



Commune d'Auch

Département du Gers (32)

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification n° 5

Procédures antérieures :

PLU approuvé le 26/03/2012
Modification N°1 approuvée le 28/01/2013
Mise à jour N°1 du 14/06/2012
Mise à jour N°2 du 23/04/2014
Modification simplifiée N°1 approuvée le 22/09/2014
Mise à jour N°3 du 05/02/2015
Mise à jour N°4 du 09/02/2015
Révision simplifiée approuvée le 18/02/2016
Modification simplifiée N°2 approuvée le 01/07/2016
Mise à jour N°5 du 28/07/2017
Mise à jour N°6 du 28/07/2017
Modification simplifiée N°3 approuvée le 15/02/2018
Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU approuvée le 15/02/2018
Modification N°3 approuvée le 20/09/2018
Modification simplifiée N°4 approuvée le 08/04/2024

Procédure actuelle :

Modification N°5 initiée par délibération du
12/12/2024

REGLEMENT

Sommaire

TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION	4
ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS	4
ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	5
ARTICLE 4 - ADAPTATION MINEURES.....	8
ARTICLE 5 - PERMIS DE DEMOLIR	8
ARTICLE 6 - PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE	8
ARTICLE 7 - ELEMENTS DE PAYSAGE	8
ARTICLE 8 - APPLICATION DES REGLES DU PLU AUX CONSTRUCTIONS REALISEES DANS LES LOTISSEMENTS.....	9
ARTICLE 9 - DEFINITIONS ET NORMES	9
ARTICLE 10 - AUTRES DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES	11
ARTICLE 11 - LINEAIRES COMMERCANTS (L151-16 DU CODE DE L'URBANISME)	15

TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES : ZONE UA

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	16
SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	16
SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	20

TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES : ZONE UB

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	21
SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	22
SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	26

TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES : ZONE UC

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	27
SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	28
SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	32

TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES : ZONE UG

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	33
SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	33
SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	37

TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES : ZONE UY

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	38
SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	40

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	43
 TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES : ZONE UY2	
SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	44
SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	44
SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	49
 TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES : ZONE UYZ	
SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	50
SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	50
SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	55
 TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER : ZONE 1AU	
SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	56
SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	56
SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	61
 TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER : ZONE 1AU Y	
SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	62
SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	63
SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	69
 TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER : ZONE 2AU	
SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	70
SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	70
SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	72
 TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES : ZONE N	
SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	73
SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	75
SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	79
 TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES : ZONE A	
SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	80
SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	81
SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	83

TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune, à toute personne physique ou morale, publique ou privée.

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

Le présent règlement fixe les règles applicables aux terrains situés dans les différentes zones et secteurs couverts par le plan.

Les lois et autres règlements en vigueur restent applicables sauf dispositions plus contraignantes prescrites par le présent règlement.

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

Les articles d'ordre public du Code de l'Urbanisme : les articles R.111-2, R.111-4, R.111-26 et R.111-27.

Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations spécifiques et mentionnées en annexe du PLU ; à titre d'exemple, le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) approuvé le 13 mars 2006, le plan de prévention des risques naturels prévisibles "retrait gonflement des argiles" (PPRGA) approuvé par arrêté préfectoral du 28 février 2014 et la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) approuvée le 6 janvier 2003.

Les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant :

- les zones d'aménagement différé,
- le droit de préemption urbain,
- les zones d'aménagement concerté,
- les plages d'études (périmètre de travaux publics),
- les secteurs affectés par le bruit des transports terrestres.

Les dispositions relatives aux règles spécifiques des lotissements de moins de dix ans ; au-delà de ce délai, et même si le maintien des règles a été demandé par la majorité des co-lotis, elles cessent de s'appliquer conformément aux dispositions de l'article L.442.9 du code de l'urbanisme.

Les dispositions des articles L.111-6 à 8 & 10 du code de l'urbanisme (Amendement Dupont) qui prévoient la mise en place, hors agglomération, d'une bande inconstructible de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation.

Cette inconstructibilité ne concerne pas :

- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- les bâtiments d'exploitation agricole ;
- les réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension des constructions existantes.

Concernant les autres modes d'occupation ou utilisations du sol, l'inconstructibilité pourra être levée dès lors qu'une étude justifiera les règles concernant les zones concernées au regard notamment :

- des nuisances ;
- de la sécurité ;
- de la qualité architecturale ;
- ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages afin de préserver la qualité des entrées de ville.

Les prescriptions découlant de l'ensemble des législations générales en vigueur, notamment : code civil, code rural, code de l'environnement, code forestier, code de la santé publique, code de la construction et de l'habitation, le règlement sanitaire départemental, la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement, ...

Les dispositions du décret n° 95.21 du 9 janvier 1995 relatif au classement des infrastructures de transport terrestres, reprises en annexe au plan.

Les dispositions particulières relatives aux zones de bruit autour des aéroports (articles L.112-3 et suivants du Code de l'Urbanisme), reprises en annexe du plan.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le Plan Local d'Urbanisme délimite :

1/ les zones urbaines :

UA : zone centrale à dominante d'habitat mais également pourvue de commerces et services qui comprend les secteurs suivants :

- **UA a** : promontoire historique d'AUCH constituant « la carte postale de la Ville », où la forme urbaine, la densité et la volumétrie existantes seront respectées ;
- **UA b** : situé au Sud de la rue de Metz et du boulevard Carnot ;

- **UA c** : spécifique à l'îlot Pasteur et aux bâtiments situés au Nord de cet îlot, compris entre la rue Barbès et le ruisseau du Latran.

UB : zone mixte à dominante d'habitat et d'équipements collectifs proche du centre mais moins dense que la zone UA où les bâtiments sont construits en ordre continu ou discontinu ; elle comprend les secteurs suivants :

- **UB a** : où la hauteur des constructions n'est pas limitée,
- **UB b** : secteur de l'ancienne caserne Espagne où la hauteur des constructions n'est pas limitée.

UC : zone à caractère principal d'habitat où dominent les constructions pavillonnaires et où est assurée une certaine présence végétale ; elle comprend les secteurs suivants :

- **UC a** : où les hauteurs sont limitées par rapport à la zone UC,
- **UC b** : de hauteur et de densité plus faible.

UG : zone concernant l'ancienne zone à urbaniser en priorité constituée de grands ensembles.

UY : zone d'activités industrielles, artisanales et commerciales ; elle comprend le secteur **UY h** dans lequel les constructions à usage d'habitation sont autorisées.

