



P L U

PLAN LOCAL D'URBANISME

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE

LE FAUGA

4 – REGLEMENT

4.1 – PIECES ECRITES

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1

Mise à disposition du public		Approuvée
23 avril 2018	25 mai 2018	30 mai 2018

LEXIQUE

Accès	Linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche), par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain depuis la voie de desserte.
Acrotère	Bandeau périphérique qui entoure une toiture.
Annexes	Constructions telles qu'un garage, un appentis, une serre, un abri de jardin, etc... à proximité immédiate de la construction principale, à l'exclusion de tous locaux pouvant être occupés à titre d'habitation ou d'occupation permanente.
Architecture typique	Architecture attachée à un territoire (maison pyrénéenne, maison alsacienne, yourte, case mélanésienne, ...) ou/et une culture (pagode...).
Banquette	Trottoir étroit
Clôture	Tout ce qui permet d'obstruer le passage et d'enclorre un espace.
Emprise d'une voie	L'emprise d'une voie se compose de la chaussée (partie utilisée pour la circulation) et de ses annexes (stationnement des véhicules automobiles le long de la voie, accotements, trottoirs, fossés, talus).
Emprise publique	Tout espace public ne pouvant être qualifié de voie publique (voie ferrée,...), ne donnant pas accès directement aux propriétés riveraines.
Entrepôt	Local d'entreposage et de reconditionnement de produits ou de matériaux, et de façon plus générale tout local recevant de la marchandise ou des matériaux non destinés à la vente aux particuliers (logistique..). La réserve d'un commerce échappe à cette définition.
Exhaussement de sol	Remblaiement de terrain.
Faîtage	Au sommet d'une toiture, intersection horizontale de deux versants dont les pentes sont opposées.
Limite séparative	Limite entre l'unité foncière du projet et une propriété privée qui lui est contiguë.
Opérations d'aménagement d'ensemble	Opération qui tend à organiser ou participe à l'organisation d'un secteur urbain dont l'importance nécessite la création de nouveaux espaces communs pour satisfaire les besoins des constructions nouvelles attendues dans le périmètre déterminé.
Programme de logements	Opération d'aménagement (lotissement...) ou opération de construction permettant la réalisation d'une pluralité de logements en neuf ou par changement de destination d'un ou plusieurs bâtiments existants. .
Sablière	Poutre placée horizontalement sur le sommet d'un mur, en partie basse d'un versant de toit (en partie basse et haute dans le cas d'une toiture à pente unique) et sur laquelle repose le reste de la charpente. A défaut de poutre, sommet du mur supportant la charpente.
Terrain d'assiette	Parcelle ou ensemble de parcelles objet de la demande d'autorisation.
Toiture à pente apparente	Toiture à pente unique ou multiple non masquée par un acrotère dont la hauteur est au moins égale au point haut de la toiture.
Toiture terrasse	Toiture dont la pente est extrêmement faible (15% au maximum).
Unité foncière	Ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision, ou pour lesquelles ceux-ci sont titrés.
Voie	Desserte de plusieurs propriétés comportant les aménagements nécessaires à la circulation des personnes et/ou des véhicules.

ZONE UA

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

- Les constructions nouvelles à destination artisanale, industrielle, agricole, d'entrepôt
- Les installations classées soumises à autorisation
- L'installation de caravanes
- Les habitations légères de loisirs
- Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs
- Les dépôts de ferrailles et de véhicules hors d'usage, de matériaux et de déchets

- Dans le secteur UAa, en sus, les constructions à destination d'hébergement hôtelier

- Dans le secteur soumis au risque de mouvement de terrain repéré au règlement graphique selon la légende, les occupations et utilisation du sol autres que celles admises à l'article UA 2.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.

Les installations classées soumises à déclaration ou à enregistrement à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone ou de l'agglomération et que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.

Dans le secteur soumis au risque de mouvement de terrain repéré au règlement graphique selon la légende et à condition que :

- ils n'aggravent pas le risque
- ils n'en provoquent pas de nouveaux
- ils ne présentent qu'une vulnérabilité restreinte et respectent les principes de prévention et de sauvegarde des biens et des personnes
 - L'adaptation des constructions existantes sans qu'il y ait lieu à un changement de destination ;
 - L'extension ou la surélévation des constructions existantes inférieure à 20 m², une seule fois à compter de la date d'approbation du présent PLU
 - Les annexes des bâtiments d'habitation existants à condition que l'emprise au sol n'excède pas 20 m²
 - Les affouillements et exhaussement du sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des constructions admises et n'excèdent pas 0,50 m de dénivelé.

ARTICLE UA 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC.

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation. Les caractéristiques des 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 ; elles doivent également assurer la sécurité des divers usagers utilisant ces voies et accès.

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

ARTICLE UA 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT.

- Eau

Toute construction qui nécessite une desserte en eau potable pour l'alimentation humaine doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

- Assainissement

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

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

- Eaux pluviales

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent en garantir l'écoulement dans le réseau collectant ces eaux. En cas de réseau insuffisant, le constructeur ou l'aménageur devra réaliser les dispositifs adaptés et dimensionnés autorisant l'infiltration, la rétention, l'évacuation des eaux de pluies vers le réseau collectant ces eaux. L'excès de ruissellement ne devra pas excéder un débit équivalent à 20% d'imperméabilisation du terrain.

A l'intérieur de la zone de risque de mouvement de terrains repérée au règlement graphique selon la légende, les dispositifs de rejet d'eau (eaux pluviales, piscines...) devront être tels qu'ils ne provoquent pas d'injection d'eau dans les terrains et qu'ils ne soient de nature à provoquer une érosion superficielle.

ARTICLE UA 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES.

Supprimé par la loi ALUR.

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

La limite d'emprise des voies privées est assimilée à l'alignement.

1 - Secteur UAa : Toute construction doit être implantée, pour tous ses niveaux, à l'alignement des voies existantes ou projetées. Cette disposition ne s'applique pas

- aux piscines et abris de jardin ;

-aux bâtiments venant à l'arrière d'une construction existante sise en premier rang par rapport à l'alignement.

En bordure de la rue Cerisols, les constructions devront être implantées à l'alignement ou à une distance de l'alignement au moins égale à 2 mètres.

2 - Secteur UAb : les constructions devront être implantées à l'alignement ou à une distance de l'alignement au moins égale à 2 mètres.

3 - Secteur UAc : en bordure du chemin du bac (RD 43), toute construction doit être implantée, pour tous ses niveaux, à l'alignement des voies existantes ou projetées. Cette disposition ne s'applique pas :

- aux bâtiments venant à l'arrière d'une construction existante sise en premier rang par rapport à l'alignement.

- aux garages et autres annexes qui pourront être implantés à l'alignement ou en retrait de l'alignement d'une distance au moins égale à 2 mètres :

Autres voies : toute construction sera implantée à l'alignement ou en retrait de l'alignement d'une distance au moins égale à 2 mètres.

- Tous secteurs :

Les piscines enterrées non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à un mètre quatre-vingts, doivent être implantées à une distance de l'alignement au moins égale à 1 mètres.

Les adaptations, réfections et extensions de constructions existantes implantées en retrait de l'alignement pourront être admises à condition qu'elles n'augmentent pas le retrait existant. Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments sis à l'arrière d'une construction sise en premier rang par rapport à l'alignement.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif seront implantées à l'alignement ou en recul de l'alignement d'une distance au moins égale à 0,50 mètre.

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

Dans une bande de 15 mètres de profondeur comptés à partir de l'alignement, toute construction doit être implantée

- soit d'une limite latérale à l'autre,
- soit sur une des limites séparatives latérales ; elle sera à une distance de l'autre limite latérale au moins égale à la moitié de sa hauteur sans être inférieure à 3 mètres.

Au-delà de la profondeur de 15 mètres comptés comme ci-dessus, et par rapport à la limite séparative postérieure, les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative latérale à condition que la hauteur de la construction mesurée sur la limite séparative n'excède pas 4,5 mètres au sommet du toit ni 3,5 mètres au point haut de l'acrotère,
- soit à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de la hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les adaptations, réfections et extensions des constructions existantes implantées à une distance de la limite séparative inférieure à 3 mètres pourront être admises à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant ou qu'elles atteignent la limite séparative dans les conditions définies ci-dessus.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantées sur les limites séparatives ou à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur.

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

Non réglementé.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.

Non réglementé.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS.

La hauteur des constructions est mesurée sous la sablière à partir du niveau du sol existant avant les travaux d'affouillement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet. La hauteur des constructions ne devra pas excéder

- soit 7 mètres,
- soit la hauteur de l'immeuble à remplacer ou aménager si elle est supérieure à 7 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS.

1 - Dispositions générales

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

2 - Dispositions particulières

- Toitures : les toitures présentant une ou plusieurs pentes apparentes doivent être en tuile de surface courbe. La pente des toitures sera comprise entre 30% et 35%.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas, abris de jardin et couvertures de piscines.

- Clôtures sur rue : elles seront constituées d'un mur bahut, enduit ou de briques, de 1,6 mètres de hauteur au maximum et surmonté ou non d'un système à claire-voie.
- Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

ARTICLE UA 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT.

Stationnement des deux roues : dans les opérations de construction de plus de 2 logements ou de bureaux de plus 100 m² de surface de plancher, devront être réalisés un ou plusieurs espaces sécurisés destinés au stationnement des vélos. Ces espaces de stationnement devront répondre aux caractéristiques minimales de l'article 3 de l'arrêté du 20 février 2012.

ARTICLE UA 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Non réglementé.

ARTICLE UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Supprimé par la loi ALUR.

ZONE UB

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

- Les constructions nouvelles à destination industrielle, agricole, d'entrepôt.
- Les installations classées soumises à autorisation.
- L'installation de caravanes autres que celles admises à l'article UB 2.
- Les terrains de camping.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs autres que celles admises à l'article UB 2.
- Les dépôts de ferrailles et de véhicules hors d'usage, de matériaux et de déchets.
- Les défrichements ainsi que tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des espaces boisés classés repérés au règlement graphique selon la légende.

- Dans le secteur soumis au risque de mouvement de terrain repéré au règlement graphique selon la légende, les occupations et utilisation du sol autres que celles admises à l'article UB 2.

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.

Les conditions particulières ci-dessous sont cumulatives pour une même occupation et utilisation du sol.

