par les divers réseaux soit suffisante et qu'ils soient strictement affectés aux occupations suivantes :
    - Aux activités artisanales
    - Aux bureaux
    - Aux activités agro-touristiques (chambres d'hôtes, fermes auberges, commerces de produits gastronomiques et produits de terroirs), ainsi que les gîtes ruraux.
  - L'agrandissement des constructions existantes avec ou sans changement de destinations, à condition de ne pas excéder :
    - pour les constructions dont la surface de plancher existante est inférieure à 120 m<sup>2</sup>, soit 30% de la SHON existante, soit 120 m<sup>2</sup>
    - pour les constructions dont la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent P.L.U. est supérieure à 120 m<sup>2</sup>, 30% de celle-ci.
  - Les annexes à l'habitation à condition qu'elles concernent des constructions existantes à la date d'approbation du PLU
  - Les piscines

### **ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE**

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

### **ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1 - EAU**

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

#### **2 - ASSAINISSEMENT**

- En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux domestiques doivent être recueillies et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.
- A défaut d'étude réalisée sur le terrain par la carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome, les dispositifs d'assainissement non collectif conformes à la réglementation peuvent être autorisés, si après expertise géologique, les

caractéristiques du terrain le permettent. La filière d'assainissement sera alors déterminée au vu de l'expertise géologique.

- Pour l'assainissement des bâtiments autres que des maisons d'habitation individuelles, conformément à l'article 14 de l'arrêté du 6 mai 1996 relatif à l'assainissement non collectif, une étude particulière doit être réalisée pour justifier les bases de conception, d'implantation, de dimensionnement, les caractéristiques techniques, les conditions de réalisation et d'entretien de ces dispositifs, et le choix du mode et du lieu de rejet.

### 3 - EAUX PLUVIALES

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

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

#### **ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014

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

1 - Toute construction devra être implantée à une distance

1.1 - de l'axe :

- de la RD 3 au moins égale à 25 mètres pour les habitations, 20 mètres pour les autres constructions ;
- des autres RD au moins égale à 15 mètres sans pouvoir être inférieure à 6 mètres mesurés à partir de la limite d'emprise

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

2 - Des implantations différentes pourront être autorisées pour les aménagements et agrandissements de constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U., à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant s'il est inférieur à ceux énoncés au paragraphe 1 ci-dessus, ni ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

6 - Implantation par rapport au canal de Saint-Martory.

Toute construction devra être implantée à une distance minimale de 4 mètres mesurés à partir de la berge du canal.

#### **ARTICLE N 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1 - Les constructions doivent être écartées des limites séparatives d'une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres. L'implantation en limite est admise pour les constructions dont la hauteur mesurée au faitage n'excède pas 3.5m.



2 - Les aménagements et agrandissements de constructions existantes peuvent être autorisés sans tenir compte du paragraphe 1 ci-dessus à condition que cela ne diminue pas le retrait existant s'il est inférieur à 4 mètres.

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

Non réglementé.

## **ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

## **ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

1 - La hauteur des constructions est mesurée sur la sablière, à partir du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

2 - La hauteur des constructions ne pourra excéder soit la hauteur de l'immeuble à aménager ou agrandir soit 7 mètres.

## **ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### 1- Constructions durables

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de constructions, liés par exemple au choix d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergies renouvelables, est admis.

2- Les bâtiments objet d'un changement d'affectation devront respecter ou retrouver l'architecture originelle du bâtiment : les murs seront en brique foraines ou de parement, d'aspect similaire à celle existante; la couverture sera obligatoirement en tuiles canal; les ouvertures devront être soit conservées ou rétablies dans leurs dimensions originelles, soit en harmonie avec l'architecture du bâtiment.

3 - Dans le secteur N1

A - Les constructions édifiées sur une même unité foncière doivent présenter une simplicité de volumes, une homogénéité d'aspect et de matériaux.

Les imitations de matériaux, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit sont interdits, à moins que leur mise en œuvre soit spécialement soignée pour en tirer un effet valorisant pour la composition architecturale et l'espace environnant.

### B - Façades.

Les constructions à usage d'activités seront de préférence en bardage de teinte acier ou sombre. Les murs en dur seront enduits et peints dans des teintes facilitant l'homogénéité des constructions.

### C - Toitures.

Les toitures présentant une pente apparente seront couvertes en tuiles ou en acier.

### D – Divers :

Les locaux et les installations techniques et superstructure et/ou élévation destinées à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux notamment de vidéocommunication, de télécommunications, et de distribution d'énergie doivent être intégrés au mieux aux volumes bâtis de même que les éléments de climatisation.

Les panneaux de captage de l'énergie solaire sont autorisés.

### **ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT**

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

### **ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS**

Non réglementé

### **ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014