UY2 : zone d'activités destinée à l'artisanat, à l'industrie et au tertiaire (hors activités commerciales)

UYZ : zone d'activités industrielles, artisanales et commerciales dont l'aménagement a été réalisé sous forme de ZAC ; les opérations de construction doivent s'inscrire dans le schéma d'organisation de cette zone qui comprend les secteurs suivants :

- **UYZ 1** : zone réservée aux activités commerciales,
- **UYZ 2** : zone destinée à l'artisanat et à l'industrie,
- **UYZ 3** : zone mixte.

2/ les zones à urbaniser :

1AU : zone naturelle peu équipée mais proche du centre appelée à devenir un nouveau quartier, ou non équipée destinée principalement à l'habitat sous forme organisée dans laquelle les constructions sont autorisées sous réserve du respect des orientations d'aménagement particulières du secteur correspondant (les Arrouillères, au Couget, Courrèges, Embaquès, aux Grisons, au Mouroussin, à Saint Bertranet, au Soulan, et à Tarabusque).

Dans ces secteurs, pour toute opération dépassant 10 logements ou 800 m² de surface de plancher, 20% de la surface de plancher du programme réalisé sera affectée à la production de logements sociaux.

1AUY : zone naturelle non équipée destinée à l'implantation d'activités sous forme

organisée où les opérations de construction doivent s'inscrire dans le schéma d'organisation et respecter les orientations d'aménagement définies pour chaque secteur (Lamothe, Mouliot 2 et Naréous).

2AU : zone naturelle non équipée, destinée à une urbanisation différée pour laquelle les conditions d'aménagement seront fixées ultérieurement par modification ou révision du PLU ; elle comprend un secteur **2AU y** destiné aux futures zones d'activités.

3/ les zones naturelles et forestières :

N : zone regroupant les secteurs à dominante naturelle de la commune ; elle comprend les secteurs suivants :

- **N e**, zone naturelle présentant un intérêt écologique et/ou paysager,
- **N h**, zone naturelle où des constructions peuvent être autorisées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages,
- **N l**, zone naturelle réservée aux activités de loisirs ou de sports, aux activités touristiques ; elle comprend un sous-secteur **N l h** réservé aux activités hôtelières,
- **N s**, zone naturelle réservée aux activités médico-sociales,
- **N v**, zone naturelle destinée à l'accueil des gens du voyage.
- **N y**, zone naturelle destinée aux activités réservées aux activités d'artisanat et commerce de détail, et de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle

4/ les zones agricoles :

A : zone naturelle à protéger, soit en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres, soit en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, soit de l'existence d'exploitations agricoles en activité.

A l'intérieur de toutes ces zones, le document d'urbanisme délimite :

- les emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts (articles L.151-41 du Code de l'Urbanisme) ;
- les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer (articles L.113- 1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme) ;
- les éléments paysagers ;
- les linéaires commerçants (L151-16 du Code de l'Urbanisme)
- Les zones d'assainissement collectif où la commune est tenue d'assurer la collecte des COUVEeaux domestiques et le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation des eaux collectées, en application de l'article L.2224-10 du Code général des collectivités territoriales ;

- Les zones relevant de l'assainissement non collectif où la commune est seulement tenue, afin de protéger la salubrité publique, d'assurer le contrôle des dispositifs d'assainissement, en application de l'article 35-1 de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992.

ARTICLE 4 - ADAPTATION MINEURES

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones peuvent faire l'objet d'adaptations mineures. Il s'agit d'adaptations rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 5 - PERMIS DE DEMOLIR

Les démolitions sont soumises à autorisation d'urbanisme dans le périmètre des monuments historiques et dans la ZPPAUP.

ARTICLE 6 - PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Lorsqu'une opération ou des travaux, soumis à autorisation par le Code de l'Urbanisme, peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologiques, cette autorisation est délivrée après avis du Préfet de Région représenté par Monsieur le Conservateur Régional de l'Archéologie.

Ces dispositions s'appliqueront systématiquement dans les secteurs archéologiques délimités sur le plan de servitudes et contraintes, figurant dans les annexes.

ARTICLE 7 - ELEMENTS DE PAYSAGE

Le P.L.U. identifie et localise des éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme) : le parc du Couloumé, le chêne du Hol, le parc de l'Oratoire, les allées d'Etigny, la place de l'Ancien Foirail, A l'Hospitalet, à l'hôtel du département, à la Ribère, le parc de la Boubée, le parc de l'ADAPEI au Garros et le cimetière de la Congrégation des Filles de Marie à Tarrabusque.

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le P.L.U. devront faire l'objet d'une déclaration préalable en application de l'article R.421-17 et R.421-23-h du code de l'urbanisme.

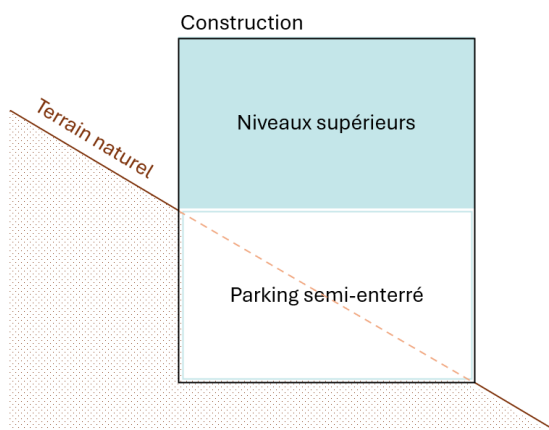
ARTICLE 8 - APPLICATION DES REGLES DU PLU AUX CONSTRUCTIONS REALISEES DANS LES LOTISSEMENTS

Dans les lotissements, les règles édictées par le plan local d'urbanisme ne sont pas appréciées au regard de l'ensemble du projet, mais au niveau de chaque construction (article R.151-21 du code de l'urbanisme).

ARTICLE 9 - DEFINITIONS ET NORMES

PARKING-SEMI ENTERRE

Un parking semi-enterré est un espace de stationnement dont le plancher se situe partiellement en dessous du niveau du sol naturel, mais dont une partie reste visible ou ouverte sur l'extérieur.



ENSEMBLE OU GROUPE D'HABITATIONS :

Groupe d'au moins 5 logements accolés ou non, existants ou en projet, situés sur une même propriété.

VOIE :

En l'absence de précision, il s'agit des voies privées ou publiques existantes préalablement à l'autorisation. Les voies faisant partie du projet ne sont pas prises en compte.

TERRAINS ET LIMITES SEPARATIVES :

Les demandes d'autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol et les déclarations préalables doivent mentionner les terrains intéressés, c'est-à-dire les unités foncières concernées.

Une unité foncière est constituée d'une ou plusieurs parcelles cadastrales, d'un seul tenant et appartenant à un même propriétaire (tènement unique).

Une unité foncière est limitée par des emprises publiques ou des voies privées. Les lignes qui séparent une unité foncière de celles qui appartiennent à un autre propriétaire foncier sont désignées "limites séparatives".

