

3.1 / MS3

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE

COMMUNE DE
GOURDAN
POLIGNAN

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°3

PLAN LOCAL D'URBANISME

P.L.U. APPROUVE LE 21 AVRIL 2006

MODIFIE : le 18 janvier 2007, le 05 mars 2008, et le 04 janvier 2010

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 APPROUVEE LE 06 06 2017

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2 APPROUVEE LE 11 09 2018

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°3 APPROUVEE LE ...

REGLEMENT

SOMMAIRE

ZONE UA	2
ZONE UB	6
ZONE UC	11
ZONE UD	15
ZONE UF	19
ZONE 1AUF	23
ZONE 2AU	27
ZONE 2AUF	28
ZONE A.....	29
ZONE N.....	32

ZONE UA

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

Le secteur UAa correspond à une urbanisation continue en bordure de la RN 125.

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1 - Les constructions à usage industriel, d'entrepôt commercial, agricole ;
- 2 - Les installations classées soumises à autorisation ;
- 3 - Les installations et travaux divers à l'exception des aires de jeux, de sports et de stationnement de véhicules ouvertes au public ;
- 4 - Les terrains de camping ou de caravaning ;
- 5 - Le stationnement des caravanes isolées.
- 6 - Dans la zone inondable repérée au document graphique selon la légende, toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles admises à l'article UA 2.

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

1 - Les constructions à usage artisanal à condition qu'elles ne provoquent pas de nuisances aux habitations implantées sur les terrains limitrophes.

2 - Dans la zone inondable (zone repérée sur le plan de zonage), la C.I.Z.I. (cartographie informative des zones inondables) sert de référence pour l'instruction des permis de construire et autres autorisations d'occuper le sol.

Dans la zone inondable, sont soumises à des conditions particulières :

- la surélévation des habitations, à condition qu'il n'y ait pas création de logement supplémentaire,
- l'aménagement des constructions à usage d'habitation, à condition qu'il n'y ait pas création de logement supplémentaire, et que les planchers bas soient situés au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues,
- les créations ou extensions d'annexes à condition qu'elles n'excèdent pas 20 m² de surface hors œuvre brut, qu'elles soient situées dans l'ombre hydraulique du bâtiment existant pour ne pas gêner l'écoulement des eaux et qu'il n'y ait pas de création de sous-sol.
- les piscines à condition qu'elles soient balisées,
- l'édification d'ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et ne fassent pas obstacles à l'écoulement des eaux.

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE.

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

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

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU

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

2 - ASSAINISSEMENT

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

3 - EAUX PLUVIALES

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

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

4 - ELECTRICITE - TELEPHONE ET ASSIMILES

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

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et des services d'intérêt collectif ne sont pas soumises à cet article.

1 - Toute construction nouvelle devra être implantée à l'alignement des voies et emprises publiques.

2 - Des implantations particulières pourront être autorisées :

2.1 – à l'alignement des constructions voisines pour préserver la qualité d'une composition urbaine existante

2.2 - en recul de l'alignement en cas d'impossibilité technique de s'implanter à l'alignement

2.3 - en prolongement des constructions existantes pour les aménagements et extensions des dites constructions

3 - L'orientation des constructions sera

3.1 - parallèle ou perpendiculaire à la voie en cas d'implantation de la construction à l'alignement de la voie

3.2 - parallèle ou perpendiculaire à la limite séparative en cas d'implantation en retrait par rapport à la voie

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

1 - Les constructions pourront être implantées soit en limite séparative, soit en retrait de la limite séparative d'une distance au moins égale à la demi hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.

Dans le secteur UAa et dans une bande de 15 mètres mesurés à compter de l'alignement, les constructions seront implantées sur une au moins des limites séparatives.

2 - Des implantations autres que celles prévues ci-dessus pourront être admises pour les aménagements et agrandissements de constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. et implantées à une distance de la limite séparative inférieure à celle énoncée au paragraphe 1 ci-dessus à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant.

3 – Les piscines enterrées non couvertes pourront être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 2 mètres

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

1 - Deux constructions non contiguës à usage d'habitation implantées sur une même propriété doivent être séparées par une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2 - Des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises pour les aménagements et agrandissements de constructions existantes à une distance inférieure à celle énoncée ci-dessus à la date d'approbation du présent P.L.U.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL.

Non réglementé.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

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

1.2 - La hauteur des constructions ne pourra pas excéder :

- soit 7 mètres ;
- soit la hauteur du bâtiment à remplacer si elle est supérieure à 7 mètres.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS.

1 - DISPOSITIONS GENERALES :

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

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

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

2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES.

- Toitures : elles doivent être en tuile canal exclusivement, sauf si l'architecture exige un autre type de couverture

- Façades : Les bardages métalliques ou fibres de ciment sont interdits.

- Ouvertures : Les ouvertures seront toujours plus hautes que larges, sauf les portes de garages qui peuvent être carrées.

Les volets et portes seront en bois et seront peints. Les lasures sont interdites. Les volets roulants sont interdits côté rue, sauf pour les garages.

- Clôtures : les clôtures sur rue seront constituées de murs pleins, enduits, d'une hauteur maximale de 1,80 mètre.

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

ARTICLES UA 12 - STATIONNEMENT.

Le stationnement des véhicules nécessaires aux constructions nouvelles doit être assuré en dehors des emprises publiques.