- Tous travaux, constructions, installations, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, création de lotissements autorisés à condition qu'ils soient compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.
- Les constructions et installations admises
 - elles soient écartées de la crête de berge des ruisseaux et fossés-mères au moins égale à 4 mètres
 - le plancher bas à destination d'habitation soit à au moins 0,40 mètre au-dessus du niveau du sol avant les travaux d'affouillement ou d'exhaussement nécessaires à la réalisation de la construction
 - il n'y ait pas création de sous sol
- Les constructions à destination artisanale à condition qu'elles ne provoquent pas de nuisances incompatibles avec la destination principale d'habitation de la zone.
- L'adaptation, la réfection et l'extension mesurée (30 m² maximum) des constructions à destination agricole existantes à condition qu'elles demeurent compatibles avec la destination principale dominante de la zone.
- Les installations classées soumises à déclaration ou à enregistrement à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone ou de l'agglomération et que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.
- Les caravanes et les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs à condition que :
 - elles soient liées à la réalisation d'un chantier de construction d'une habitation

- elles soient implantées pour la seule durée du chantier sans pouvoir excéder 2 ans.
- Les programmes de logements permettant la réalisation de 1 000 m² ou plus de surface de plancher habitation à condition qu'ils comportent au moins 25% de logements locatifs sociaux et 5% de logements en accession sociale à la propriété (calculé en nombre de logements)
- Dans le secteur soumis au risque de mouvement de terrain repéré au règlement graphique selon la légende et à condition que :
- ils n'aggravent pas le risque
 - ils n'en provoquent pas de nouveaux
 - ils ne présentent qu'une vulnérabilité restreinte et respectent les principes de prévention et de sauvegarde des biens et des personnes,
 - + L'adaptation des constructions existantes sans qu'il y ait lieu à un changement de destination ;
 - + L'extension ou la surélévation des constructions existantes inférieure à 20 m², une seule fois à compter de la date d'approbation du présent PLU
 - + Les annexes des bâtiments d'habitation existants à condition que l'emprise au sol n'excède pas 20 m²
 - + Les affouillements et exhaussement du sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des constructions admises et n'excèdent pas 0,50 m de dénivelé.

ARTICLE UB 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC.

1 – Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation. Les caractéristiques des 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 ; elles doivent également assurer la sécurité des divers usagers utilisant ces voies et accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

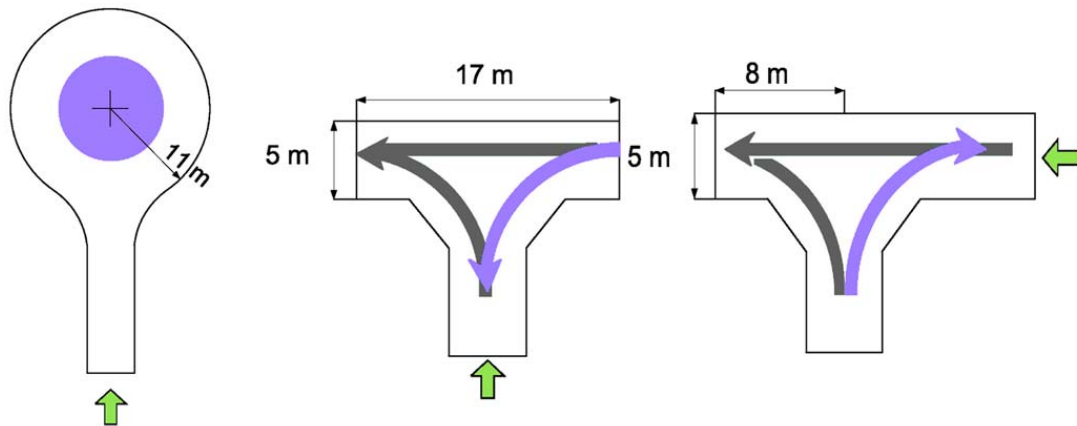
2 – Voirie

Les dispositions minimales ci-dessous s'appliquent aux voies nouvelles, y compris les voies privées. Les caractéristiques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent également assurer la sécurité des divers usagers utilisant ces voies.

Les caractéristiques (hors stationnement latéral) des voies nouvelles ne pourront être inférieures à :

- Voies à sens unique de circulation
5,5 mètres d'emprise dont au moins un trottoir d'une largeur minimale de 1,4 mètre, libre d'obstacles et une banquette d'au moins 0,50 mètre.
- Voies en impasse
 - 3,5 mètres d'emprise pour les voies desservant au plus 3 lots ou 360 m² de surface de plancher et dont la longueur n'excède pas 40 mètres ;
 - 6,4 mètres d'emprise dont un trottoir d'au moins 1,4 mètres de largeur, libre d'obstacles, pour les voies en impasse desservant au plus 6 lots ou 720 m² de surface de plancher

Les voies en impasse desservant plus de 3 lots ou plus de 360 m² de surface de plancher devront être dotées d'un ouvrage de retournement ou de demi-tour dont les caractéristiques minimales seront les suivantes :



Ouvrage de retournement

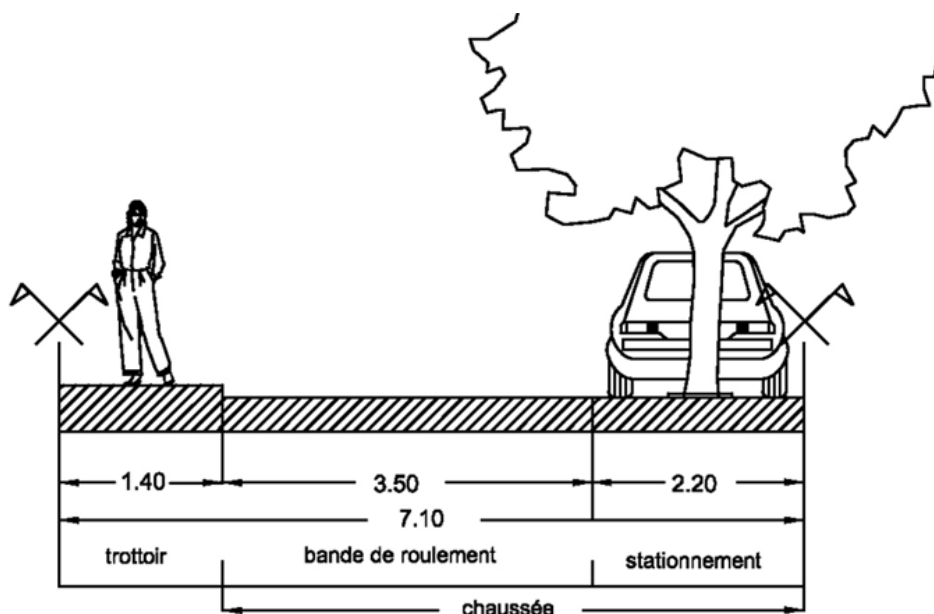
Ouvrages de demi-tour

Les dimensions sont minimales

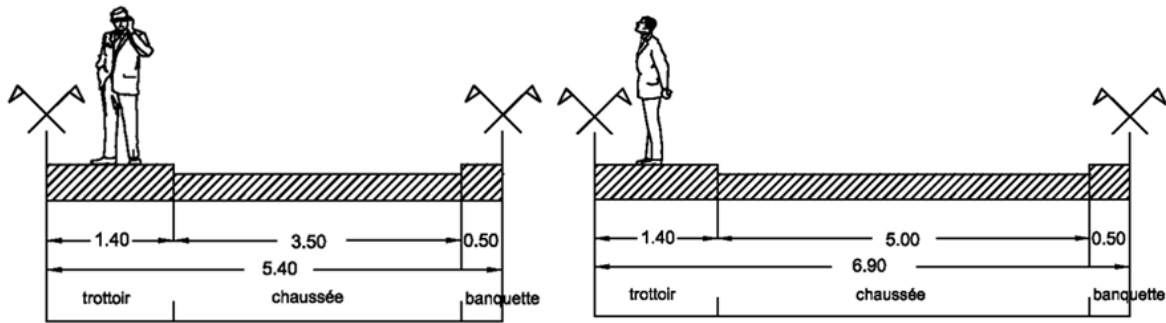
Il pourra être exigé que les voies en impasse soient prolongées jusqu'à une voie existante ou jusqu'en limite de l'unité foncière à titre de voie ou par un espace vert ou par un chemin piéton, afin de permettre une intégration adaptée et fonctionnelle de l'opération à l'agglomération ou une structuration progressive du quartier.

- Autres voies à double sens de circulation

Elles devront permettre une circulation à double sens, avec le cas échéant et par intermittence, une circulation alternée par rétrécissement de la largeur de la chaussée utilisée pour la circulation des véhicules (bande de roulement) ; elles devront respecter les caractéristiques et dimensions minimales ci-dessous.



Circulation alternée par stationnement organisé sur chaussée (1 voie)



Circulation alternée par diminution de l'emprise de la voie (1 voie)

Emprise pour circulation non alternée (2 voies)

ARTICLE UB 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT.

- Eau

Toute construction qui nécessite une desserte en eau potable pour l'alimentation humaine doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

- Assainissement

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

- Eaux pluviales

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent en garantir l'écoulement dans le réseau collectant ces eaux. En cas de réseau insuffisant, le constructeur ou l'aménageur devra réaliser les dispositifs adaptés et dimensionnés autorisant l'infiltration, la rétention, l'évacuation des eaux de pluies vers le réseau collectant ces eaux. L'excès de ruissellement ne devra pas excéder un débit équivalent à 20% d'imperméabilisation du terrain.

Dans le secteur soumis au risque de mouvement de terrain repéré au règlement graphique selon la légende, les dispositifs de rejet d'eau (eaux pluviales, piscines...) devront être tels qu'ils ne provoquent pas injection d'eau dans les terrains et qu'ils ne soient pas de nature à provoquer une érosion superficielle.

- Electricité – Téléphone – réseaux numériques

Dans les opérations d'aménagement, la réalisation en souterrain est obligatoire.

ARTICLE UB 5 – TAILLE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES.

Supprimé par la loi ALUR.

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

Par exception prévue à l'article R.123-10-1 du code l'urbanisme, les dispositions ci-dessous s'appliquent aux lots issus d'un lotissement ou de la construction de plusieurs bâtiments dont le

terrain d'assiette fait l'objet d'une division en propriété ou en jouissance. La limite d'emprise des voies privées est assimilée à l'alignement.

- Secteur UBa

Toute construction doit être implantée à une distance de :

- l'axe de l'autoroute A 64 au moins égale à 50 mètres ;
- l'axe de la RD 211 et de la RD 215 au moins égale à 15 mètres
- de la limite d'emprise des autres voies au moins égale à 3 mètres. Cette distance est portée à 5 mètres pour les entrées de garage. Rue Cérésols et impasse de Luxembourg, les constructions seront implantées sur la limite d'emprise ou en retrait de la limite d'emprise d'une distance au moins égale à 2 mètres.

Les adaptations et extensions de constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. en retrait de la limite d'emprise d'une distance inférieure à celles énoncées ci-dessus pourront être admises à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif seront implantées sur la limite d'emprise des voies ou en recul de la limite d'emprise d'une distance au moins égale à 0,5 mètre.

Les piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, n'excède pas une hauteur de 1,80 m mesuré à compter du niveau du sol, devront être implantées à une distance de la limite d'emprise des voies, à l'exception des routes départementales, au moins égale à 1,5 mètre mesurés à compter du bord intérieur du bassin.

Dans le secteur UBb, les constructions pourront être implantées sur la limite d'emprise ou à une distance de la limite d'emprise au moins égale à 3 mètres.

ARTICLE UB 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

Par exception prévue à l'article R.123-10-1 du code l'urbanisme, les dispositions ci-dessous s'appliquent aux lots issus d'un lotissement ou de la construction de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette fait l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

- Secteurs UBa

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

L'implantation en limite séparative est admise à condition que la hauteur de la construction mesurée sur la limite séparative n'excède pas 3,0 mètres sous la sablière ni 5 mètres au faîtage, ni 3,5 mètres au point haut de l'acrotère dans le cas d'une toiture plate.

- Secteur UBb

Les constructions pourront être implantées sur les limites séparatives ou à une distance des limites séparatives au moins égale à 3 mètres.