EMPRISE AU SOL :

L'emprise au Sol correspond au rapport entre la surface du terrain d'assiette du projet et la surface occupée par la projection verticale au sol de toutes les constructions existantes et projetées, débords de toiture et surplombs inclus.

Toutefois, n'entrent pas en compte dans ce calcul :

- les garages totalement enterrés,

- les terrasses non couvertes et réalisées au niveau du sol,
- les piscines non couvertes,
- les ombrières associées à un procédé de production d'énergies renouvelables couvrant les parcs de stationnement.

OUVRAGES EN SAILLIE :

Dans la définition de l'enveloppe maximale des constructions, régie par les dispositions des articles 6 et 7, ne sont pas pris en compte :

- les balcons sur une largeur maximale de 0,80 mètre,
- les oriels et galeries sur une largeur maximale de 0,80 mètre,
- les auvents, les avant-toits dans la limite de 1 mètre,
- les génoises.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS :

La hauteur maximale est mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère des constructions à partir de tout point du sol naturel avant les travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet.

Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur maximale : les antennes de télétransmission, les paratonnerres, les souches de cheminées, les rambardes ou autres éléments sécuritaires et les machineries d'ascenseurs ou de ventilation mécanique.

ESPACES LIBRES :

La superficie d'une unité foncière supportant une ou plusieurs constructions se décompose en surface bâtie, aires de stationnement et de circulation à l'air libre, aires de dépôt de matériaux à l'air libre (dans le cas d'activités) et espaces libres, ceux-ci pouvant se décomposer eux-mêmes en espaces verts, aires de jeux, cheminements piétons, etc.

Les cheminements piétons, quel que soit leur aménagement, sont considérés comme espaces libres.

STATIONNEMENT AUTOMOBILE :

Pour l'aménagement des places de stationnement, couvertes ou à l'air libre, sont prescrites les dimensions minimales ci-après :

Places aménagées perpendiculairement à la voie de desserte :

- Longueur : 5 mètres,
- Largeur : 2,30 mètres et 3,30 mètres (places réservées handicapés),
- Dégagement : 5 mètres.

Places aménagées en oblique par rapport à la voie de desserte (en épi) :

- Angle par rapport à la voie : 45° ,
- Longueur : 5 mètres,
- Largeur : 2,30 mètres et 3,30 mètres (places réservées handicapés),
- Dégagement : 4 mètres.

Places aménagées longitudinalement par rapport à la voie de desserte (en créneau) :

- Longueur : 5 mètres,
- Largeur : 2 mètres,
- pas de possibilité d'aménager des places réservées handicapés, sauf côté trottoir ou accotement.

ARTICLE 10 - AUTRES DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES

NORMES DE STATIONNEMENT:

Des normes spécifiques peuvent être mentionnées dans l'article 12 des dispositions réglementaires applicables aux différentes zones.

Le nombre de place de stationnement est défini en tenant compte de la destination des locaux ou de la surface de plancher créée à l'occasion du projet ; il sera déterminé selon les normes définies dans chaque zone. Lorsque le quotient résultant du calcul effectué donne un reste, celui-ci n'est pas pris en compte.

Concernant les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif (CINASPIC), le stationnement existant ou à créer devra être organisé de manière à permettre le bon fonctionnement de l'équipement. L'existence de parcs publics de stationnement à proximité immédiate pourra dispenser de tout ou partie des obligations correspondantes.

Pour réduire la consommation des espaces, la mutualisation des places de stationnement peut être envisagée au sein même de l'opération ou en intégrant des aires de stationnement existantes sur un terrain proche distant d'au plus 300 m :

- dans le cas d'opérations comportant des destinations différentes utilisant des places de stationnement de manière non simultanée, les obligations minimales ci-dessus peuvent être réduites dès lors que le projet démontre et justifie que les besoins en stationnement satisfont aux modalités suivantes :
 - chaque place est comptabilisée au maximum 2 fois,
 - le nombre de place réalisé est au moins égal à celui de la catégorie de locaux générant le plus de besoins,
- dans le second cas, le constructeur devra justifier d'une convention de location ou de mise à disposition passée avec le propriétaire ou gestionnaires des places existantes.

Droits acquis : par rapport à une situation existante seules les places de stationnement générées par le surplus du projet sont exigibles (changement de destination ou extension). La division d'une construction à destination d'habitation en plusieurs logements génère du surplus.

A défaut d'aménager le nombre de places nécessaires au stationnement sur le terrain supportant l'opération :

- ou bien le constructeur devra réaliser les places de stationnement sur un autre terrain que le terrain d'assiette du projet à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 300 m environ de la construction principale et que le constructeur apporte la preuve qu'il fait réaliser lesdits emplacements ;
- ou bien il pourra obtenir soit une concession à long terme dans un parc public existant ou en cours de réalisation à condition qu'il ne soit pas distant de plus de 300 m de l'opération projetée, soit procéder à l'acquisition ou justifier de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.
- pour les vélos-:

Excepté dans le cas de logements individuels, le parc de stationnement « vélos » sera d'une surface au moins égale à 1,5% de la surface de plancher avec une superficie minimale de 3 m²,

Cette norme pourra être revue dans la mesure où le pétitionnaire présentera une solution en nombre de vélos stationnés équivalent ou supérieur à la solution au sol.

Les aires de stationnement « vélos » intégreront la mise en œuvre de dispositifs permettant d'accrocher les vélos par des systèmes d'antivol.

ACCES (ENTREE CHARRETIERE) :

Un seul accès véhicule (et une seule entrée charretière) sera autorisé sur la voie publique par unité foncière.

Toutefois, un accès supplémentaire pourra être admis lorsque la configuration de l'unité foncière l'impose pour des raisons techniques qui devront être explicitées dans le dossier de la demande.

INTEGRATION AU SITE DES OUVRAGES TECHNIQUES :

Les ouvrages techniques d'utilité publique - non mentionnés de manière spécifique - (châteaux d'eau, pylônes électriques, postes de transformation d'énergie électrique, relais hertziens, ouvrages hydrauliques agricoles, stations de traitement des eaux, lagunages, postes de refoulement etc.) ainsi que les équipements liés à l'utilisation de l'énergie solaire, géothermique ou éolienne ne peuvent être autorisés que sous réserve de

leur bonne intégration au site.

PRISE EN COMPTE DU CLASSEMENT DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORTS TERRESTRES :

Les bâtiments à usage d'habitation édifiés dans les zones de bruit sont soumis à des normes d'isolation acoustique.

Un classement des voies bruyantes a été fait par arrêté préfectoral du 22 décembre 2004 sur la base de la Loi 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit et du décret n°95-21 du 9 janvier 1995 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres.