Il est exigé :

1 - pour les habitations : une place de stationnement par logement nouveau.

2 - pour les commerces de plus de 200 m² de surface de vente : un emplacement par 40 m² de surface de vente.

3 - pour les services et bureaux : une place de stationnement par 100 m² de SHON.

4 - La règle applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessus est celle concernant les établissements auxquels ils sont le plus directement assimilables.

5 - En cas d'impossibilité technique ou architecturale, des dispositions différentes pourront être admises.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS.

Non réglementé.

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

ZONE UB

La zone UB comprend les secteurs UBa, UBb et UBc.

Au document graphique est repérée de part et d'autre de la RN 125, une bande à l'intérieur de laquelle les constructions nouvelles à usage d'habitation, d'enseignement, de santé ou d'action sociale doivent respecter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs des infrastructures terrestres conforme aux textes en vigueur.

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

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1 - Zone UB, secteurs UBa, UBb et UBc :

- 1.1 - Les constructions nouvelles à usage industriel, d'entrepôt commercial, agricole ;
- 1.2 - Les installations classées soumises à autorisation, à l'exclusion du secteur UBa ;
- 1.3 - Les installations et travaux divers à l'exception des aires de jeux, de sports et de stationnement de véhicules ouvertes au public ;
- 1.4 - Les terrains de camping ou de caravanning ;
- 1.5 - Le stationnement des caravanes isolées ;

2 - Dans la zone inondable

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

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

Dans la zone inondable (zone repérée sur le plan de zonage), la C.I.Z.I. (cartographie informative des zones inondables) sert de référence pour l'instruction des permis de construire et autres autorisations d'occuper le sol.

Dans la zone inondable, sont soumises à des conditions particulières :

- la surélévation des habitations, à condition qu'il n'y ait pas création de logement supplémentaire,
- l'aménagement des constructions à usage d'habitation, à condition qu'il n'y ait pas création de logement supplémentaire, et que les planchers bas soient situés au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues,
- les créations ou extensions d'annexes à condition qu'elles n'excèdent pas 20 m² de surface hors œuvre brut, qu'elles soient situées dans l'ombre hydraulique du bâtiment existant pour ne pas gêner l'écoulement des eaux et qu'il n'y ait pas de création de sous-sol.
- les piscines à condition qu'elles soient balisées,

- l'édification d'ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et ne fassent pas obstacles à l'écoulement des eaux.

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - ACCES

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

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

Dans le secteur UBb, il sera admis un accès unique à la RN 125 par unité foncière.

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

2 - VOIES NOUVELLES

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

2.2 - Les voies nouvelles en impasse devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. Dans certains cas, elles devront être prolongées jusqu'en limite de l'unité foncière ou jusqu'à une voie existante pour permettre une meilleure structuration du réseau routier du quartier. Leur plate-forme ne pourra être inférieure à 6 mètres.

2.3 - Autres voies nouvelles : leurs caractéristiques ne pourront être inférieures à :

- 8 mètres de plate-forme
- 5 mètres de chaussée

2.4 - D'autres caractéristiques de voies peuvent être acceptées ou exigées à condition qu'elles autorisent une valorisation de la conception urbaine de l'opération et ne nuisent pas à la sécurité.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU

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

2 - ASSAINISSEMENT

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

3 - EAUX PLUVIALES

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

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

4 - ELECTRICITE - TELEPHONE ET ASSIMILES.

Dans la mesure du possible, ces réseaux seront réalisés en souterrain. Dans les lotissements et ensembles d'habitation, la réalisation en souterrain est obligatoire.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

1 - Zone UB et secteur UBa : les constructions pourront être implantées soit à l'alignement, soit en recul de l'alignement.

2 - Secteurs UBb et UBc : toute construction nouvelle devra être implantée à une distance :

- de l'axe de la RN 125 au moins égale à 15 mètres ;
- de l'axe des autres voies au moins égale à 10 mètres, sans pouvoir être inférieur à 6 mètres mesurés à compter de la limite d'emprise ; cette distance minimale est ramenée à 2 mètres mesurés à compter de la limite d'emprise de la voie pour les piscines enterrées non couvertes.
- de 6 mètres par rapport à la limite d'emprise du domaine ferroviaire.

3 - Des implantations différentes pourront être autorisées :

3.1 - pour les aménagements et agrandissements de constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U et implantées à une distance de la limite séparative inférieure à celle énoncée au paragraphe 2 ci-dessus, à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant, ni ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

3.2 - sur les voies internes des opérations de lotissements ou d'ensembles d'habitation à condition qu'elles autorisent une valorisation de la conception urbaine de l'ensemble de l'opération, et que soient respectées les règles de sécurité.

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

1 - Les constructions doivent être écartées des limites séparatives d'une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres. Cette distance est ramenée à 2 mètres pour les piscines enterrées non couvertes.

"2 - La construction en limites séparatives est admise pour les annexes. Pourront être implantées en limites séparatives, à condition que la longueur cumulée des bâtiments annexes mesurée sur les limites séparatives n'excède pas 15 mètres pour une même limite ni 25 mètres pour l'ensemble des limites séparatives de l'unité foncière :

- le mur pignon à condition que, en sus, la hauteur n'excède pas 4 mètres mesurés au faîtage sur la limite séparative

- la façade sous sablière à condition que la hauteur mesurée sous la sablière sur la limite séparative n'excède pas 2,5 mètres et que la hauteur du bâtiment mesurée au faîtage n'excède pas 4 mètres."