- Tous secteurs

Les piscines non couvertes ou dont la couverture fixe ou mobile n'excède pas une hauteur de 1,80 m mesuré à compter du niveau du sol, devront être écartées des limites séparatives d'une distance au moins égale à un mètre mesuré à compter du bord intérieur du bassin.

Les adaptations, réfections et extensions de constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U. et implantées à une distance des limites séparatives inférieure à 3 mètres pourront être

admissibles à condition que, si elles ne rejoignent pas la limite séparative dans les conditions énoncées ci-dessus, elles ne diminuent pas le retrait existant.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantées sur les limites séparatives ou à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur.

ARTICLE UB 8 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Non réglementé

ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est la surface mesurée au nu extérieur des murs du niveau édifié sur le sol. Elle ne concerne pas les terrasses et les piscines.

Le coefficient d'emprise au sol est le rapport, exprimé en pourcentage, entre l'emprise au sol de la construction et la surface du terrain. Il est fixé à :

- 30% dans le secteur UBa
- 35% dans le secteur UBb

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS.

La hauteur des constructions est mesurée sous la sablière sise en partie basse du versant de la couverture ou au point haut de l'acrotère pour les toitures plates, à partir du niveau du sol existant avant les travaux d'affouillement ou d'exhaussement du nécessaires pour la réalisation du projet.

La hauteur des constructions nouvelles ne devra pas excéder 7 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS.

1 – Dispositions générales

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

Sont interdits toutes imitations d'une architecture typique étrangère à la typologie locale, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...).

2 – Dispositions particulières

- **Toitures** : les toitures présentant une ou plusieurs pentes apparentes doivent être en tuile de surface courbe. La pente des toitures sera comprise entre 30% et 35%. Cette disposition ne s'applique pas aux vérandas, abris de jardin et couvertures de piscine.

Sont admis

- les toitures terrasse

- les panneaux solaires à condition qu'ils soient intégrés à la couverture ou dans un plan parallèle au versant de la couverture. Cette condition ne s'applique pas aux toitures-terrasse.

- 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. La hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 1,80 mètres ; les murs pleins maçonnés ou parties pleines maçonnées de clôtures situées en façade sur rue et autres espaces collectifs ne pourront excéder une hauteur maximale de 0,80 mètre et devront être enduits.

- Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT.

1 - Stationnement collectifs des opérations d'aménagement.

Dans les opérations d'aménagement à destination dominante ou exclusive d'habitation de plus de 5 lots ou de plus de 700 m² de surface de plancher autorisée, il est exigé au plus proche des constructions, sur parties accessibles à l'ensemble des occupants de l'opération : 0,5 place par lot.

2 - Stationnement sur le terrain d'assiette de la construction

Il est exigé sur le terrain d'assiette de la construction :

- Constructions à destination d'habitation

- pour la tranche de 0 à 150 m² : 2 places de stationnement
- par tranche complète supplémentaire de 50 m² de surface de plancher créée au-delà de 150 m² : 1 place de stationnement

- Constructions à destination de bureaux, commerces : un place par tranche de 40 m² de surface de plancher.

- Hébergement hôtelier : une place par chambre et une place par 20 m² de surface de restaurant. Les normes ne se cumulent pas pour les hôtels-restaurants.

- Constructions à destination artisanale : 2 places par tranche complète de 100 m² de surface de plancher.

3 - Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il est exigé au moins 1 place de stationnement par logement.

4 - Pour les constructions et établissements non prévus ci-dessus, le nombre de places de stationnement sera fonction de la destination de la construction et des possibilités de sa fréquentation.

5 - Stationnement des deux roues : dans les opérations de construction de plus de 2 logements, de bureaux, de commerces ou d'artisanat de plus 100 m² de surface de plancher, devront être réalisés un ou plusieurs espaces destinés au stationnement des vélos. Ces espaces de stationnement devront répondre aux caractéristiques minimales de l'article 3 de l'arrêté du 20 février 2012.

ARTICLE UB 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS.

Il est exigé sur le terrain d'assiette du permis de construire ou de la déclaration préalable pour construction au moins 30% de surface non imperméabilisée.

Dans les opérations d'aménagement concernant un terrain de plus de 5000 m², 5% au moins du terrain d'assiette de l'opération seront aménagés en espaces collectifs accessibles au moins à l'ensemble de l'opération et de nature à permettre la détente, le repos ou le jeu.

Les bassins secs de rétention des eaux de pluies à air libre devront être paysagés. A condition que leur localisation participe d'une composition urbaine favorable à leur fréquentation et que leur aménagement permette leur utilisation pour la promenade, le repos et le jeu, ils pourront être assimilés aux espaces collectifs accessibles demandés ci-dessus.

Les éléments naturels remarquables du paysage repérés selon la légende au règlement graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme devront être préservés. En cas d'impossibilité justifiée de préservation, ils devront être remplacés par des éléments plantés de mêmes essences ou d'essences similaires adaptées au milieu et capables de répondre aux mêmes fonctions que les éléments naturels supprimés.

ARTICLE UB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.

Supprimé par la loi ALUR.

ZONE UC

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

- Les constructions nouvelles à destination industrielle, agricole, d'entrepôt
- Les installations classées soumises à autorisation
- L'installation de caravanes
- Les terrains de camping
- Les habitations légères de loisirs
- Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs
- Les dépôts de ferrailles et de véhicules hors d'usage, de matériaux et de déchets
- Les défrichements ainsi que tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des espaces boisés classés repérés au règlement graphique selon la légende
- Dans la zone inondable repérée au règlement graphique selon la légende, les exhaussements du sol autres que ceux strictement nécessaires aux constructions

ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.

Les conditions particulières ci-dessous sont cumulatives pour une même occupation et utilisation du sol.

- Tous travaux, constructions, installations, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, création de lotissements autorisés à condition qu'ils soient compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation
- Les constructions et installations admises à condition que
 - elles soient écartées de la crête de berge des ruisseaux et fossés-mères au moins égale à 4 mètres.
 - il n'y ait pas création de sous sol.
- Les constructions à destination artisanale à condition qu'elles ne provoquent pas de nuisances incompatibles avec la destination principale d'habitation de la zone.
- Les installations classées soumises à déclaration ou à enregistrement à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone ou de l'agglomération et que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.
- Les caravanes et les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs à condition que :
 - elles soient liées à la réalisation d'un chantier de construction d'une habitation
 - elles soient implantées pour la seule durée du chantier sans pouvoir excéder 2 ans.
- Les programmes de logements permettant la réalisation de 1 000 m² ou plus de surface de plancher habitation à condition qu'ils comportent au moins 15% de logements locatifs sociaux et 5% de logements en accession sociale à la propriété (calculé en nombre de logements)

- En sus, dans la zone inondable repérée au règlement graphique selon la légende, à condition que :
 - ils n'aggravent pas le risque
 - ils n'en provoquent pas de nouveaux
 - ils ne présentent qu'une vulnérabilité restreinte et respectent les principes de prévention et de sauvegarde des biens et des personnes.
 - + les bâtiments admis à condition que le premier plancher soit à au moins 0,50 m au-dessus du terrain naturel
 - + les piscines des constructions d'habitation existantes à condition que la margelle soit au niveau du sol avant les travaux d'affouillement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation de la construction et que la position de l'ouvrage soit visible par une signalisation à au moins 0,50 m au-dessus du terrain naturel délimitant l'emprise de la piscine.
 - + Les terrasses à condition que leur hauteur n'excède pas 0,10 m au-dessus du terrain naturel.

ARTICLE UC 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC.

1 – Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation. Les caractéristiques des 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 ; elles doivent également assurer la sécurité des divers usagers utilisant ces voies et accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

2 – Voirie

Les dispositions minimales ci-dessous s'appliquent aux voies nouvelles, y compris les voies privées.

Les caractéristiques (hors stationnement latéral) des voies nouvelles ne pourront être inférieures à :

- Voies à sens unique de circulation

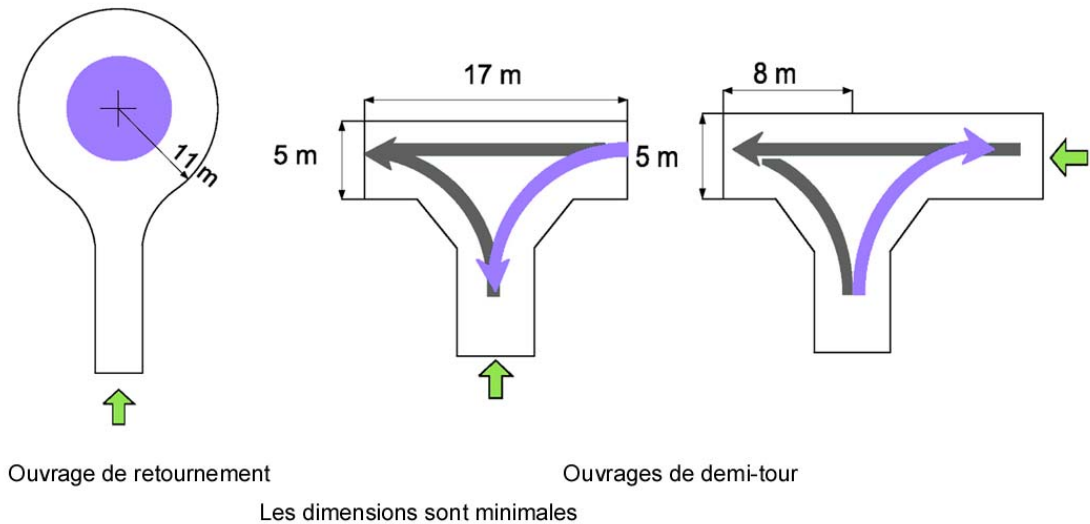
5,5 mètres d'emprise dont au moins un trottoir d'une largeur minimale de 1,4 mètre, libre d'obstacles, et une banquette d'au moins 0,50 mètre.