Lorsque des constructions nouvelles à usage d'habitation, d'hôtel, d'établissement d'enseignement ou de santé sont situées dans ces zones de bruit, l'autorisation n'est délivrée qu'à condition que soient mises en œuvre les dispositions réglementaires en vigueur relatives à l'isolation acoustique contre le bruit extérieur.

Ces zones de bruit, les arrêtés de classement des infrastructures de transports terrestres concernées sur le territoire de la commune, ainsi que les dispositions des textes applicables sont annexées au PLU.

PRISE EN COMPTE DU PLAN D'EXPOSITION AU BRUIT DE L'AERODROME D'AUCH-LAMOTHE :

La commune est concernée par le Plan d'Exposition aux Bruits (PEB) de l'aérodrome d'AUCH- LAMOTHE, approuvé par arrêté préfectoral le 18 décembre 2014.

Dans les zones de bruit du PEB, annexé au PLU, les constructions autorisées doivent faire l'objet de mesures d'isolation acoustique dans les conditions prévues par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

PRISE EN COMPTE DES DISPOSITIONS DU REGLEMENT PLUVIAL :

Le zonage d'assainissement pluvial s'applique à l'ensemble du

territoire. A/ Définition de la surface imperméabilisée et

modalité de calcul :

Une « surface imperméabilisée » est une surface sur laquelle les eaux de pluie ruissellent et donc ne s'infiltrent pas. Il s'agit des surfaces bâties et des surfaces couvertes par des matériaux étanches, tels que les enrobés, enduits superficiels, béton ou les dallages...etc. Les sols en GNT (graves non traités) de type 0/20, 0/31.5 ou autre granulométrie compactés peuvent également être considérés comme des surfaces imperméabilisés

notamment lors de la réalisation de voie d'accès, parkings, entrées de garage, aires de stockage.

Les emprises des piscines ou bassins d'ornement n'entrent pas dans le décompte des surfaces imperméabilisées (dans la mesure et sous réserve qu'aucune évacuation par trop-plein ne soit possible vers le réseau public ou le milieu récepteur, hors opérations de vidange).

Le coefficient d'imperméabilisation d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles correspond au rapport des surfaces imperméabilisées sur la surface totale.

Pour les opérations d'aménagement passant par la démolition du bâti existant (superstructure), le dimensionnement des ouvrages devra prendre en compte la totalité des surfaces imperméabilisées de l'unité foncière, quel que soit son degré d'imperméabilisation.

Les dispositifs constructifs qui permettent une infiltration partielle des eaux pluviales pourront donner lieu, sur présentation de justificatifs, à un taux d'abattement (ex : dallages à joints poreux, toitures végétalisés, revêtements stabilisés, etc...).

B/ Effets de seuil

1. Projets d'une surface inférieure à 1Ha

1.1 Imperméabilisation nouvelle inférieure à 500m²

Possibilité de dispense de l'obligation d'infiltrer ou réguler les eaux par des ouvrages spécifiques après examen du gestionnaire.

1.2 Imperméabilisation nouvelle supérieure à 500m²

Soumis à la création de dispositifs de gestion quantitative des eaux pluviales. Volume de rétention à prévoir en m³ :

Surface imperméabilisée par le projet en m² x Ratio de stockage en m² Où ratio de stockage = 40l/m²

imperméabilisé

Avec un volume minimal de 400m³/ha

imperméabilisé Débit de fuite = 3 l/s/m²

drainé par le réseau pluvial

1.3 Imperméabilisation nouvelle supérieure à 2000m²

Le dimensionnement et la conception des dispositifs de gestion des eaux pluviales devront être réalisés par un bureau d'études spécialisé qui produira une note hydraulique spécifique à l'opération, conforme au règlement pluvial et à la réglementation relative à l'Environnement.

2. Projets d'une surface supérieure à 1Ha

Toute opération d'aménagement collectant un bassin versant (bassin naturel intercepté plus projet) de superficie supérieure à 1ha est soumise à déclaration au

titre du code de l'environnement et à autorisation lorsqu'elle dépasse 20 ha.

ARTICLE 11 - LINEAIRES COMMERCANTS (L151-16 DU CODE DE L'URBANISME)

Le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif.

Le long de chaque « linéaire commercial » identifié sur le règlement graphique, sont interdits les changements de destination des rez-de-chaussée liés à la destination « Commerce et activité de service » vers la destination « Habitation »

TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES : ZONE UA

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

ARTICLE UA.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage agricole,
- les lotissements à usage d'activités,
- les dépôts de ferrailles, de véhicules, de matériaux, de déchets, ...
- les garages collectifs de caravanes, parcs d'attractions, terrains de sports motorisés,
- les constructions et installations à usage d'activités polluantes, nuisantes ou dangereuses pour le voisinage,
- les carrières et décharges,
- les caravanes isolées,
- les terrains de camping ou de caravanage,
- les parcs résidentiels de loisirs.

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

Les installations, constructions, ouvrages et aménagements de quelque nature que ce soit, admis dans la zone, ne seront autorisés que sous réserve de la prise en compte du risque d'inondation et pourront être soumis à des prescriptions particulières découlant des dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondation.

Dans les conditions prévues par l'article L.111-15 du code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment agricole détruit ou démoli suite à un sinistre est autorisée dès lors que la destination initiale du bâtiment est maintenue, et à condition de respecter les règles d'urbanisme et servitudes d'utilités publique existantes.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA.3 - ACCES ET VOIRIE

I - Accès

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou de toute autre servitude éventuellement établie par application de l'article 682 du code civil.

Les accès et voiries doivent permettre l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics. Les voies disposeront d'une largeur de chaussée d'au moins 3,50 m. Les passages sous porche devront avoir une hauteur minimale de 3,50 m.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste, piétonnière et des personnes à mobilité réduite.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

II - Voirie

La création de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de chaussée : 3,50 mètres
- largeur minimale de plate-forme : 8 mètres

Des adaptations pourront être prescrites exceptionnellement afin d'éviter l'abattage des arbres.

Les voies créées devront autant que possible favoriser la mise en place de liaisons interquartiers et le maillage des réseaux : voirie, liaisons douces (piétons, cycles), eau potable, réseau incendie et le cas échéant assainissement.

Les éventuelles voies en impasse autorisées comporteront un dispositif de retournement permettant aux véhicules lourds de manœuvrer aisément pour faire demi-tour (rayon de giration minimal de 8 mètres). Lorsque le tissu urbain environnant le permet, ces voies seront obligatoirement raccordées au réseau général par un maillage piétonnier et cyclable.

ARTICLE UA.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite aux caractéristiques suffisantes et munie d'un dispositif anti-retour.

II - Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

III - Eaux pluviales

Se conformer aux dispositions générales et au règlement d'assainissement pluvial annexé au Plan Local d'Urbanisme.