3 - Les aménagements et agrandissements de constructions existantes à une distance inférieure à celle énoncée au paragraphe 1 ci-dessus à la date d'approbation du présent P.L.U. peuvent être autorisés sans tenir compte des paragraphes 1 et 2 ci-dessus à condition que cela ne diminue pas le retrait existant.

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

1 - Deux constructions non contiguës à usage d'habitation doivent être séparées par une distance au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus haut sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2 - Des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises

- pour les aménagements et agrandissements de constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U.
- pour les piscines enterrées non couvertes

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL.

Non réglementé.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

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

2 - La hauteur des constructions ne devra pas excéder :

2.1 - Dans la zone UB et le secteur UBb :

- soit 7 mètres ;
- soit la hauteur du bâtiment à remplacer si elle est supérieure à 7 mètres;

2.2 - Dans le secteur UBa :

- 16 mètres.

2.3 - Dans le secteur UBc :

- 9 mètres.

3 - Pour les constructions et installations à usage d'équipements collectifs, un dépassement de hauteur peut être autorisé lorsqu'il est imposé par les caractéristiques ou les recommandations techniques.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR.

1 - DISPOSITIONS GENERALES.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une harmonie entre les couleurs et les matériaux mis en œuvre. L'aspect extérieur ne devra pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains.

Ces dispositions générales doivent cependant permettre l'expression d'une architecture contemporaine ainsi que la mise en œuvre de matériaux et de techniques innovantes issus d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale ou liés à l'utilisation d'énergies renouvelables.

2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES.

Ces dispositions sont complémentaires aux dispositions générales qui restent applicables.

2.1 - Façades

Les maçonneries de briques creuses, de blocs ciment, de carreaux de plâtre, ou de tout autre matériau destiné à être recouvert, devront être enduites.

2.2 - Toitures

Les toitures des constructions de style traditionnel présenteront :

- soit l'aspect de la tuile canal, et auront une pente comprise entre 30 et 35%
- soit l'aspect de l'ardoise, et auront une pente supérieure à 50%

Les toitures des constructions de style contemporain pourront présenter un aspect contemporain en harmonie avec l'architecture mise en œuvre.

2.3 - Clôtures

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

Dans tous les cas, la hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 1,80 mètre, et les murs pleins ne pourront excéder une hauteur de 1,50 mètre.

Dans le cadre d'une opération d'ensemble (lotissements et groupes d'habitations), les clôtures devront être d'aspect homogène.

Dans la zone inondable, les clôtures ne devront pas faire obstacle à l'écoulement des eaux et seront hydrauliquement transparentes.

2.4 - Dispositifs de raccordement aux réseaux

La mise en œuvre des divers boîtiers ou coffrets utilisés pour le raccordement aux réseaux, devra être intégrée avec soin et de façon homogène à l'architecture et à l'aménagement paysager.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT.

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

2 - Il est exigé :

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

Pour les logements à usage locatif aidés par l'Etat : 1 place de stationnement par logement.

- pour les constructions à usage de bureaux : une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher.
- pour les établissements commerciaux, une place de stationnement par 40 m² de surface de vente.
- pour les hôtels et restaurants : une place de stationnement par chambre et une place pour 10 m² de salle de restaurant.

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

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

- Dans les lotissements et les ensembles d'habitation de plus de 5 lots ou logements, 5 % au moins de l'unité foncière seront aménagés en espaces verts autres qu'un accompagnement paysager linéaire de la voirie et autorisant le jeu, le repos ou la promenade.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements. La répartition des arbres sur l'unité foncière assiette de l'opération devra permettre sa meilleure intégration à son environnement.

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.

1 - Le Coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,3.

2 - Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les équipements collectifs.

ZONE UC

Au plan de zonage est repérée de part et d'autre de la RN125 une bande à l'intérieur de laquelle les constructions nouvelles à usage d'habitation, d'enseignement, de santé ou d'action sociale doivent respecter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs des infrastructures terrestres conforme aux textes en vigueur.

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

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

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

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

+ Sont admis les constructions à usage d'habitation et leurs annexes à condition que :

- elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité des établissements autorisés.

- elles soient intégrées au bâtiment d'activité.

+ Sont admises les installations classées à condition qu'elles soient liées aux activités admises.

ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - ACCES

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

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

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

2 - VOIES NOUVELLES

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

2.2 - Les voies nouvelles en impasse devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. Dans certains cas, elles devront être prolongées jusqu'en limite de l'unité

foncière ou jusqu'à une voie existante pour permettre une meilleure structuration du réseau routier du quartier. Leur plate-forme ne pourra être inférieure à 6 mètres.

ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.

1 - EAU

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

2 - ASSAINISSEMENT

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

2.2 - Les effluents provenant de certaines activités (garages automobiles, stations de lavage,...) doivent faire l'objet d'un pré-traitement adapté.

3 - EAUX PLUVIALES

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

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

4 - ELECTRICITE - TELEPHONE ET ASSIMILES.

Dans la mesure du possible, ces réseaux seront réalisés en souterrain. Dans les lotissements, la réalisation en souterrain est obligatoire.

ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

1 - Toute construction devra être implantée à une distance de l'axe :

- de la RN 125 au moins égale à 35 mètres ;
- des autres voies au moins égale à 10 mètres.

2 - Des implantations différentes pourront être autorisées pour les aménagements et agrandissements de constructions existantes implantées à une distance inférieure à celle énoncée au paragraphe 1 ci-dessus, à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant, ni ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

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

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

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

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

Non réglementé.

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL.

1 - L'emprise au sol des constructions est la projection verticale du volume hors œuvre du bâtiment, non compris les balcons, terrasses non couvertes, débords de toiture.

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

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

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

2 - La hauteur des constructions ne devra pas excéder 7 mètres.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR.

1 - DISPOSITIONS GENERALES.

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent par leurs dimensions ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings,...) est interdit.

2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES.

- Habitations :

Les locaux à usage d'habitation seront intégrés au bâtiment principal d'activités et devront s'harmoniser avec l'architecture de celui-ci.

- Toitures :

elles doivent être en tuiles canal ou romane ou en acier.

Cette disposition ne s'applique pas :

- lorsque l'architecture présente un aspect contemporain. Dans ce cas, la toiture doit s'harmoniser rigoureusement avec l'ensemble de la construction.

- lorsque la toiture est masquée.

Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante ou du remplacement de la couverture, il pourra être utilisé le même matériau que celui de la construction existante.

- Clôtures :

+ Les clôtures doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles à panneaux rigides en fer soudé de teinte blanche, soit par un mur enduit dont la hauteur ne devra pas dépasser 1,00 mètre.

+ Les coffrets techniques, boîtes aux lettres, etc... seront intégrés dans un massif de maçonnerie enduit, supportant le portail. La hauteur du massif de maçonnerie ne pourra excéder 2 mètres. Les portails seront soit constitués d'un barreaudage vertical droit, soit pleins.

ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT.

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

2 - Il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation : deux places de stationnement par logement.
- pour les constructions à usage de bureaux : une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher.
- pour les établissements commerciaux une place de stationnement par 15 m² de surface affectée à la vente.
- pour les hôtels et restaurants : une place de stationnement par chambre et une place pour 10 m² de salle de restaurant.

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

ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS..

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements. La répartition des arbres sur l'unité foncière assiette de l'opération devra permettre sa meilleure intégration à son environnement.

ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

ZONE UD

Au plan de zonage sont repérés selon la légende :

- de part et d'autre de la RN125, une bande à l'intérieur de laquelle les constructions nouvelles à usage d'habitation, d'enseignement, de santé ou d'action sociale doivent respecter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs des infrastructures terrestres conforme aux textes en vigueur.
- la zone inondable de la Garonne.

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

ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1 - Les constructions à usage hôtelier, industriel et les entrepôts commerciaux ;
- 2 - Les constructions nouvelles à usage agricole ;
- 3 - Les installations classées soumises à autorisation ;
- 4 - Les terrains de camping et de caravaning ;
- 5 - Le stationnement des caravanes isolées ;
- 6 - Les installations et travaux divers à l'exception des aires de jeux, de sports et de stationnement de véhicules ouvertes au public.

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

Les constructions nouvelles à usage d'habitation à condition qu'elles soient implantées à une distance des bâtiments techniques d'exploitation agricole au moins égale à 50 mètres.

ARTICLE UD 3 - ACCES ET VOIRIE

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

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

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

ARTICLE UD 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU

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

2 - ASSAINISSEMENT

Lorsque le terrain est desservi par un réseau d'assainissement collectif, le raccordement au réseau est obligatoire.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les eaux domestiques doivent être recueillies, traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome annexée au présent plan local d'urbanisme.

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

3 - EAUX PLUVIALES

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

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

ARTICLE UD 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

1 - Terrains desservis par un réseau d'assainissement collectif : Non réglementé

2 - Terrains non desservis par un réseau d'assainissement collectif : pour être constructible, tout terrain devra disposer d'une superficie au moins égale à 2500 m².

3 - Il n'est pas exigé de surface minimale de parcelle pour l'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes, à condition qu'il n'y ait pas création de logement.

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

1 - Toute construction devra être implantée à une distance de l'axe des voies au moins égale :

- à 35 mètres de l'axe de la RN 125 ;
- à 10 mètres de l'axe des autres voies ;
- à 6 mètres de la limite d'emprise du domaine ferroviaire.

2 - Des implantations différentes pourront être autorisées pour les aménagements et agrandissements de constructions existantes implantées à une distance inférieure à celles énoncées ci-dessus à la date d'approbation du présent P.L.U., à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant, ni ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

ARTICLE UD 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

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

2 - La construction en limites séparatives est admise pour les annexes. Pourront être implantées en limites séparatives, à condition que la longueur cumulée des bâtiments annexes mesurée sur les limites séparatives n'excède pas 15 mètres pour une même limite ni 25 mètres pour l'ensemble des limites séparatives de l'unité foncière :

- le mur pignon à condition que, en sus, la hauteur n'excède pas 4 mètres mesurés au faîtage sur la limite séparative
- la façade sous sablière à condition que la hauteur mesurée sous la sablière sur la limite séparative n'excède pas 2,5 mètres et que la hauteur du bâtiment mesurée au faîtage n'excède pas 4 mètres.