- Voies en impasse

- 3,5 mètres d'emprise pour les voies desservant au plus 3 lots ou 360 m² de surface de plancher et dont la longueur n'excède pas 40 mètres ;

- 6,4 mètres d'emprise dont un trottoir d'au moins 1,4 mètres de largeur libre d'obstacles, pour les voies en impasse desservant au plus 6 lots ou 720 m² de surface de plancher

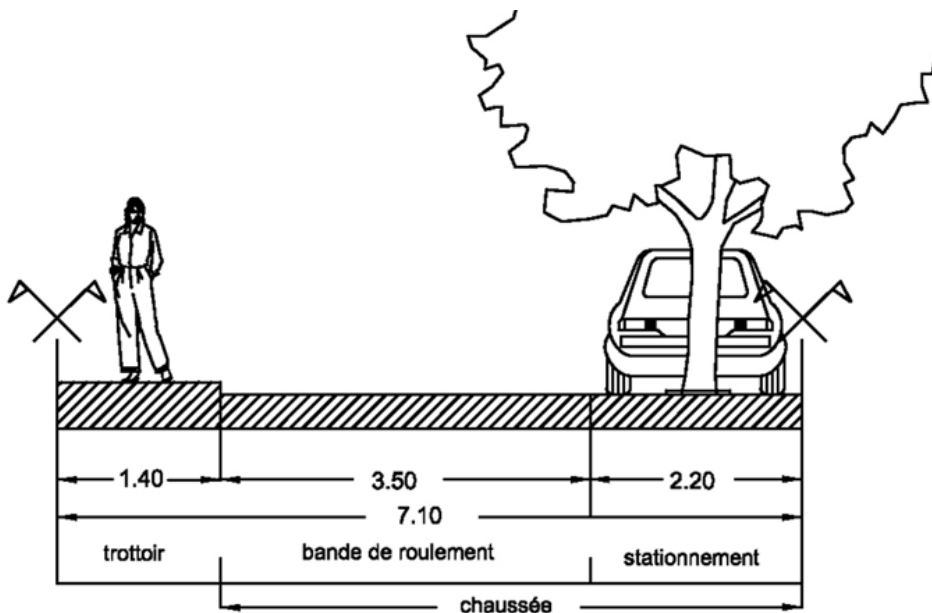
Les voies en impasse desservant plus de 3 lots ou plus de 360 m² de surface de plancher devront être dotées d'un ouvrage de retournement ou de demi-tour dont les caractéristiques minimales seront les suivantes :



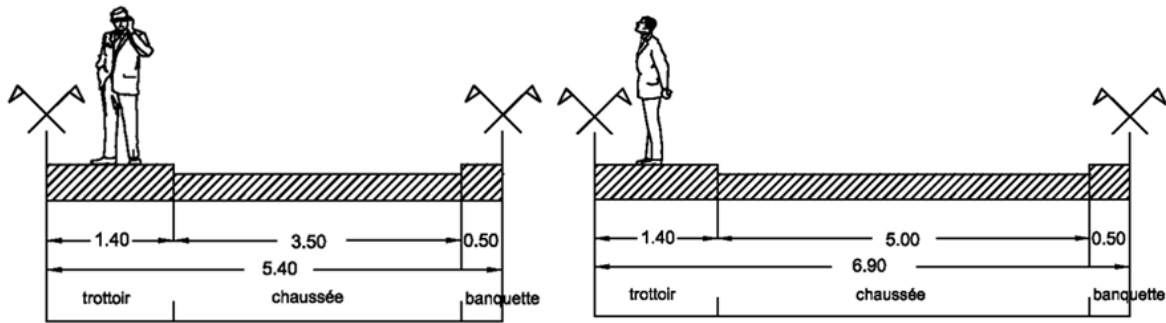
Il pourra être exigé que les voies en impasse soient prolongées jusqu'à une voie existante ou jusqu'en limite de l'unité foncière à titre de voie ou par un espace vert ou par un chemin piéton, afin de permettre une intégration adaptée et fonctionnelle de l'opération à l'agglomération ou une structuration progressive du quartier.

- Autres voies à double sens de circulation.

Elles devront permettre une circulation à double sens, avec le cas échéant et par intermittence, une circulation alternée par rétrécissement de la largeur de la chaussée utilisée pour la circulation des véhicules (bande de roulement) ; elles devront respecter les caractéristiques et dimensions minimales ci-dessous.



Circulation alternée par stationnement organisé sur chaussée (1 voie)



Circulation alternée par diminution de l'emprise de la voie (1 voie)

Emprise pour circulation non alternée (2 voies)

ARTICLE UC 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT.

- Eau

Toute construction qui nécessite une desserte en eau potable pour l'alimentation humaine doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

- Assainissement

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif 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, adapté et compatible avec la configuration du terrain, ses caractéristiques physiques et pédologiques.

- Eaux pluviales

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent en garantir l'écoulement dans le réseau collectant ces eaux. En cas de réseau insuffisant, le constructeur ou l'aménageur devra réaliser les dispositifs adaptés et dimensionnés autorisant l'infiltration, la rétention, l'évacuation des eaux de pluies vers le réseau collectant ces eaux. L'excès de ruissellement ne devra pas excéder un débit équivalent à 20% d'imperméabilisation du terrain.

- Electricité – Téléphone – Réseaux numériques

Dans les opérations d'aménagement, la réalisation en souterrain est obligatoire.

ARTICLE UC 5 – TAILLE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES.

Supprimé par la loi ALUR.

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

Par exception prévue à l'article R.123-10-1 du code l'urbanisme, les dispositions ci-dessous s'appliquent aux lots issus d'un lotissement ou de la construction de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette fait l'objet d'une division en propriété ou en jouissance. La limite d'emprise des voies privées est assimilée à l'alignement.

Toute construction doit être implantée à une distance

- de l'axe de l'A64 au moins égale à 50 mètres
- de l'axe des RD 43 et 49 au moins égale à 15 mètres
- de la limite d'emprise des autres voies au moins égale à 3 mètres. Cette distance est portée à 5 mètres pour les entrées de garage.- de la limite d'emprise de la voie ferrée TOULOUSE-BAYONNE au moins égale à 6 mètres.

Les adaptations, réfections et extensions de constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. en retrait de la limite d'emprise des voies d'une distance inférieure à celles énoncées ci-dessus pourront être admises à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant.

Les constructions et installations nécessaires aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantées sur la limite d'emprise ou en recul de la limite d'emprise d'une distance au moins égale à 0,5 mètre.

Les piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, n'excède pas une hauteur de 1,80 m mesuré à compter du niveau du sol, devront être implantées à une distance de la limite d'emprise des voies, à l'exception des routes départementales, au moins égale à 1,5 mètre mesurés à compter du bord intérieur du bassin.

ARTICLE UC 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

Par exception prévue à l'article R.123-10-1 du code l'urbanisme, les dispositions ci-dessous s'appliquent aux lots issus d'un lotissement ou de la construction de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette fait l'objet d'une division en propriété ou en jouissance. La limite d'emprise des voies privées est assimilée à l'alignement.

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

L'implantation en limite séparative est admise à condition que la hauteur de la construction mesurée sur la limite séparative n'excède pas 3,0 mètres sous la sablière ni 5 mètres au faîtage, ni 3,5 mètres au point haut de l'acrotère dans le cas d'une toiture plate.

Les piscines non couvertes ou dont la couverture fixe ou mobile n'excède pas une hauteur de 1,80 m mesuré à compter du niveau du sol, devront être écartées des limites séparatives d'une distance au moins égale à un mètre mesuré à compter du bord intérieur du bassin.

Les adaptations, réfections et extensions de constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U. et implantées à une distance des limites séparatives inférieure à 3 mètres pourront être admises à condition que, si elles ne joignent pas la limite séparative dans les conditions énoncées ci-dessus, elles ne diminuent pas le retrait existant.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantées sur les limites séparatives ou à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur.

ARTICLE UC 8 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Non réglementé

ARTICLE UC 9 : EMPRISE AU SOL.

L'emprise au sol est la surface mesurée au nu extérieur des murs du niveau édifié sur le sol. Elle ne concerne pas les terrasses et les piscines.

Le coefficient d'emprise au sol est le rapport, exprimé en pourcentage, entre l'emprise au sol et la surface du terrain. Il est fixé à 15%.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS.

La hauteur des constructions est mesurée sous la sablière sise en partie basse du versant de la couverture ou au point haut de l'acrotère pour les toitures plates, à partir du niveau du sol existant avant les travaux d'affouillement ou d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet.

La hauteur des constructions ne devra pas excéder 7 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS.

1 – Dispositions générales

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

Sont interdits toutes imitations d'une architecture typique étrangère à la typologie locale, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...).

2 – Dispositions particulières

- **Toitures** : les toitures présentant une ou plusieurs pentes apparentes doivent être en tuile de surface courbe. La pente des toitures sera comprise entre 30% et 35%. Cette disposition ne s'applique pas aux vérandas, abris de jardin et couvertures de piscine.

Sont admis

- les toitures terrasse
- les panneaux solaires à condition qu'ils soient intégrés à la couverture ou dans un plan parallèle au versant de la couverture. Cette condition ne s'applique pas aux toitures-terrasse.

- 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. La hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 1,80 mètres ; les murs pleins maçonnés ou parties pleines maçonnées de clôtures situées en façade sur rue et autres espaces collectifs ne pourront excéder une hauteur maximale de 0,80 mètre et devront être enduits.

- Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UC 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT.

- 1 - Stationnement collectif des opérations d'aménagement

Dans les opérations d'aménagement à destination dominante ou exclusive d'habitation de plus de 5 lots, il est exigé au plus proche des constructions, sur parties accessibles à l'ensemble des occupants de l'opération : 0,5 place par lot.

2 - Stationnement sur le terrain d'assiette de la construction

Il est exigé sur le terrain d'assiette de la construction :

- Constructions à destination d'habitation

- pour la tranche de 0 à 150 m² : au moins 2 places de stationnement
- par tranche complète supplémentaire de 50 m² de surface de plancher créée au-delà de 150 m² : au moins 1 place de stationnement

- Constructions à destination de bureaux, commerces : un place par tranche de 40 m² de surface de plancher.

- Hébergement hôtelier et restaurants : une place par chambre et une place par 20 m² de surface de restaurant. La norme ne se cumule pas pour les hôtels-restaurants.

– Constructions à destination artisanale : 2 places par tranche complète de 100 m² de surface de plancher.

3 - Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il est exigé au moins 1 place de stationnement par logement.

4 - Pour les constructions et établissements non prévus ci-dessus, le nombre de places de stationnement sera fonction de la destination de la construction et des possibilités de sa fréquentation.

- Stationnement des deux roues : dans les opérations de construction de plus de 2 logements de bureaux, de commerces ou d'artisanat de plus 100 m² de surface de plancher, devront être réalisés un ou plusieurs espaces destinés au stationnement des vélos. Ces espaces de stationnement devront répondre aux caractéristiques minimales de l'article 3 de l'arrêté du 20 février 2012.

ARTICLE UC 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS.

Il est exigé sur le terrain d'assiette du permis de construire ou de la déclaration préalable pour construction au moins 30% de surface non imperméabilisée.

Dans les opérations d'aménagement concernant un terrain de plus de 5000 m², 5% au moins du terrain d'assiette de l'opération seront aménagés en espaces collectifs accessibles au moins à l'ensemble de l'opération et de nature à permettre la détente, le repos ou le jeu.

Les bassins secs de rétention des eaux de pluies à air libre devront être paysagés. A condition que leur localisation participe d'une composition urbaine favorable à leur fréquentation et que leur aménagement permette leur utilisation pour la promenade, le repos et le jeu, ils pourront être assimilés aux espaces collectifs accessibles demandés ci-dessus.

Les éléments naturels remarquables du paysage repérés selon la légende au règlement graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme devront être préservés. En cas d'impossibilité justifiée de préservation, ils devront être remplacés par des éléments plantés de mêmes essences ou d'essences similaires adaptées au milieu et capables de répondre aux mêmes fonctions que les éléments naturels supprimés.

ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.

Supprimé par la loi ALUR.

ZONE UD

ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

Les constructions et installations autres que celles énoncées à l'article UD 2.

ARTICLE UD 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.

A condition qu'il n'y ait pas création de sous-sol et que le projet demeure compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.
- Les constructions à destination de commerces et bureaux, d'hébergement hôtelier.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement liées aux constructions et installations admises.
- Les aires de jeux et de sports et les aires de stationnement ouvertes au public.

ARTICLE UD 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC.

1 – Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation. Les caractéristiques des 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 ; elles doivent également assurer la sécurité des divers usagers utilisant ces voies et accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

2 – Voirie

Les caractéristiques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent également assurer la sécurité des divers usagers utilisant ces voies.