IV - Electricité - Téléphone - Télévision

Pour toutes les voies nouvelles (voies publiques ou privées, voiries de lotissement...), les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être réalisés en souterrain. Aucune opération (lotissement, ensemble d'habitations) ne peut comporter plus de deux groupes d'antennes collectives de télévision.

V - Ordures ménagères

Les constructions neuves ou lors de la réhabilitation d'immeuble à usage d'habitations collectives ou d'activités, les groupes d'habitations et les lotissements auront l'obligation d'avoir au moins un local d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte des déchets ménagers ; une aire de présentation différenciée de l'aire de stockage devra être aménagée en limite du domaine public.

ARTICLE UA.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

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

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

Les dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

Les constructions situées le long des voies doivent être implantées en tout point de la façade sur au moins l'une des limites séparatives aboutissant aux voies.

Le long des autres limites séparatives, elles peuvent être implantés en limite ou observer un retrait minimum ne devant pas être inférieur à la moitié de leur hauteur, mesurée en tout point de la façade, avec un minimum de 3 m.

Les dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Toute construction sera implantée à une distance au moins égale à 6 m des berges des cours d'eau.

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

Pas de prescription.

ARTICLE UA.9 - EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE UA.10 - HAUTEUR MAXIMUM

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 10 m soit 3 niveaux (2 étages sur rez-de-chaussée).

Dans les secteurs UA a et UA c, les règles de hauteur ne sont pas applicables : les considérations architecturales et les impératifs de bonne intégration dans le bâti existant permettront d'apprécier l'admissibilité du projet.

Dans le secteur UA b, la hauteur d'une construction ne doit pas excéder 7 m soit 2 niveaux (1 étage sur rez-de-chaussée) ou ne pas dépasser le gabarit des immeubles mitoyens.

Les équipements publics sont exemptés de la règle de hauteur.

ARTICLE UA.11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites naturels ou urbains et doivent satisfaire aux recommandations architecturales de la ZPPAUP.

Une bonne insertion dans le site sera recherchée par l'implantation de la construction, son adaptation au terrain, son aspect extérieur et sa volumétrie.

ARTICLE UA.12 - STATIONNEMENT

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

Les normes indiquées dans les dispositions générales devront être prises en compte. Toutefois ces normes ne s'appliquent pas au réaménagement des constructions existantes quelle que soit leur destination antérieure. Elles seront appliquées aux extensions des bâtiments existants dès lors que la surface de plancher construite sera supérieure ou égale à 100 m².

Les normes minimales de stationnement par destination sont les suivantes :

Habitation :

- Logement social : non réglementé,
- Logement individuel : 1 place par logement,
- Logements collectifs : 1 place par logement,
- Dans les opérations comportant plus de 10 logements 2 places de stationnement visiteurs sont exigés en complément
- Logement pour les étudiants ou résidence pour personnes âgées : le stationnement existant ou à créer devra être organisé de manière à permettre le bon fonctionnement de l'opération

Hébergement hôtelier : 1 place par chambre

Bureaux : non réglementé

Commerce : non réglementé

Artisanat : le stationnement existant ou à créer devra être organisé de manière à permettre le bon fonctionnement de l'activité

Industrie : Jusqu'à 50 m² de surface de plancher créée : non règlementé,

- De 50 m² à 80 m² de surface de plancher créée : 1 place de stationnement,
- Au-delà de 80 m² de surface de plancher créée : 1 place de stationnement par tranche 80 m² de surface de plancher créée.

Entrepôt : les normes de stationnement suivantes minimales s'appliquent :

- Jusqu'à 50 m² de surface de plancher créée : non règlementé,
- De 50 m² à 80 m² de surface de plancher créée : 1 place de stationnement,
- Au-delà de 80 m² de surface de plancher créée : 1 place de stationnement par tranche 80 m² de surface de plancher créée.

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

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 du code de l'urbanisme.

Les lieux - Allées d'Etigny, Place du Foirail - identifiés dans les documents graphiques en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme constituent des éléments de paysage qu'il convient de protéger et de mettre en valeur. Ces plantations seront conservées et confortées.

Conformément au code de l'urbanisme, toute intervention sur ces éléments classés ou protégés est subordonnée à une déclaration préalable et à un accord de la municipalité.

La coupe partielle ou totale pourra être autorisée, notamment pour des raisons sanitaires ou de sécurité et à condition d'un remplacement du boisement en quantité, et à terme, en qualité équivalente.

D'une manière générale, les implantations des constructions doivent être telles qu'elles maintiennent le maximum de végétation, les abattages d'arbres étant ainsi limités au plus strict minimum. Ceci justifie que des prescriptions pourront être édictées au titre de l'insertion du projet dans son environnement.

Sauf impossibilité technique, architecturale ou urbanistique non imputable au constructeur ou aménageur, les aires de stationnement de 4 places et plus doivent être plantées à raison de :

- un arbre toutes les trois places pour le stationnement en longitudinal,
- un arbre toutes les six places pour les autres stationnements (en épi, aire, etc.).

Des dispositions différentes pourront être admises pour les places de stationnement prévues le long des façades des bâtiments : plantations d'arbustes ou autre aménagement paysager.

Les essences locales seront privilégiées pour les plantations. Ainsi on trouvera pour les arbres plantés des essences telles que érable champêtre, érable de Montpellier, frêne à fleur, orme résista, orme de Lutèce, etc. et pour les haies arbustives des essences telles que troène, laurier tin, cornouiller, lilas, spirée, noisetier, etc.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Néant.

TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES : ZONE UB

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

ARTICLE UB.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage agricole,
- les lotissements à usage d'activités,
- les dépôts de ferrailles, de véhicules, de matériaux, de déchets, ...
- les garages collectifs de caravanes, parcs d'attractions, terrains de sports motorisés,
- les constructions et installations à usage d'activités polluantes, nuisantes ou dangereuses pour le voisinage,
- les carrières et décharges,
- les caravanes isolées,
- les terrains de camping ou de caravanage,
- les parcs résidentiels de loisirs.

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

- les constructions à usage agricole ne seront admises que si elles sont liées aux activités agricoles existantes à la date d'approbation du présent PLU ;
- dans les conditions prévues par l'article L.111-15 du code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment agricole détruit ou démoli suite à un sinistre est autorisée dès lors que la destination initiale du bâtiment est maintenue, et à condition de respecter les règles d'urbanisme et servitudes d'utilités publique existantes ;
- les installations, constructions, ouvrages et aménagements de quelque nature que ce soit, admis dans la zone, ne seront autorisés que sous réserve de la prise en compte du risque d'inondation et pourront être soumis à des prescriptions particulières découlant des dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondation.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB.3 - ACCES ET VOIRIE

I - Accès

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou de toute autre servitude éventuellement établie par application de l'article 682 du code civil.