3 - Les aménagements et agrandissements de constructions existantes implantées à une distance de la limite séparative inférieure à celle énoncée ci-dessus à la date d'approbation du présent P.L.U. peuvent être autorisés sans tenir compte du paragraphe 1 ci-dessus à condition que cela ne diminue pas le retrait existant.

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

Deux constructions non contiguës à usage d'habitation doivent être séparées par une distance au moins égale à 3 mètres.

ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL.

Non réglementé.

ARTICLE UD 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

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

2 - La hauteur des constructions ne devra pas excéder 7 mètres.

ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR.

1 - DISPOSITIONS GENERALES.

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent par leurs dimensions ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages.

Par leur aspect, les constructions doivent respecter la typologie architecturale locale. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings,...) est interdit.

2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES.

- Toitures : elles doivent être en tuiles canal ou romane. La pente sera de 30 à 35 %.

Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante ou du remplacement de la couverture, il pourra être utilisé le même matériau que celui de la construction existante.

Des dispositions différentes pourront être admises pour les constructions et installations à usage d'équipements collectifs.

- Clôtures : les clôtures doivent être constituées, soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie surmontant ou non un mur. Dans tous les cas, la hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 1,80 mètre.

Les murs pleins ne pourront excéder une hauteur maximale de 1,50 mètre.

ARTICLE UD 12 - STATIONNEMENT.

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

2 - Il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation : deux places de stationnement par logement créé.
- pour les constructions à usage de bureaux : une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher.
- pour les établissements commerciaux, une place de stationnement par 40 m² de surface de vente.

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

ARTICLE UD 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS.

Néant.

ARTICLE UD 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.

Le Coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,12 pour les terrains non desservis par un réseau d'assainissement collectif.

Il est fixé à 0,2 pour les terrains desservis par un réseau d'assainissement collectif.

ZONE UF

La zone UF correspondant au site de Courrège-Longue est une zone d'activités industrielles, artisanale et d'entrepôts. Elle est destinée à conserver cette fonction spécifique.

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

ARTICLE UF 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1 - Les constructions à usage d'habitation, autres que celles prévues à l'article 2 ;
- 2 - Les constructions à usage de commerce, d'hébergement hôtelier, agricole ;
- 3 - Les terrains de camping et de caravaning ;
- 4 - Le stationnement des caravanes isolées ;
- 5 - Les installations et travaux divers à l'exception des aires de stationnement ouvertes au public.
- 6 – Dans la zone inondable repérée au document graphique selon la légende, les occupations et utilisations du sol autres que celles admises à l'article UF 2.

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

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité des établissements autorisés et qu'elles soient intégrées au bâtiment d'activité.

- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées à l'exception des installations de production d'électricité d'origine photovoltaïque.

2 – **Dans la zone inondable** (zone repérée sur le plan de zonage) :

La C.I.Z.I. (cartographie informative des zones inondables) sert de référence pour l'instruction des permis de construire et autres autorisations d'occuper le sol. Dans les zones d'aléas faible ou moyen, la cote du plancher bas des constructions autorisées devra être supérieure aux PHEC les plus proches (plus hautes eaux connues).

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

ARTICLE UF 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - ACCES

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

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

2 - VOIES NOUVELLES

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

ARTICLE UF 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU

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

2 - ASSAINISSEMENT

2.1 - Eaux résiduaires industrielles :

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

2.2 - Eaux usées

En l'absence de réseau collectif, les eaux usées domestiques doivent être recueillies, traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur. Pour l'assainissement des bâtiments autres que des maisons d'habitation individuelles, conformément à l'article 14 de l'arrêté du 6 mai 1996 relatif à l'assainissement non collectif, une étude particulière doit être réalisée pour justifier les bases de conception, d'implantation, de dimensionnement, les caractéristiques techniques, les conditions de réalisation et d'entretien de ces dispositifs, ainsi que le choix du mode et du lieu de rejet.

2.3 - Eaux pluviales

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

ARTICLE UF 5- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

1 - Toute construction devra être implantée à une distance de l'axe des voies au moins égale à 10 mètres.

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

ARTICLE UF 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

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

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

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

Non réglementé.

ARTICLE UF 9 - EMPRISE AU SOL.

1 - L'emprise au sol des constructions est la projection verticale du volume hors œuvre du bâtiment, non compris les balcons, terrasses non couvertes, débords de toiture.

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

ARTICLE UF 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

1 - La hauteur maximale des constructions nouvelles mesurée sur la sablière, à partir du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet, ne pourra excéder :

- soit 10 mètres ;
- soit la hauteur du bâtiment à aménager.

2 - Des dépassements de hauteur peuvent être admis pour les éléments fonctionnels nécessités par l'activité.

ARTICLE UF 11 - ASPECT EXTERIEUR.

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

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

2 – Habitations.

Les locaux à usage d'habitation ou de bureaux seront intégrés au bâtiment d'activités et devront s'harmoniser avec l'architecture de celui-ci.

3 - Toitures.

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

Les toitures masquées pourront être réalisées dans d'autres matériaux.

4 - Clôtures.

- Les clôtures sur rue seront constituées soit par une grille à barreaudage vertical, soit par un grille à panneaux rigides et à fer soudé de couleur verte sur poteaux métalliques de même teinte. La hauteur de la clôture ne pourra excéder 2 mètres.