ARTICLE UD 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT.

- Eau

Toute construction qui nécessite une desserte en eau potable pour l'alimentation humaine doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

- Assainissement

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

- Eaux pluviales

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent en garantir l'écoulement dans le réseau collectant ces eaux. En cas de réseau insuffisant, le constructeur ou l'aménageur devra réaliser les dispositifs adaptés et dimensionnés autorisant l'infiltration, la rétention, l'évacuation des eaux de

pluies vers le réseau collectant ces eaux. L'excès de ruissellement ne devra pas excéder un débit équivalent à 20% d'imperméabilisation du terrain.

– Electricité – Téléphone – Réseaux numériques

Dans les opérations d'aménagement, la réalisation en souterrain est obligatoire.

ARTICLE UD 5 – TAILLE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES.

Supprimé par la loi ALUR.

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

Toute construction doit être implantée à une distance de l'axe de l'autoroute A 64 au moins égale à 50 mètres.

Elle devra en outre être implantée à une distance :

- de l'axe de la RD 215 au moins égale à 15 mètres
- de l'axe des autres voies existantes au moins égale à 6 mètres.

Les constructions et installations nécessaires aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectif devront être implantées à une distance de la limite d'emprise des voies au moins égale à 0,50 m.

ARTICLE UD 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

Les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantées sur les limites séparatives ou à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur.

ARTICLE UD 8 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Non réglementé

ARTICLE UD 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est la surface mesurée au nu extérieur des murs du niveau édifié sur le sol. Elle ne concerne pas les terrasses et les piscines.

Le coefficient d'emprise au sol est le rapport, exprimé en pourcentage, entre l'emprise au sol et la surface du terrain. Il est fixé à 40%.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

ARTICLE UD 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS.

La hauteur des constructions est mesurée sous la sablière sise en partie basse du versant de la couverture ou au point haut de l'acrotère pour les toitures plates, à partir du niveau du sol existant avant les travaux d'affouillement ou d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet.

La hauteur des constructions ne devra pas excéder 8 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installation nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS.

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère des lieux avoisinants. Sont interdits tous dépôts extérieurs de matériels, matériaux et marchandises ainsi que l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings ...).

- Les façades latérales, arrières ou des annexes devront être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles afin de préserver une homogénéité de la construction ou de l'ensemble de constructions.

- Les clôtures en façade sur rue seront constituées d'un treillis sur panneaux rigides, éventuellement sur mur bahut de 0,40 mètre au maximum. La hauteur totale de la clôture ne pourra excéder 2 mètres.

Les clôtures en limites séparatives seront constituées soit à l'identique de celle sur rue, soit d'un grillage ou d'une grille avec ou sans mur bahut de 0,40 mètre de hauteur au maximum. La hauteur totale de la clôture ne pourra excéder 2 mètres.

Les murs pleins sont interdits.

Les clôtures devront être doublées d'une haie.

ARTICLE UD 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT.

Le nombre d'emplacements de stationnement exigé est arrondi au nombre entier le plus proche (au nombre entier supérieur en cas de nombre médian).

- Bureaux - commerces :

Il est exigé une place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher.

Les aires de stationnement doivent être conçues de manière à limiter l'imperméabilisation des sols.

- Autres utilisations du sol.

Le nombre de places de stationnement sera fonction de la destination de la construction ou de l'aménagement et des possibilités de sa fréquentation.

Pour toute construction de plus de 200 m² de surface de plancher, il est exigé un ou plusieurs locaux aménagés pour le stationnement des cycles et deux roues non motorisés, suivant les normes minimales suivantes.

- Bureaux :

La surface dédiée doit être équivalente à au moins 1,5% de la surface de plancher de la construction

- Autres destinations

La superficie réservée au stationnement des vélos doit tenir compte de la nature, du fonctionnement et de la situation des constructions et aménagements.

ARTICLE UD 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS.

Il est exigé sur le terrain d'assiette du permis de construire ou de la déclaration préalable pour construction au moins 30% de surface non imperméabilisée.

Une bande d'une largeur minimale de 5 mètres mesurés à compter de la limite d'emprise de la D 215 devra être engazonnée et/ou plantée. Elle devra rester libre de toute occupation.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements. La localisation des plantations doit faciliter la mise en valeur et la meilleure intégration du projet à son environnement.

ARTICLE UD 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.

Supprimé par la loi ALUR.

ZONE UE

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

Les occupations et utilisation du sol autres que celles admises à l'article UE 2.

ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.

A condition qu'il n'y ait pas création de sous-sol :

- Les constructions à destination
 - artisanale ;
 - de commerce, de bureau,
 - d'entrepôt commercial,
 - d'hébergement hôtelier.
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement.

ARTICLE UE 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC.

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation. Les caractéristiques des 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 ; elles doivent également assurer la sécurité des divers usagers utilisant ces voies et accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

ARTICLE UE 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT.

- Eau

Toute construction qui nécessite une desserte en eau potable pour l'alimentation humaine doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

- Assainissement

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

- Eaux pluviales

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent en garantir l'écoulement dans le réseau collectant ces eaux. En cas de réseau insuffisant, le constructeur ou l'aménageur devra réaliser les dispositifs adaptés et dimensionnés autorisant l'infiltration, la rétention, l'évacuation des eaux de

pluies vers le réseau collectant ces eaux. L'excès de ruissellement ne devra pas excéder un débit équivalent à 20% d'imperméabilisation du terrain.

– Electricité – Téléphone – Réseaux numériques

Dans les opérations d'aménagement, la réalisation en souterrain est obligatoire.

ARTICLE UE 5 – TAILLE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES.

Supprimé par la loi ALUR.

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

Toute construction doit être implantée à une distance de l'axe de l'autoroute A 64 au moins égale à 50 mètres.

Elle devra en outre être implantée à une distance de :

- 15 mètres de l'axe de la RD 215
- 6 mètres de l'axe des autres voies.

Les constructions et installations nécessaires aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectifs devront être implantées à une distance de la limite d'emprise des voies au moins égale à 0,50 m.

Les aménagements et agrandissements de constructions existantes à une distance des voies inférieure à celles énoncées ci-dessus pourront être autorisés à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant.

ARTICLE UE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

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

Les aménagements et agrandissements de constructions existantes à une distance des limites séparatives inférieure à celles énoncées ci-dessus pourront être autorisés à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantées sur les limites séparatives ou à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur.

ARTICLE UE 8 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Non réglementé

ARTICLE UE 9 : EMPRISE AU SOL.

L'emprise au sol est la surface mesurée au nu extérieur des murs du niveau édifié sur le sol. Elle ne concerne pas les terrasses et les piscines.

Le coefficient d'emprise au sol est le rapport, exprimé en pourcentage, entre l'emprise au sol et la surface du terrain. Il est fixé à 50%.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS.

La hauteur des constructions mesurée au point haut du bâtiment, ouvrages de superstructure exclus, à partir du niveau du sol existant avant les travaux d'affouillement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet, ne pourra dépasser 10 mètres. Des dépassements de hauteur pourront être admis pour des éléments fonctionnels de l'activité.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installation nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS.

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

Les façades latérales, arrières ou des annexes devront être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elle. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement est interdit.

Les clôtures sur rue devront être constituées d'un treillis soudé sur poteaux métalliques de même couleur, éventuellement sur mur bahut de 0,40 mètre de hauteur au maximum. La hauteur totale de la clôture ne pourra excéder 2 mètres.

Les clôtures sur limites séparatives seront soit identiques à celles sur rue, soit constituées d'un grillage ou d'une grille, sur poteaux métalliques, avec ou sans mur bahut de 0,40 mètre de hauteur maximum. La hauteur totale de la clôture ne pourra excéder 2 mètres.

ARTICLE UE 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT.

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

- Constructions à usage d'activités :

Il est exigé une place de stationnement par tranche complète de 100 m² de surface de plancher.

- Bureaux - commerces :

Il est exigé une place de stationnement par tranche complète de 40 m² de surface de plancher.

Ces chiffres pourront être modulés selon le type d'établissement, le lieu d'implantation et la fréquentation.

Les aires de stationnement doivent être conçues de manière à limiter l'imperméabilisation des sols, en compatibilité avec la destination de la zone.

Pour toute construction de plus de 200 m² de surface de plancher, il est exigé un ou plusieurs locaux aménagés pour le stationnement des cycles et deux roues non motorisés, suivant les normes minimales suivantes.

- Bureaux :

La surface dédiée doit être équivalente à au moins 1,5% de la surface de plancher de la construction

- Autres destinations

La superficie réservée au stationnement des vélos doit tenir compte de la nature, du fonctionnement et de la situation des constructions et aménagements

ARTICLE UE 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS.

Pour les terrains riverains de la D 215, une bande d'une largeur minimale de 3 mètres mesurés à compter de la limite d'emprise de la route départementale devra être engazonnée et laissée libre de toute occupation.

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

Les dépôts de matériel et de matériaux liés aux activités devront être masqués par des rideaux-écrans de végétaux.

ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.

Supprimé par la loi ALUR.

ZONE 1AU

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

- Les constructions nouvelles à destination artisanale, industrielle, agricole, d'entrepôt.
- Les installations classées soumises à autorisation.
- L'installation de caravanes.
- Les terrains de camping
- Les habitations légères de loisirs
- Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
- Les dépôts de ferrailles et de véhicules hors d'usage, de matériaux et de déchets
- Les sous-sol

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.

Les conditions particulières ci-dessous sont cumulatives pour une même occupation et utilisation du sol.

- Tous travaux, constructions, installations, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, création de lotissements autorisés à condition qu'ils soient compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.
- Les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article 1AU 1 ci-dessus, à condition
 - dans les secteurs 1AU et 1AUb, de faire partie d'une opération d'aménagement d'ensemble concernant la totalité du secteur
 - dans le secteur 1AUa, d'être effectuées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation
 - que chaque secteur comporte au moins 18% de logements locatifs sociaux et 5% de logements en accession sociale à la propriété (calculé en nombre de logements)

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectif.

- Les constructions et installations admises à condition que
 - elles soient écartées de la crête de berge des ruisseaux et fossés-mères au moins égale à 4 mètres ;
 - le plancher bas à destination d'habitation soit à au moins 0,40 mètre au-dessus du niveau du sol avant les travaux d'affouillement ou d'exhaussement nécessaires à la réalisation de la construction.
 - il n'y ait pas création de sous sol
- Les installations classées soumises à déclaration ou enregistrement à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone ou de l'agglomération et que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.

ARTICLE 1AU 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC.