Les accès et voiries doivent permettre l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics. Les voies disposeront d'une largeur de chaussée d'au moins 3,50 m. Les passages sous porche devront avoir une hauteur minimale de 3,50 m.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste, piétonnière et des personnes à mobilité réduite.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

II - Voirie

Les voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile, doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent.

Les voies créées devront autant que possible favoriser la mise en place de liaisons interquartiers et le maillage des réseaux : voirie, liaisons douces (piétons, cycles), eau potable, réseau incendie et le cas échéant assainissement.

La largeur minimale de plate-forme requise est de 8 mètres. Des adaptations pourront être prescrites exceptionnellement afin d'éviter l'abattage des arbres.

Les éventuelles voies en impasse autorisées comporteront un dispositif de retournement permettant aux véhicules lourds de manœuvrer aisément pour faire demi-tour (rayon de giration minimal de 8 mètres). Lorsque le tissu urbain environnant le permet, ces voies seront obligatoirement raccordées au réseau général par un maillage piétonnier et cyclable.

ARTICLE UB.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite aux caractéristiques suffisantes et munie d'un dispositif anti-retour.

II - Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

III - Eaux pluviales

Se conformer aux dispositions générales et au règlement d'assainissement pluvial annexé au Plan Local d'Urbanisme.

IV - Electricité - Téléphone - Télévision

Pour toutes les voies nouvelles (voies publiques ou privées, voiries de lotissement...), les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être réalisés en souterrain. Aucune opération (lotissement, ensemble d'habitations) ne peut comporter plus de deux groupes d'antennes collectives de télévision.

V - Ordures ménagères

Les constructions neuves ou lors de la réhabilitation d'immeuble à usage d'habitations collectives ou d'activités, les groupes d'habitations et les lotissements auront l'obligation d'avoir au moins un local d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte des déchets ménagers. Une aire de présentation différenciée de l'aire de stockage devra être aménagée en limite du domaine public.

ARTICLE UB.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

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

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer ou à une distance de l'alignement au moins égale à 3 m.

Les dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

Les constructions peuvent être implantées en tout point de la façade sur les limites séparatives ou doivent respecter une distance des limites au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 m.

Les dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Toute construction sera implantée à une distance au moins égale à 6 m des berges des cours d'eau.

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

Pas de prescription.

ARTICLE UB.9 - EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE UB.10 - HAUTEUR MAXIMUM

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 10 m soit 3 niveaux, (soit 2 étages sur rez-de-chaussée) ou ne pas dépasser le gabarit des immeubles mitoyens.

Dans les secteurs UB a et UB b, la hauteur des constructions n'est pas limitée.

Les équipements publics sont exemptés de la règle de hauteur.

ARTICLE UB.11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites naturels ou urbains et doivent satisfaire aux recommandations architecturales de la ZPPAUP.

Une bonne insertion dans le site sera recherchée par l'implantation de la construction, son adaptation au terrain, son aspect extérieur et sa volumétrie.

ARTICLE UB.12 - STATIONNEMENT

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

Les normes indiquées dans les dispositions générales devront être prises en compte.

1. Dans la zone UB et le secteur UBa :

Les normes minimales de stationnement par destination sont les suivantes :

Habitation :

- Logement social : 1 place par logement,
- Logement individuel : 2 places par logement,
- Logements collectifs : 2 places par logement
- Dans les opérations comportant plus de 10 logements 2 places de stationnement visiteurs sont exigés en complément
- Logement pour les étudiants ou résidence pour personnes âgées : le stationnement existant ou à créer devra être organisé de manière à permettre le bon fonctionnement de l'opération

Hébergement hôtelier : 1 place par chambre

Bureaux : à partir de 50 m² de surface de plancher créée il est exigé 1 place de stationnement et 1 place de stationnement supplémentaire pour 50 m² de surface de plancher créée

Commerce : à partir de 50 m² de surface de plancher créée il est exigé 1 place de stationnement et 1 place de stationnement supplémentaire pour 50 m² de surface de plancher créée

Artisanat : les normes de stationnement suivantes minimales s'appliquent :

- Jusqu'à 50 m² de surface de plancher créée : non règlementé,
- De 50 m² à 80 m² de surface de plancher créée : 1 place de stationnement,
- Au-delà de 80 m² de surface de plancher créée : 1 place de stationnement par tranche 80 m² de surface de plancher créée.

Industrie : les normes de stationnement suivantes minimales s'appliquent :

- Jusqu'à 50 m² de surface de plancher créée : non règlementé,
- De 50 m² à 80 m² de surface de plancher créée : 1 place de stationnement,
- Au-delà de 80 m² de surface de plancher créée : 1 place de stationnement par tranche 80 m² de surface de plancher créée.

Entrepôt : les normes de stationnement suivantes minimales s'appliquent :

- Jusqu'à 50 m² de surface de plancher créée : non règlementé,
- De 50 m² à 80 m² de surface de plancher créée : 1 place de stationnement,
- Au-delà de 80 m² de surface de plancher créée : 1 place de stationnement par tranche 80 m² de surface de plancher créée.

2. Dans le secteur UBb :

Les normes minimales de stationnement par destination sont les suivantes :

Habitation :

- Logement social : non règlementé,
- Pour les logements individuels et les logements collectifs, les résidences étudiantes ou les résidences pour les personnes âgées : le stationnement existant ou à créer devra être organisé de manière à permettre le bon fonctionnement de l'opération,

Hébergement hôtelier : 1 place par chambre,

Bureaux : non règlementé,

Commerce : non règlementé,

Artisanat : le stationnement existant ou à créer devra être organisé de manière à permettre le bon fonctionnement de l'opération,

Industrie : les normes de stationnement suivantes minimales s'appliquent :

- Jusqu'à 50 m² de surface de plancher créée : non règlementé,
- De 50 m² à 80 m² de surface de plancher créée : 1 place de stationnement,
- Au-delà de 80 m² de surface de plancher créée : 1 place de stationnement par tranche 80 m² de surface de plancher créée.

Entrepôt : les normes de stationnement suivantes minimales s'appliquent :

- Jusqu'à 50 m² de surface de plancher créée : non règlementé,
- De 50 m² à 80 m² de surface de plancher créée : 1 place de stationnement,
- Au-delà de 80 m² de surface de plancher créée : 1 place de stationnement par tranche 80 m² de surface de plancher créée.

ARTICLE UB.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 du code de l'urbanisme.

Les lieux - à la Ribère, le parc de la Boubée, le parc de l'ADAPEI au Garros -identifiés dans les documents graphiques en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme constituent des éléments de paysage qu'il convient de protéger et de mettre en valeur. Ces plantations seront conservées et confortées.