- Les clôtures sur limites latérales et sur fond de parcelle seront constituées soit à l'identique de celles sur rue, soit d'un grillage sur poteaux métalliques de même teinte, avec ou sans mur bahut d'une hauteur maximum de 0,2 mètres.
- Les coffrets techniques, boîtes aux lettres, etc... seront intégrés dans un massif de maçonnerie enduit, supportant le portail. La hauteur du massif de maçonnerie ne pourra excéder 2 mètres. Les portails seront soit constitués d'un barreaudage vertical non torsadé, soit pleins.

ARTICLES UF 12 - STATIONNEMENT.

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

2 - Il est exigé :

- Bureaux et services : une place pour 40 m² de surface de plancher;
- Etablissements industriels et artisanaux : une place de stationnement par poste de travail ;
- A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

ARTICLE UF 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

- Les espaces libres de toute construction, de toute aire de stationnement et en particulier l'espace compris entre l'alignement et les bâtiments doivent être aménagés et plantés.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

ARTICLE UF 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

ZONE 1AUF

DISPOSITIONS GENERALES :

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

Au document graphique d'ensemble, est repérée de part et d'autre de la RD825 et de l'A645, voies classées bruyantes par arrêté préfectoral du 26 juillet 2000, une bande à l'intérieur de laquelle les constructions nouvelles à usage d'habitation, d'enseignement, de santé ou d'action sociale doivent respecter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs des infrastructures terrestres conforme aux textes en vigueur.

ARTICLE 1AUF 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

1. Les constructions à usage d'habitation
2. Les constructions à usage agricole
3. Les constructions à usage de bureaux
4. Les constructions à usage d'entrepôt
5. Les constructions à usage industriel sauf celles prévues à l'article 1AUF2
6. Les carrières

ARTICLE 1AUF 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous conditions particulières :

- Les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article 1 AUF 1 ci-dessus, y compris les aménagements et les extensions des constructions existantes, à condition qu'elles soient compatibles avec les orientations d'aménagement du PLU (voir documents 3.1/M3 et 3.2/M3)
- Les constructions à usage industriel dans la mesure où elles n'entraînent pas de nuisances ou d'atteintes à la sécurité et à la salubrité publiques du fait de leurs caractéristiques, de leur importance ou de leur implantation à proximité des autres activités, et à condition qu'elles soient compatibles avec les orientations d'aménagement du PLU (voir documents 3.1/M3 et 3.2/M3) ;

ARTICLE 1 AUF 3 – ACCES ET VOIRIE

1 – ACCES

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

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

Est interdit tout accès individuel direct sur la RD 825.

2 – VOIES NOUVELLES

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

des véhicules de lutte contre l'incendie et l'enlèvement des déchets. Leur tracé sera compatible avec celui indiqué dans les orientations d'aménagement de la zone.

Les voies de desserte principales (hormis les voies piétonnières ou cyclables) devront respecter les caractéristiques minimales suivantes : 8 mètres d'emprise dont 6 mètres de chaussée.

Il doit être aménagé dans la partie terminale des voies, en impasse, un dispositif de retournement permettant à tout véhicule, notamment aux véhicules de protection civile et de lutte contre l'incendie ainsi que le cas échéant, aux poids lourds et aux véhicules de ramassage des ordures ménagères, de manœuvrer aisément pour faire demi-tour.

ARTICLE 1 AUF 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle, nécessitant une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable, de caractéristiques suffisantes.

2 – ASSAINISSEMENT

2.1 – EAUX USEES

Les constructions doivent rejeter leurs eaux usées au réseau d'assainissement collectif lorsqu'il existe.

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

Une étude particulière doit être réalisée pour justifier les bases de conception, d'implantation, de dimensionnement, les caractéristiques techniques, les conditions de réalisation et d'entretien de ces dispositifs, ainsi que le choix du mode et du lieu de rejet.

Le dispositif d'assainissement non collectif doit être conçu afin de pouvoir être raccordé au futur réseau d'assainissement collectif lorsqu'il sera réalisé.

2.2 – EAUX PLUVIALES

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent en garantir l'écoulement vers le réseau collecteur. Le constructeur ou l'aménageur devra réaliser sur son terrain les dispositifs adaptés et dimensionnés autorisant l'infiltration, la rétention, l'évacuation des eaux de pluie vers le réseau collecteur.

Tout devra être mis en œuvre pour favoriser une gestion naturelle des eaux pluviales (gestion à ciel ouvert des écoulements, préservation et valorisation des haies et fossés existants, infiltration ou rétention dans des noues...) et pour intégrer ces aménagements au traitement paysager de la zone. La haie située en limite nord de la parcelle 671 sera préservée et ses plantations seront confortées.

3 – ELECTRICITE – TELECOMMUNICATIONS

Les réseaux électriques et de télécommunications doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLES 1AUF 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Terrain desservi par un réseau d'assainissement collectif : non réglementé.

Terrain non desservi par un réseau d'assainissement collectif : pour être constructible, tout terrain doit disposer d'une superficie minimale de 2 500 m².

ARTICLE 1AUF 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Toute construction devra être implantée :

- à une distance supérieure à 15 mètres de l'emprise de l'A645,
- à une distance supérieure à 6 mètres de l'emprise de la RD825,
- à une distance supérieure à 6 mètres de l'emprise des autres voies.