1 – Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique. Les caractéristiques des 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 ; elles doivent également assurer la sécurité des divers usagers utilisant ces voies et accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

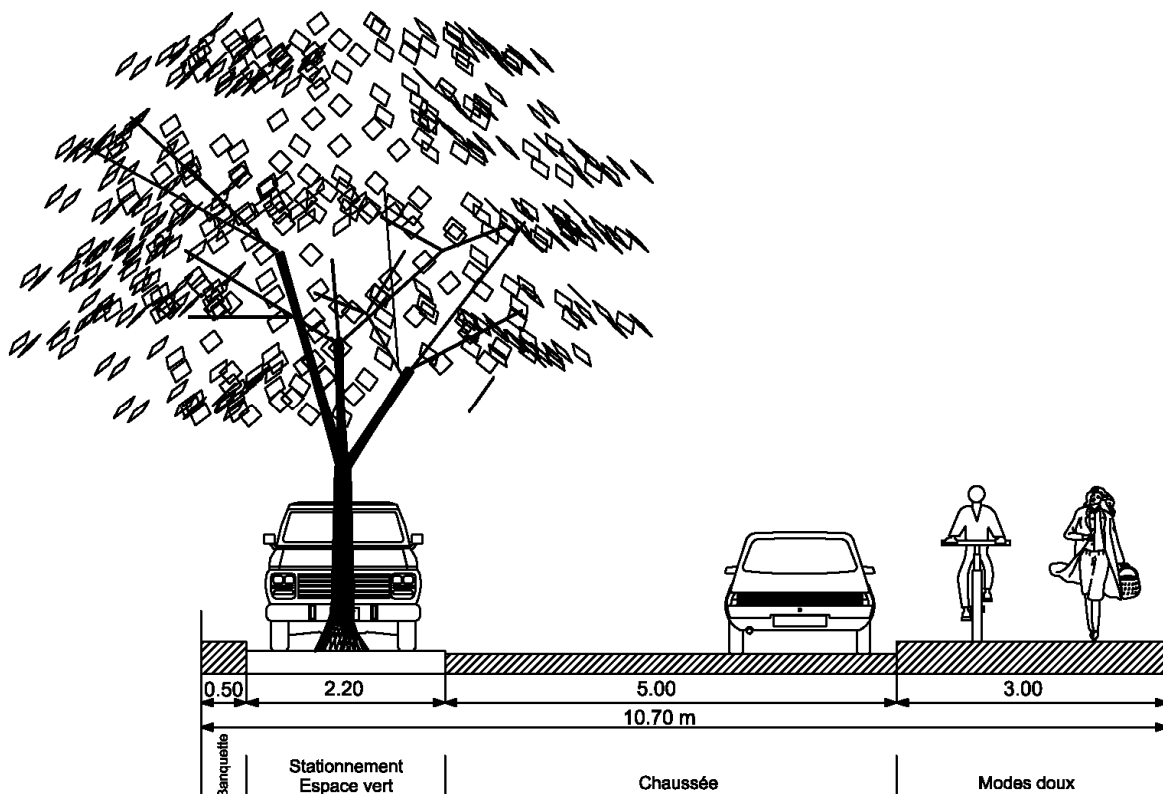
Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

2 – Voirie

Les dispositions minimales ci-dessous s'appliquent aux voies nouvelles, y compris les voies privées.

Les caractéristiques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent également assurer la sécurité des divers usagers utilisant ces voies.

Les voies ABCD et BE repérées aux orientations d'aménagement et de programmation devront respecter les caractéristiques minimales :

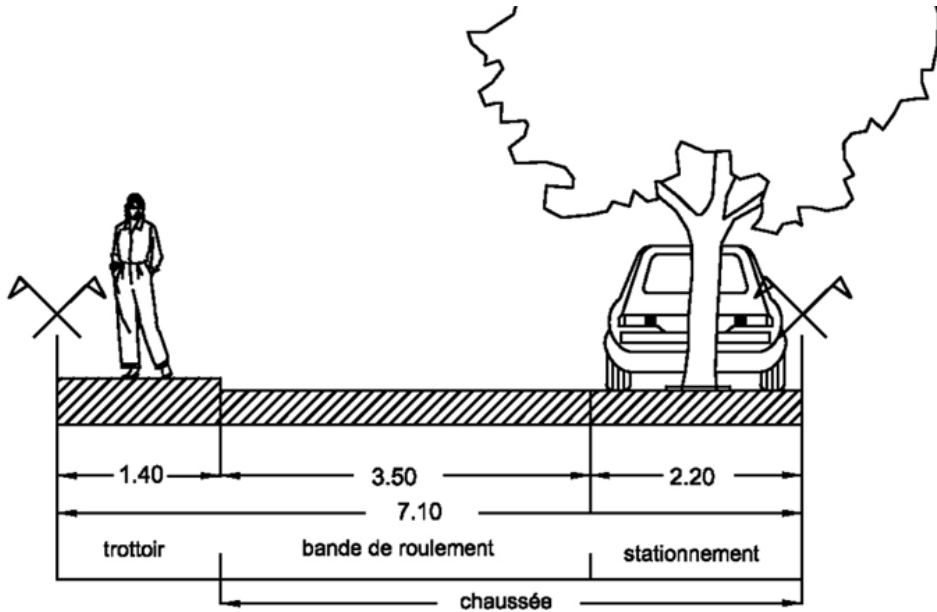


Les caractéristiques des autres voies nouvelles ne pourront être inférieures à celles énoncées ci-dessous :

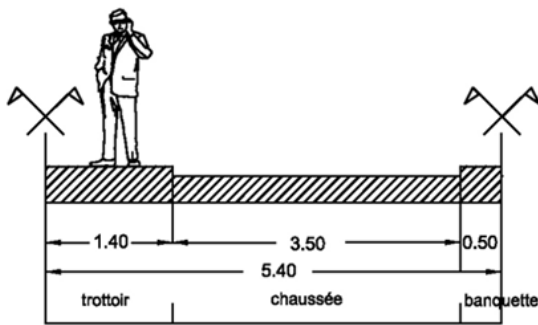
- Voies à double sens de circulation

Elles devront permettre une circulation à double sens, avec le cas échéant et par intermittence, une circulation alternée par rétrécissement de la largeur de la chaussée utilisée

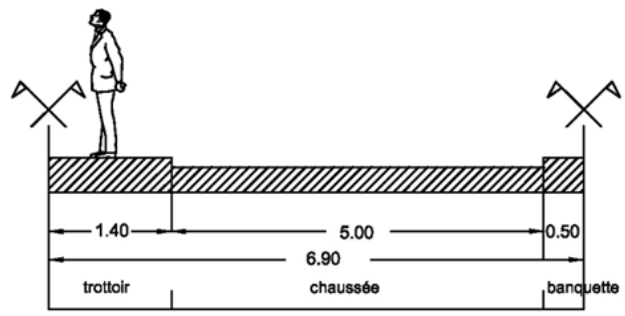
pour la circulation des véhicules (bande de roulement) ; elles devront respecter les caractéristiques et dimensions minimales ci-dessous.



Circulation alternée par stationnement organisé sur chaussée (1 voie)

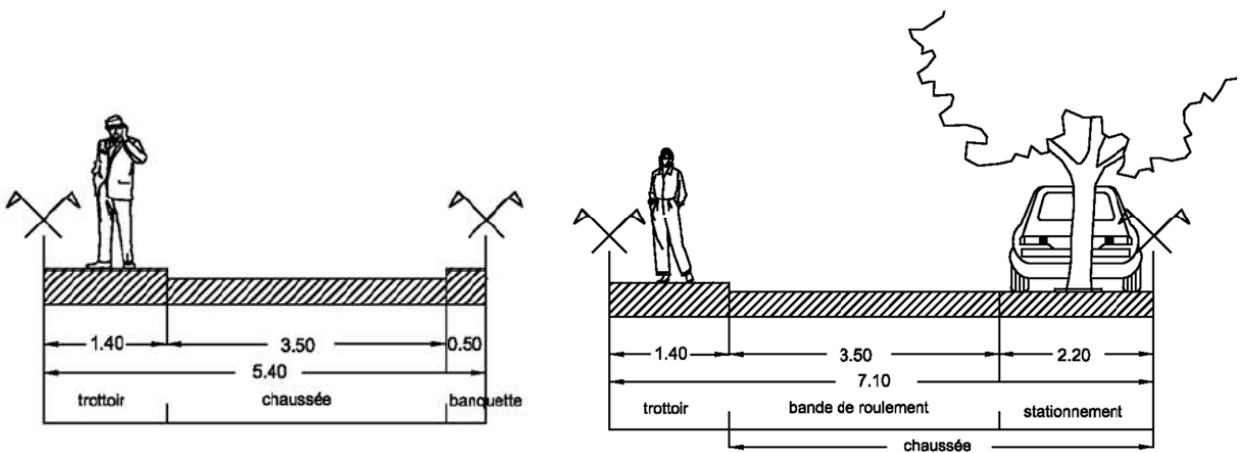


Circulation alternée par diminution de l'emprise de la voie (1 voie)



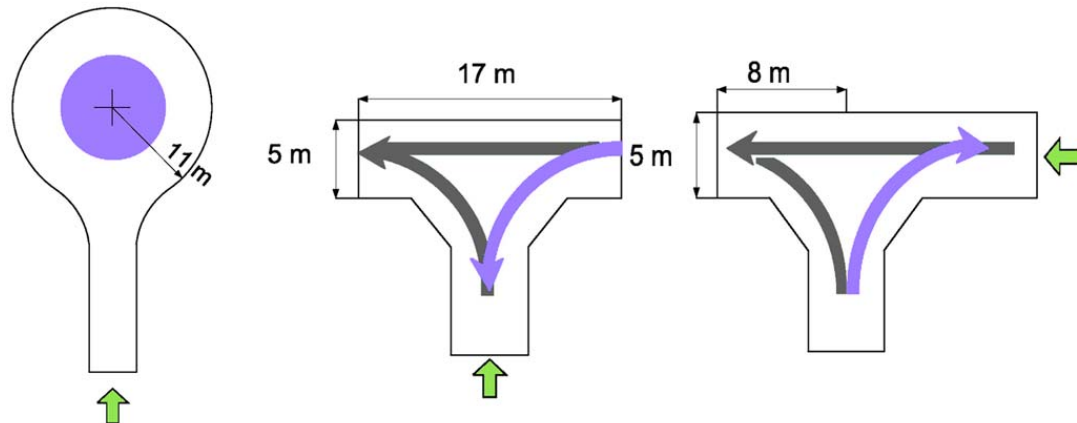
Emprise pour circulation non alternée (2 voies)

• Voies à sens unique de circulation
Elles devront respecter les caractéristiques et dimensions minimales ci-dessous :



- Voies en impasse
 - 3,5 mètres d'emprise pour les voies desservant au plus 3 lots ou 360 m² de surface de plancher et dont la longueur n'excède pas 40 mètres ;
 - 6,4 mètres d'emprise dont un trottoir d'au moins 1,4 mètres de largeur, libre d'obstacles, pour les voies en impasse desservant au plus 6 lots ou 720 m² de surface de plancher

Les voies en impasse desservant plus de 3 lots ou plus de 360 m² de surface de plancher devront être dotées d'un ouvrage de retournement ou de demi-tour dont les caractéristiques minimales seront les suivantes :



Ouvrage de retournement

Ouvrages de demi-tour

Les dimensions sont minimales

Cette disposition ne s'applique pas aux voies repérées aux orientations d'aménagement et de programmation.

Il pourra être exigé que les voies en impasse soient prolongées jusqu'à une voie existante ou jusqu'en limite de l'unité foncière à titre de voie ou par un espace vert ou par un chemin piéton, afin de permettre une intégration adaptée et fonctionnelle de l'opération à l'agglomération ou une structuration progressive du quartier.

ARTICLE 1AU 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT.