Conformément au code de l'urbanisme, toute intervention sur ces éléments classés ou protégés est subordonnée à une déclaration préalable et à un accord de la municipalité.

La coupe partielle ou totale pourra être autorisée, notamment pour des raisons sanitaires ou de sécurité et à condition d'un remplacement du boisement en quantité, et à terme, en qualité équivalente.

D'une manière générale, les implantations des constructions doivent être telles qu'elles maintiennent le maximum de végétation, les abattages d'arbres étant ainsi limités au plus strict minimum. Ceci justifie que des prescriptions pourront être édictées au titre de l'insertion du projet dans son environnement.

Sauf impossibilité technique, architecturale ou urbanistique non imputable au constructeur ou aménageur, les aires de stationnement de 4 places et plus doivent être plantées à raison de :

- un arbre toutes les trois places pour le stationnement en longitudinal,
- un arbre toutes les six places pour les autres stationnements (en épi, aire, etc.).

Des dispositions différentes pourront être admises pour les places de stationnement prévues le long des façades des bâtiments : plantations d'arbustes ou autre aménagement paysager.

Les essences locales seront privilégiées pour les plantations. Ainsi on trouvera pour les arbres plantés des essences telles que érable champêtre, érable de Montpellier, frêne à fleur, orme résista, orme de Lutèce, etc. et pour les haies arbustives des essences telles que troène, laurier tin, cornouiller, lilas, spirée, noisetier, etc.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Néant.

TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES : ZONE UC

Cette zone comprend :

- un secteur UC a, où les hauteurs sont limitées par rapport à la zone UC,
- un secteur UC b, de hauteur et de densité plus faible.

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

ARTICLE UC.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage agricole,
- les lotissements à usage d'activités,
- les dépôts de ferrailles, de véhicules, de matériaux, de déchets, ...
- les garages collectifs de caravanes, parcs d'attractions, terrains de sports motorisés,
- les constructions et installations à usage d'activités polluantes, nuisantes ou dangereuses pour le voisinage,
- les carrières et décharges,
- les caravanes isolées,
- les terrains de camping ou de caravanage,
- les parcs résidentiels de loisirs.

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

- les constructions à usage agricole ne seront admises que si elles sont liées aux activités agricoles existantes à la date d'approbation du présent PLU ;
- dans les conditions prévues par l'article L.111-15 du code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment agricole détruit ou démoli suite à un sinistre est autorisée dès lors que la destination initiale du bâtiment est maintenue, et à condition de respecter les règles d'urbanisme et servitudes d'utilités publique existantes ;
- les installations, constructions, ouvrages et aménagements de quelque nature que ce soit admis dans la zone ne seront autorisés que sous réserve de la prise en compte du risque d'inondation et pourront être soumis à des prescriptions particulières découlant des dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondation.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC.3 - ACCES ET VOIRIE

I - Accès

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou de toute autre servitude éventuellement établie par application de l'article 682 du code civil.

Les accès et voiries doivent permettre l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics. Les voies disposeront d'une largeur de chaussée d'au moins 3,50 m. Les passages sous porche devront avoir une hauteur minimale de 3,50 m.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste, piétonnière et des personnes à mobilité réduite.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

II - Voirie

Les voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile, doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent.

Les voies créées devront autant que possible favoriser la mise en place de liaisons interquartiers et le maillage des réseaux : voirie, liaisons douces (piétons, cycles), eau potable, réseau incendie et le cas échéant assainissement.

La largeur minimale de plate-forme requise est de 8 mètres. Des adaptations pourront être prescrites exceptionnellement afin d'éviter l'abattage des arbres.

Les éventuelles voies en impasse autorisées comporteront un dispositif de retournement permettant aux véhicules lourds de manœuvrer aisément pour faire demi-tour (rayon de giration minimal de 8 mètres). Lorsque le tissu urbain environnant le permet, ces voies seront obligatoirement raccordées au réseau général par un maillage piétonnier et cyclable.

ARTICLE UC.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite aux caractéristiques suffisantes et munie d'un dispositif anti-retour.

II - Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations

souterraines au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

A défaut de réseau public d'assainissement dans le secteur UC b, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera toléré, dès lors que l'aptitude du sol à recevoir cet assainissement autonome sera établi comme favorable ; le dispositif devra répondre aux caractéristiques hydrogéologiques, être adapté notamment à la superficie et à la configuration du terrain et être accepté par le service public d'assainissement non collectif (SPANC).

III - Eaux pluviales

Se conformer aux dispositions générales et au règlement d'assainissement pluvial annexé au Plan Local d'Urbanisme.

IV - Electricité - Téléphone - Télévision

Pour toutes les voies nouvelles (voies publiques ou privées, voiries de lotissement...), les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être réalisés en souterrain. Aucune opération (lotissement, ensemble d'habitations) ne peut comporter plus de deux groupes d'antennes collectives de télévision.

V - Ordures ménagères

Les constructions neuves ou lors de la réhabilitation d'immeuble à usage d'habitations collectives ou d'activités, les groupes d'habitations et les lotissements auront l'obligation d'avoir au moins un local d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte des déchets ménagers. Une aire de présentation différenciée de l'aire de stockage devra être aménagée en limite du domaine public.

ARTICLE UC.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour les terrains qui ne sont pas desservis par le réseau d'assainissement collectif, les caractéristiques des terrains devront permettre l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome conformément à la réglementation.

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

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer ou à une distance de l'alignement au moins égale à 3 m.

Les dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

Les constructions peuvent être implantées en tout point de la façade sur les limites séparatives ou doivent respecter une distance des limites au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 m.

Les dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Toute construction sera implantée à une distance au moins égale à 6 m des berges des cours d'eau.

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

Pas de prescription.

ARTICLE UC.9 - EMPRISE AU SOL

Elle sera au plus égale à 50 % de la surface du terrain.

Dans le secteur UC b, elle sera au plus égale à 20 % de la surface du terrain.

ARTICLE UC.10 - HAUTEUR MAXIMUM

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 10 m soit 3 niveaux (2 étages sur rez-de-chaussée).

Dans les secteurs UC a et UC b, elle sera limitée à 7 m soit 2 niveaux (1 étage sur rez-de-chaussée).

Les équipements publics sont exemptés de la règle de

hauteur. ARTICLE UC.11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites naturels ou urbains et doivent satisfaire aux recommandations architecturales de la ZPPAUP si besoin.

Une bonne insertion dans le site sera recherchée par l'implantation de la construction, son adaptation au terrain, son aspect extérieur et sa volumétrie.

ARTICLE UC.12 - STATIONNEMENT

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

Les normes indiquées dans les dispositions générales devront être prises en compte.