ARTICLE 1AUF 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Cas général

Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.

2. Limite séparative Est de la zone

En périphérie Est de la zone 1AUF (parcelles 711, 712, 715, 716, voir document graphique 4.3), toute construction nouvelle devra être implantée à une distance de la limite séparative au moins égale à 6 mètres.

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

Non règlementé.

ARTICLE 1AUF 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions est la projection verticale du volume hors œuvre du bâtiment, non compris les balcons, terrasses non couvertes, débords de toiture. Elle ne pourra excéder 60 % du terrain d'assiette de l'opération.

ARTICLE 1AUF 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée sur sablière ou sur acrotère, équipements techniques de superstructure exclus, à partir du terrain naturel avant travaux.

La hauteur des constructions ne pourra excéder 16 mètres.

ARTICLE 1AUF 11 – ASPECT EXTERIEUR – ABORDS

1. DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions devront présenter une simplicité de volume, une harmonie entre les couleurs et les matériaux mis en œuvre. L'aspect extérieur ne devra pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains.

Ces dispositions devront permettre l'expression d'une architecture contemporaine ainsi que la mise en œuvre de matériaux et de techniques innovantes issus d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale ou liés à l'utilisation d'énergies renouvelables.

2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

2.1 – Façades

Les façades latérales, arrières et annexes, les murs extérieurs séparatifs ou aveugles apparents, doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Toute façade implantée le long de la RD 825, ne pourra dépasser une longueur maximale de 70 mètres.

2.2 – Clôtures

La hauteur totale de la clôture ne pourra excéder 2 mètres.

Les clôtures sur rue seront constituées soit par une grille à barreaudage vertical, soit par une grille à panneaux rigides de teinte verte sur poteaux métalliques de même teinte.

Les clôtures sur limites séparatives seront soit identiques à la clôture sur rue, soit constituées d'un grillage sur poteaux métalliques de même teinte.

Les boîtes aux lettres, coffrets techniques et autres dispositifs de raccordement aux réseaux seront intégrés aux bâtiments ou dans un massif de maçonnerie dont la hauteur ne pourra excéder 2 mètres.

2.3 – Abords, aires d'exposition et de stockage

Les aires extérieures de stockage visibles depuis les principales voies d'accès ou de desserte seront masquées par des plantations ou des éléments bâtis harmonisés avec les matériaux de façades des bâtiments.

ARTICLE 1AUF 12 – STATIONNEMENT

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

Il est exigé au minimum :

- Commerces : 1 place par 20 m² de surface de plancher affectée à la vente
- Equipements hôteliers et de restauration : 1 emplacement par chambre et 1 emplacement par 10 m² de salle de restaurant. Dans le cas d'hôtels-restaurants, ces normes ne se cumulent pas. Est applicable la norme créant le plus grand nombre d'emplacements
- Autres activités : 1 emplacement par poste de travail

A ces espaces, s'ajoutent les espaces affectés à l'évolution et au stationnement des véhicules de livraison et de service.

ARTICLE 1AUF 13 – ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Sur chaque unité foncière, 10 % au moins de la superficie sera traitée en espace planté.

Les aménagements paysagers, espaces libres et plantations devront être compatibles avec les orientations d'aménagement du PLU (voir documents 3.1/M3 et 3.2/M3). Les bandes plantées en périphérie de la zone, mentionnées sur le schéma, ne pourront recevoir ni aire d'exposition, ni aire de stationnement, ni circulation automobile à l'exception de la portion de voie de contournement bordant les parcelles 709, 710 et 721.

Aires de stationnement et espaces plantés : il sera planté un arbre de haute tige par 70 m² d'espaces libres et de stationnement.

Bassin de rétention d'orages et bâches à eau : ces ouvrages seront traités avec le plus grand soin et devront être intégrés au traitement paysager de la zone.

Haies et fossés : les haies et les fossés existants seront préservés, intégrés au réseau d'écoulement des eaux pluviales. La haie située en limite nord de la parcelle 671 sera préservée, ses plantations seront confortées.

ARTICLE 1AUF 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé.

ZONE 2AU

Elle comprend un secteur 2AUc destiné à l'agrandissement de la zone commerciale du Bousquet. L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par l'article 2AU 14 du règlement.

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

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

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

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

ARTICLES 2AU 3 A 2AU 13

Sans objet

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

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

Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les occupations et utilisations du sol admises à l'article 2AU 2.

ZONE 2AUF

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par l'article 2AU 14 du règlement.

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

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

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

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

ARTICLES 2AUF 3 A 2AUF 13

SANS OBJET

ARTICLE 2AUF 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.

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

Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les occupations et utilisations du sol admises à l'article 2AUf 2.

ZONE A

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles A 3 à A14 du règlement.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1 - Les constructions

- à usage d'habitation, autres que celles prévues au paragraphe 1 de l'article A 2
- d'hébergement hôtelier
- d'équipements collectifs
- de commerce et d'artisanat
- de bureaux et de services
- industriel
- d'entrepôts

2 - Les terrains de camping et de caravanning ;

3 - Le stationnement des caravanes isolées ;

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

Sont admis :

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

2 – Les installations classées à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole.