- Eau

Toute construction qui nécessite une desserte en eau potable pour l'alimentation humaine doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

- Assainissement

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

- Eaux pluviales

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent en garantir l'écoulement dans le réseau collectant ces eaux. En cas de réseau insuffisant, le constructeur ou l'aménageur devra réaliser les dispositifs adaptés et dimensionnés autorisant l'infiltration, la rétention, l'évacuation des eaux de pluies vers le réseau collectant ces eaux. L'excès de ruissellement ne devra pas excéder un débit équivalent à 20% d'imperméabilisation du terrain.

– Electricité – Téléphone – Réseaux numériques

Dans les opérations d'aménagement, la réalisation en souterrain est obligatoire.

ARTICLE 1AU 5 – TAILLE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Supprimé par la loi ALUR.

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

Par exception prévue à l'article R.123-10-1 du code l'urbanisme, les dispositions ci-dessous s'appliquent aux lots issus d'un lotissement ou de la construction de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette fait l'objet d'une division en propriété ou en jouissance. La limite d'emprise des voies privées est assimilée à l'alignement.

Toute construction doit être implantée

- sur la limite d'emprise ou à une distance de la limite d'emprise de la rue du Luxembourg au moins égale à 3 mètres ;

- à une distance de la limite d'emprise des autres voies au moins égale à 3 mètres. Cette distance est portée à 5 mètres de la limite d'emprise de la voie d'accès pour les entrées de garage. Les constructions et installations nécessaires aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantées sur la limite d'emprise ou en recul de la limite d'emprise d'une distance au moins égale à 0,5 mètre.

Les piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, n'excède pas une hauteur de 1,80 m mesuré à compter du niveau du sol, devront être implantées à une distance de la limite d'emprise des voies au moins égale à 1,5 mètre mesuré à compter du bord intérieur du bassin.

ARTICLE 1AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

Par exception prévue à l'article R.123-10-1 du code l'urbanisme, les dispositions ci-dessous s'appliquent aux lots issus d'un lotissement ou de la construction de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette fait l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

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

L'implantation en limite séparative est admise à condition que la hauteur de la construction mesurée sur la limite séparative n'excède pas 3,0 mètres sous la sablière ni 5 mètres au faîtage, ni 3,5 mètres au point haut de l'acrotère dans le cas d'une toiture plate.

Les piscines doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 1 mètre mesuré à compter du bord intérieur du bassin.

ARTICLE 1AU 8 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Non réglementé

ARTICLE 1AU 9 : EMPRISE AU SOL.

L'emprise au sol est la surface mesurée au nu extérieur des murs du niveau édifié sur le sol. Elle ne concerne pas les terrasses et les piscines.

Le coefficient d'emprise au sol est le rapport, exprimé en pourcentage, entre l'emprise au sol et la surface du terrain.

Le coefficient d'emprise au sol maximum est fixé à :

- Secteurs 1AU et 1AUa = 30%

- Secteur 1AUb = 35%

Il ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS.

La hauteur des constructions est mesurée sous la sablière sise en partie basse du versant de la couverture ou au point haut de l'acrotère pour les toitures plates, à partir du sol existant avant les travaux d'affouillement ou d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet.

La hauteur des constructions ne devra pas excéder 7 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS.

1 – Dispositions générales

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

Sont interdits toutes imitations d'une architecture typique étrangère à la typologie locale, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...).

2 – Dispositions particulières

- Toitures : les toitures présentant une ou plusieurs pentes apparentes doivent être en tuile de surface courbe. Cette disposition ne s'applique pas aux vérandas, abris de jardin et couvertures de piscine.

Sont admis

- les toitures terrasse
- les panneaux solaires à condition qu'ils soient intégrés à la couverture ou dans un plan parallèle au versant de la couverture. Cette condition ne s'applique pas aux toitures-terrasse.

- 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. La hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 1,80 mètres ; les murs pleins maçonnés ou parties pleines maçonnées de clôtures situées en façade sur rue et autres espaces collectifs ne pourront excéder une hauteur maximale de 0,80 mètre et devront être enduits.

- Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AU 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT.

- Stationnement collectif des opérations d'aménagement.

Il est exigé au plus proche des constructions, sur parties accessibles à l'ensemble des occupants de l'opération : 0,5 place par lot.

- Stationnement sur le terrain d'assiette de la construction.

Il est exigé sur le terrain d'assiette de la construction :

- Constructions à destination d'habitation

- pour la tranche de 0 à 150 m² : 2 places de stationnement
- par tranche complète supplémentaire de 50 m² de surface de plancher créée au-delà de 150 m² : 1 place de stationnement

- Constructions à destination de bureaux, commerces : un place par tranche de 40 m² de surface de plancher.

- Hébergement hôtelier et restaurants : une place par chambre et une place par 20 m² de surface de restaurant. La norme ne se cumule pas pour les hôtels-restaurants.

- Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il est exigé 1 place de stationnement par logement.

- Pour les constructions et établissements non prévus ci-dessus, le nombre de places de stationnement sera fonction de la destination de la construction et des possibilités de sa fréquentation.

- Stationnement des deux roues : dans les opérations de construction de plus de 2 logements, de bureaux, de commerces ou d'artisanat de plus 100 m² de surface de plancher, devront être réalisés un ou plusieurs espaces destinés au stationnement des vélos. Ces espaces de stationnement devront répondre aux caractéristiques minimales de l'article 3 de l'arrêté du 20 février 2012.

ARTICLE 1AU 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS.

Il est exigé sur le terrain d'assiette du permis de construire ou de la déclaration préalable pour construction au moins 30% de surface non imperméabilisée.

Dans les opérations d'aménagement, 5% au moins de la surface du terrain d'assiette de l'opération seront aménagés en espaces collectifs accessibles à l'ensemble de l'opération et de nature à permettre la détente, le repos ou le jeu.

Pourront être intégrés aux espaces collectifs les cheminements d'une largeur supérieure à 4,5 mètres et strictement dédiés aux piétons-cycles

Les bassins secs de rétention des eaux de pluies à air libre devront être paysagés. A condition que leur localisation participe d'une composition urbaine favorable à leur fréquentation et que leur aménagement permette leur utilisation pour la promenade, le repos et le jeu, ils pourront être assimilés aux espaces collectifs accessibles demandés ci-dessus.

Les éléments naturels remarquables du paysage repérés selon la légende au règlement graphique au titre de l'article L.151-23 devront être préservés. En cas d'impossibilité justifiée de préservation, ils devront être remplacés par des éléments plantés de mêmes essences ou d'essences similaires adaptées au milieu et capables de répondre aux mêmes fonctions que les éléments naturels supprimés.

ARTICLE 1AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.

Supprimé par la loi ALUR.

ZONE 2AU

ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

Les occupations et utilisations du sol à l'exclusion de celles admises à l'article 2AU 2.

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

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

ARTICLE 2AU 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC.

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT.

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 5 - TAILLE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES.

Supprimé par la loi ALUR.

ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

Les constructions et installations nécessaires aux réseaux divers des services publics ou d'intérêt collectif seront implantées sur la limite d'emprise ou en recul de la limite d'emprise des voies et emprises publiques d'une distance au moins égale à 0,5 mètre.

ARTICLE 2AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectif seront implantées sur les limites séparatives ou à une distance des limites séparatives au moins égale la moitié de leur hauteur.

ARTICLES 2AU 8 A 2AU 12.

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 13

Les éléments naturels remarquables du paysage repérés au règlement graphique au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme devront être préservés. En cas d'impossibilité justifiée de préservation, ils devront être remplacés par des éléments plantés de mêmes essences ou d'essences similaires adaptées au milieu et capables de répondre aux mêmes fonctions que les éléments naturels supprimés.

ARTICLE 2AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.

Supprimé par la loi ALUR.

ZONE A

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

- Les occupations et utilisations du sol autres que celles admises à l'article A 2.
- Dans la zone inondable repérée au règlement graphique selon la légende, les constructions à destination d'habitation.- Dans les espaces boisés classés repérés au règlement graphique selon la légende, les défrichements ainsi que tout changement d'affectation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection et la création des boisements.

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

- Tous secteurs à l'exclusion des parties soumises à un risque naturel repérées au règlement graphique selon la légende et du secteur Ap, à condition que, en sus des conditions énoncées ci-dessous, les divers réseaux permettent leur desserte en quantité suffisante :
 - les constructions et installations, y compris les installations classées pour la protection de l'environnement, nécessaires à l'exploitation agricole ;
 - les constructions à destination d'habitation à condition qu'existe un lien de nécessité fonctionnelle et de proximité immédiate avec l'exploitation agricole ;
 - les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les travaux de maintenance ou de modification les concernant pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantées et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- à condition qu'elles ne compromettent l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
 - + la réfection, l'adaptation, l'extension d'un maximum de 30 m², sans pouvoir excéder une surface cumulée de plancher de 200 m², des bâtiments d'habitation existants autres que ceux nécessaires à l'exploitation agricole
 - + les annexes des constructions d'habitation existantes à condition qu'elles soient localisées dans un rayon maximum de 20 mètres autour du bâtiment d'habitation, que leur nombre n'excède pas 2 pour une même unité foncière ni leur emprise au sol cumulée 30 m².
- Dans le secteur Aco, les clôtures à condition qu'elles ne fassent pas obstacle aux déplacements de la faune terrestre.
- Dans le secteur Aa, les constructions à usage de commerce à condition qu'elles soient principalement destinées à la vente des produits de l'exploitation
- Dans le secteur Ap, les ouvrages techniques nécessaires aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels, écologiques et des paysages.
- Dans la zone inondable repérée au règlement graphique selon la légende, en sus des conditions ci-dessus et à condition que :
 - elles n'aggravent pas le risque
 - elles n'en provoquent pas de nouveaux
 - elles ne présentent qu'une vulnérabilité restreinte et respectent les principes de prévention et de sauvegarde des biens et des personnes.

- + toutes zones d'aléas, les clôtures à condition qu'elles ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux;
- + dans les zones d'aléa fort, moyen ou faible :
 - * L'adaptation des constructions existantes sans qu'il y ait lieu à un changement de destination ;
 - * L'extension ou la surélévation des constructions existantes inférieure à 20 m², une seule fois à compter de la date d'approbation du présent PLU et à condition que le plancher bas soit au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues , à défaut à au moins 0,50 mètre au-dessus du terrain naturel respectivement en zone d'aléa faible, moyen et fort..
 - * La réfection des constructions détruites par un sinistre autre que l'inondation sans création de logement supplémentaire et à condition que le plancher bas soit situé au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues , à défaut à au moins 0,50 mètre, 1 mètre ou 2,5 mètres au-dessus du terrain naturel respectivement en zone d'aléa faible, moyen et fort..
 - * Les annexes des bâtiments d'habitation existants à condition que l'emprise au sol n'excède pas 20 m², qu'il n'y ait qu'une annexe par unité foncière et qu'elle soit dans l'ombre hydraulique du bâtiment existant
 - * L'extension des annexes existantes à condition que l'emprise au sol totale n'excède pas 20 m² et qu'elle soit réalisée dans l'ombre hydraulique du bâtiment
 - * Les piscines des constructions d'habitation existantes à condition que la margelle soit au niveau du sol avant les travaux d'affouillement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation de la construction et que la position de l'ouvrage soit visible par une signalisation à au moins 0,50 m au-dessus du terrain naturel délimitant l'emprise de la piscine.
 - * Les serres tunnels et les serres à structure démontable à condition qu'elles autorisent la transparence hydraulique.
 - * Les terrasses à condition que leur hauteur n'excède pas 0,10 m au-dessus du terrain naturel.

- Dans le secteur soumis au risque de mouvement de terrain repéré au règlement graphique selon la légende et à condition que :

- ils n'aggravent pas le risque
- ils n'en provoquent pas de nouveaux
- ils ne présentent qu'une vulnérabilité restreinte
 - * L'adaptation des constructions existantes sans qu'il y ait lieu à un changement de destination ;
 - * L'extension des constructions existantes inférieure à 20 m², en une seule fois à compter de la date d'approbation du présent PLU
 - * Les annexes des constructions existantes à condition que l'emprise au sol n'excède pas 20 m²
 - * Les affouillements et exhaussement du sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des constructions admises et n'excèdent pas 0,50 m de dénivelé."

ARTICLE A 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC.

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation. 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. Ils doivent également assurer la sécurité des divers usagers utilisant ces voies et accès.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Est interdit tout accès nouveau sur les RD 49 (route de Lavernose-Lacasse) et RD 211 (chemin Roucade).

ARTICLE A 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT.

- Eau

Toute construction qui nécessite une desserte en eau potable pour l'alimentation humaine doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

- Assainissement

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement lorsque le terrain est desservi par ce réseau.

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, adapté et compatible avec la configuration du terrain, ses caractéristiques physiques et pédologiques.

- Eaux pluviales

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

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

- Dans le secteur soumis au risque de mouvement de terrain repéré au règlement graphique selon la légende, les dispositifs de rejet d'eau (eaux pluviales, piscines...) devront être tels qu'ils ne provoquent pas injection d'eau dans les terrains et qu'ils ne soient pas de nature à provoquer une érosion superficielle.

ARTICLE A 5 – TAILLE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Supprimé par la loi ALUR.

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

1 - Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance

- de l'axe de l'A64 au moins égale à 100 mètres. Cette distance est ramenée à 25 mètres pour les bâtiments agricoles.
- de l'axe des autres routes départementales au moins égale à 15 mètres sans pouvoir être inférieure à 6 mètres mesurés à compter de la limite d'emprise.
- de la limite d'emprise des autres voies y compris la voie ferrée Toulouse-Bayonne au moins égale à 6 mètres.

2 – Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantés sur la limite d'emprise ou en recul de la limite d'emprise des voies et emprises publiques d'une distance au moins égale à 0,5 mètre.

3 - Les adaptations et extensions de constructions existantes implantées à une distance inférieure à celles énoncées ci-dessus pourront être admises à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

– Tous secteurs

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.

Les adaptations et extensions de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU et implantées à une distance des limites séparatives inférieure à celles énoncées ci-dessus, peuvent être autorisés sans tenir compte de cette marge de recul minimum à condition que cela ne diminue pas le retrait existant.

Les ouvrages techniques nécessaires aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectif seront implantés sur les limites séparatives ou à une distance des limites séparatives au moins égale la moitié de leur hauteur.

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

Non réglementé.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.

L'emprise au sol est la surface mesurée au nu extérieur des murs du niveau édifié sur le sol. Elle ne concerne pas les terrasses et les piscines.

L'extension des bâtiments d'habitation admis à l'article A 2 ne pourra excéder une emprise au sol de 30 m² mesurés à compter de la date d'approbation du présent PLU.

L'emprise au sol des annexes aux bâtiments d'habitation admises à l'article A 2 ne pourra excéder 30 m², comprise celle des annexes existantes à la date d'approbation du présent PLU.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.

La hauteur des constructions est mesurée sous la sablière sise en partie basse du versant de la couverture ou au point haut de l'acrotère pour les toitures terrasses, à partir du sol existant avant les travaux d'affouillement ou d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet.

La hauteur des constructions ne devra pas excéder 7 mètres ; la hauteur des annexes à l'habitation ne devra pas excéder 3 mètres.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions et installations à destination agricole et pour les ouvrages techniques nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, y compris à l'occasion de travaux de maintenance ou de modification pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS.

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

Sont interdits toutes imitations d'une architecture typique étrangère à la typologie locale, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...).

2 – Toitures

- Toitures des constructions à destination d'habitation : les toitures présentant une ou plusieurs pentes apparentes doivent être en tuile de surface courbe. Leur pente sera comprise entre 30 et 35%.

Sont admis les toitures à pentes et matériaux autres que ceux définis ci-dessus, les dispositifs de production d'énergies renouvelables en toiture, à condition qu'ils demeurent compatibles avec l'architecture du bâtiment et qu'ils satisfassent aux dispositions du premier alinéa du paragraphe 1.

- Toitures des autres constructions : Non réglementé.

3 – Clôtures

Dans la zone inondable repérée au règlement graphique selon la légende, les clôtures devront être hydrauliquement transparentes et ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux.

Dans le secteur Aco, la dimension de maille des grilles de clôtures ne pourra être inférieure à 5 centimètres. **ARTICLE A 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT.**

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE A 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les éléments naturels remarquables du paysage repérés selon la légende au règlement graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, devront être préservés. En cas d'impossibilité justifiée de préservation, ils devront être remplacés sur place ou à proximité immédiate par des éléments plantés de mêmes essences ou d'essences similaires adaptées au milieu et capables de répondre aux mêmes fonctions que les éléments supprimés.

ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.

Supprimé par la loi ALUR.

ZONE N

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

- Les occupations et utilisations du sol autres que celles admises à l'article N 2
- Les défrichements ainsi que tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des espaces boisés classés repérés au règlement graphique selon la légende.
- Dans la zone inondable repérée au règlement graphique selon la légende, toute construction nouvelle autre que celles nécessaires à l'utilisation des cours d'eau.

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

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes à condition que, en sus des conditions énoncées ci-dessous, les divers réseaux nécessaires aux constructions permettent leur desserte en quantité suffisante :

- Tous secteurs à l'exclusion de ceux soumis à un risque naturel repéré au règlement graphique :
 - Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les travaux de maintenance ou de modification les concernant pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels, écologiques et des paysages.
 - A condition qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site
 - L'extension d'un maximum de 30 m², sans pouvoir excéder une surface cumulée de plancher de 200 m², des bâtiments d'habitation existants
 - Les annexes des constructions d'habitation existantes à condition qu'elles soient localisées dans un rayon maximum de 20 mètres autour du bâtiment d'habitation et que leur nombre n'excède pas 2 pour une même unité foncière ni leur emprise au sol cumulée 30 m².
 - L'adaptation ou la réfection des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU. à l'exclusion de tout changement de destination.

En sus,

- Secteur Nco
Les clôtures à condition qu'elles ne fassent pas obstacle aux déplacements de la faune terrestre.

– Secteur NL1

En sus des occupations et utilisations du sol admises au premier alinéa :- Les aménagements et espaces récréatifs

- Les aires de stationnement, s'il n'y a aucune autre implantation possible, à condition qu'elles soient indispensables à la fréquentation automobile, elles ne soient ni cimentées ni bitumées, elles fassent l'objet d'un aménagement paysager.
- Les constructions démontables ou non à condition que

- elles soient liées aux activités de loisirs
- pour chacun des 3 sites, leur nombre n'excède pas l'unité
- l'emprise au sol de chaque construction n'excède pas 20 m²

- Secteur NL2

Après dépollution des sols, les aménagements paysagers et espaces verts récréatifs à condition qu'ils soient d'intérêt collectif.

- Dans le secteur soumis au risque de mouvement de terrain repéré au règlement graphique selon la légende, à condition que : + ils n'aggravent pas le risque

+ ils n'en provoquent pas de nouveaux

+ ils ne présentent qu'une vulnérabilité restreinte et respectent les principes de prévention et de sauvegarde des biens et des personnes :

- L'adaptation des constructions existantes sans qu'il y ait lieu à un changement de destination ;
- L'extension ou la surélévation des constructions existantes, d'une surface de plancher inférieure à 20 m², une seule fois à compter de la date d'approbation du présent PLU
- Les annexes des bâtiments d'habitation existants à condition que l'emprise au sol n'excède pas 20 m²
- Les affouillements et exhaussement du sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des constructions admises et n'excèdent pas 0,50 m de dénivelé.
- Les piscines

- Dans les secteurs soumis au risque inondation repérés au règlement graphique selon la légende,

• la réfection, l'adaptation et l'extension des constructions existantes à condition que :

+ elles n'aggravent pas le risque

+ elles n'en provoquent pas de nouveaux

+ elles ne présentent qu'une vulnérabilité restreinte.

• les clôtures à condition qu'elles ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux.

ARTICLE N 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC.

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte au public.

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. Ils doivent également assurer la sécurité des divers usagers utilisant ces voies et accès.

ARTICLE N 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT.

- Eau

Toute construction qui nécessite une alimentation en eau potable pour la consommation humaine doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

- 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.

- Eaux pluviales

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

En cas de réseau insuffisant, le constructeur ou l'aménageur devra réaliser les dispositifs adaptés et dimensionnés autorisant l'infiltration, la rétention, l'évacuation des eaux de pluies vers le réseau collectant ces eaux.

Dans le secteur soumis au risque de mouvement de terrain repéré au règlement graphique selon la légende, les dispositifs de rejet d'eau (eaux pluviales, piscines...) devront être tels qu'ils ne provoquent pas injection d'eau dans les terrains et qu'ils ne soient de nature à provoquer une érosion superficielle.

ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Supprimé par la loi ALUR.

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

Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance de l'axe des voies au moins égale à 15 mètres.

Les ouvrages techniques nécessaires aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectif seront implantés sur la limite d'emprise ou en recul de la limite d'emprise des voies et emprises publiques d'une distance au moins égale à 0,5 mètre.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

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.

Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantés sur les limites séparatives ou à une distance des limites séparatives au moins égale la moitié de leur hauteur.

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

Non réglementé.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.

L'emprise au sol est la surface mesurée au nu extérieur des murs du niveau édifié sur le sol. Elle ne concerne pas les terrasses et les piscines

L'extension des bâtiments d'habitation admis à l'article N 2 ne pourra excéder une emprise au sol de 30 m² mesurés à compter de la date d'approbation du présent PLU.

L'emprise au sol des annexes aux bâtiments d'habitation admises à l'article N 2 ne pourra excéder 30 m², comprise celle des annexes existantes à la date d'approbation du présent PLU.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.

La hauteur des constructions est mesurée sous la sablière ou à l'acrotère à partir du sol existant avant les travaux d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires pour la réalisation du projet

La hauteur des constructions ne devra pas excéder

- celle du bâtiment existant dans le cas de l'extension d'un bâtiment d'habitation admis à l'article N 2
- 3 m pour les annexes admises à l'article N 2 et dans le secteur NL1

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif admis, y compris à l'occasion de travaux de maintenance ou de modification pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

Secteur Nco : Les clôtures doivent présenter des caractéristiques autorisant la circulation sans risque de la petite faune terrestre (lapins, hérissons...).

ARTICLE N 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT.

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

ARTICLE N 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les éléments naturels remarquables du paysage repérés selon la légende au règlement graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme devront être préservés. En cas d'impossibilité justifiée de préservation, ils devront être remplacés par des éléments plantés de mêmes essences ou d'essences similaires adaptées au milieu et capables de répondre aux mêmes fonctions que les éléments naturels supprimés.

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.

Supprimé par la loi ALUR.