3 - les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

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

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

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

ARTICLE A 4 - DESSERTES PAR LES RESEAUX

1 - EAU

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

2 - ASSAINISSEMENT

Les eaux usées domestiques doivent être recueillies, traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

3 - EAUX PLUVIALES

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

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

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Dans le cas des constructions d'habitation admises au paragraphe 1 de l'article A 2, l'unité foncière doit avoir une superficie minimale de 2500 m²

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

1 - Toute construction devra être implantée à une distance de l'axe :

de la RN 125 au moins égale à 75 mètres ;

des autres voies au moins égale à 10 mètres ;

de la limite du domaine ferroviaire au moins égal à 10 mètres.

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

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

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

2 - Les aménagements et agrandissements de constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. et implantées à une distance de la limite séparative inférieure à celle énoncée au paragraphe 1 ci-dessus peuvent être autorisés sans tenir compte du paragraphe 1 ci-dessus à condition que cela ne diminue pas le retrait existant.

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

Non réglementé

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL.

Non réglementé.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

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

2 - La hauteur des constructions ne devra pas excéder :

10 mètres pour les constructions à usage agricole.

7 mètres pour les constructions à usage d'habitation

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR.

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

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT.

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

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS.

Néant.

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

ZONE N

Au document graphique sont repérés selon la légende :

- **La zone N** comprenant divers espaces naturels : espaces inondables en bordure de Garonne, espaces naturels au Bouchet en périphérie des anciennes carrières, espaces naturels à Picon Garric (boisements et frange agricole, ancienne carrière)
- **Un secteur Ne** (au Bouchet), pouvant accueillir des installations de production d'électricité d'origine photovoltaïque.

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

Dans le site archéologique mentionné à l'annexe n° 5.5, les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique. Toute demande d'utilisation ou d'occupation du sol, toute démolition devront être transmis au Préfet de Région, Service Régional d'Archéologie.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1 - Les constructions nouvelles à usage

- d'habitation,
- de commerce,
- d'hébergement hôtelier,
- de bureaux,
- d'artisanat,
- d'industrie,
- d'exploitation agricole,
- d'entrepôt ;

1.2 - Les installations classées;

1.3 - Les carrières sauf dans les secteurs repérés au document graphique selon la légende ;

1.4 - Les installations et travaux divers ;

1.5 - Les terrains de camping ou de caravanning ;

1.6 - Le stationnement des caravanes isolées.

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

1 – Dans la zone N, à l'exclusion du secteur Ne et des secteurs repérés au document graphique, selon la légende, comme inondables ou d'exploitation de carrières, sont autorisées :

1.1 - Les annexes à l'habitation et les piscines à condition qu'elles soient liées à des constructions existantes sur la même unité foncière à la date d'approbation du présent P.L.U.

1.2 - L'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes sans changement de destination, à condition qu'il n'y ait pas création de logement nouveau et de ne pas excéder, pour

l'agrandissement, 20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent P.L.U.

1.3 – La création de chemins d'accès temporaires et définitifs, nécessaires à l'implantation et au fonctionnement de la centrale photovoltaïque sur la colline du Bouchet.

2 – Dans la zone inondable, la C.I.Z.I. (cartographie informative des zones inondables) sert de référence pour l'instruction des permis de construire et autres autorisations d'occuper le sol. Dans les zones d'aléas faible ou moyen, la cote du plancher bas des constructions autorisées devra être supérieure aux PHEC les plus proches (plus hautes eaux connues).

Dans la zone inondable repérée au document graphique selon la légende, sont autorisées :

2.1 -l'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes à condition que :

- il n'y ait pas lieu à création de logement nouveau
- l'extension soit réalisée dans l'ombre hydraulique du bâtiment existant et au dessus du niveau des plus hautes eaux connues
- l'extension n'excède pas 20 m².

2.2 – les annexes à l'habitation à condition qu'elles n'excèdent pas 20 m² d'emprise au sol et soient localisées dans l'ombre hydraulique du bâtiment existant. Les équipements et matériels sensibles seront situés au dessus des plus hautes eaux connues.

2.3 – Les équipements liés à la voie d'eau.

3 - Dans le secteur à usage d'exploitation de carrières repéré au document graphique selon la légende, sont autorisées les carrières et les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires à leur exploitation.

4 – Dans le secteur Ne, sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'implantation, au fonctionnement de la centrale photovoltaïque, et à l'aménagement du site.

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

Les caractéristiques des accès et des voies doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU

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

2 - ASSAINISSEMENT

Les eaux domestiques doivent être recueillies, traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur

3 - EAUX PLUVIALES

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

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

ARTICLE N 5- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

1 - Toutes constructions et installations devront être implantées à une distance de l'axe des voies au moins égale à 10 mètres.

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

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

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

2 - Les aménagements et agrandissements de constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. et implantées à une distance de la limite séparative inférieure à celle énoncée au paragraphe 1 ci-dessus peuvent être autorisés sans tenir compte du paragraphe 1 ci-dessus à condition que cela ne diminue pas le retrait existant.

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

Non réglementé.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL.

Non réglementé.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

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

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

3 - Pour les annexes nouvelles, elle ne pourra excéder 2,5 mètres.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR.

Par leur aspect, les aménagements et agrandissements admis ne doivent pas porter atteinte au caractère des bâtiments existants ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT.

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

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Néant.

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.

Non réglementé.