Pour les opérations de logements collectifs, 50 % au moins des places de stationnement créées devront être couvertes par des ombrières associées à un procédé de production d'énergies renouvelables sur la totalité de la surface de ces ombrières. Si une impossibilité technique de réalisation des ombrières est justifiée, un report des dispositifs d'énergie renouvelable peut être autorisé sur une autre partie du projet, notamment en toiture. Cette obligation ne s'applique pas aux logements sociaux.

Les normes minimales de stationnement par destination sont les suivantes :

Habitation :

- Logement social : 1 place par logement,
- Logement individuel : 2 places par logement,
- Logements collectifs : 2 places par logement,
- Dans les opérations comportant plus de 10 logements 2 places de stationnement visiteurs sont exigés en complément,

- Logement pour les étudiants ou résidence pour personnes âgées : le stationnement existant ou à créer devra être organisé de manière à permettre le bon fonctionnement de l'opération,

Hébergement hôtelier : 1 place par chambre

Bureaux : à partir de 50 m² de surface de plancher créée il est exigé 1 place de stationnement et 1 place de stationnement supplémentaire pour 50 m² de surface de plancher créée

Commerce : à partir de 50 m² de surface de plancher créée il est exigé 1 place de stationnement et 1 place de stationnement supplémentaire pour 50 m² de surface de plancher créée

Artisanat : les normes de stationnement suivantes minimales s'appliquent :

- Jusqu'à 50 m² de surface de plancher créée : non règlementé,
- De 50 m² à 80 m² de surface de plancher créée : 1 place de stationnement,
- Au-delà de 80 m² de surface de plancher créée : 1 place de stationnement par tranche 80 m² de surface de plancher créée.

Industrie : les normes de stationnement suivantes minimales s'appliquent :

- Jusqu'à 50 m² de surface de plancher créée : non règlementé,
- De 50 m² à 80 m² de surface de plancher créée : 1 place de stationnement,
- Au-delà de 80 m² de surface de plancher créée : 1 place de stationnement par tranche 80 m² de surface de plancher créée.

Entrepôt : les normes de stationnement suivantes minimales s'appliquent :

- Jusqu'à 50 m² de surface de plancher créée : non règlementé,
- De 50 m² à 80 m² de surface de plancher créée : 1 place de stationnement,
- Au-delà de 80 m² de surface de plancher créée : 1 place de stationnement par tranche 80 m² de surface de plancher créée.

ARTICLE UC.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 du code de l'urbanisme.

Les lieux - le parc de l'Oratoire, à l'hôtel du département - identifiés dans les documents graphiques en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme constituent des éléments de paysage qu'il convient de protéger et de mettre en valeur. Ces plantations seront conservées et confortées.

Conformément au code de l'urbanisme, toute intervention sur ces éléments classés ou protégés est subordonnée à une déclaration préalable et à un accord de la municipalité.

La coupe partielle ou totale pourra être autorisée, notamment pour des raisons sanitaires ou de sécurité et à condition d'un remplacement du boisement en quantité, et à terme, en qualité équivalente.

D'une manière générale, les implantations des constructions doivent être telles qu'elles maintiennent le maximum de végétation, les abattages d'arbres étant ainsi limités au plus strict minimum. Ceci justifie que des prescriptions pourront être édictées au titre de l'insertion du projet dans son environnement.

Au moins 20% de la superficie de l'unité foncière doivent être aménagés en espaces verts plantés d'arbre de haute tige.

Sauf impossibilité technique, architecturale ou urbanistique non imputable au constructeur ou aménageur, les aires de stationnement non couvertes de 4 places et plus doivent être plantées à raison de :

- un arbre toutes les trois places pour le stationnement en longitudinal,
- un arbre toutes les six places pour les autres stationnements (en épi, aire, etc.).

Des dispositions différentes pourront être admises pour les places de stationnement prévues le long des façades des bâtiments : plantations d'arbustes ou autre aménagement paysager.

Les essences locales seront privilégiées pour les plantations. Ainsi on trouvera pour les arbres plantés des essences telles que érable champêtre, érable de Montpellier, frêne à fleur, orme résista, orme de Lutèce, etc. et pour les haies arbustives des essences telles que troène, laurier tin, cornouiller, lilas, spirée, noisetier, etc.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Néant.

TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES : ZONE UG

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

ARTICLE UG.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage agricole,
- les lotissements à usage d'activités,
- les dépôts de ferrailles, de véhicules, de matériaux, de déchets, ...
- les garages collectifs de caravanes, parcs d'attractions, terrains de sports motorisés,
- les constructions et installations à usage d'activités polluantes, nuisantes ou dangereuses pour le voisinage,
- les carrières et décharges,
- les caravanes isolées,
- les terrains de camping ou de caravanage,
- les parcs résidentiels de loisirs.

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

Les constructions à usage agricole ne seront admises que si elles sont liées aux activités agricoles existantes à la date d'approbation du présent PLU.

Dans les conditions prévues par l'article L.111-15 du code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment agricole détruit ou démoli suite à un sinistre est autorisée dès lors que la destination initiale du bâtiment est maintenue, et à condition de respecter les règles d'urbanisme et servitudes d'utilités publique existantes.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UG.3 - ACCES ET VOIRIE

I - Accès

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou de toute autre servitude éventuellement établie par application de l'article 682 du code civil.

Les accès et voiries doivent permettre l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics. Les voies disposeront d'une largeur de chaussée d'au moins 3,50 m. Les passages sous porche devront avoir une hauteur minimale de 3,50 m.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste, piétonnière et des personnes à mobilité réduite.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

II - Voirie

Les voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile, doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent.

Les voies créées devront autant que possible favoriser la mise en place de liaisons interquartiers et le maillage des réseaux : voirie, liaisons douces (piétons, cycles), eau potable, réseau incendie et le cas échéant assainissement.

La largeur minimale de plate-forme requise est de 8 mètres. Des adaptations pourront être prescrites exceptionnellement afin d'éviter l'abattage des arbres.

Les éventuelles voies en impasse autorisées comporteront un dispositif de retournement permettant aux véhicules lourds de manœuvrer aisément pour faire demi-tour (rayon de giration minimal de 8 mètres). Lorsque le tissu urbain environnant le permet, ces voies seront obligatoirement raccordées au réseau général par un maillage piétonnier et cyclable.

ARTICLE UG.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite aux caractéristiques suffisantes et munie d'un dispositif anti-retour.

II - Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

III - Eaux pluviales

Se conformer aux dispositions générales et au règlement d'assainissement pluvial annexé au Plan Local d'Urbanisme.

IV - Electricité - Téléphone - Télévision

Pour toutes les voies nouvelles (voies publiques ou privées, voiries de lotissement...), les

réseaux d'électricité et de téléphone doivent être réalisés en souterrain. Aucune opération (lotissement, ensemble d'habitations) ne peut comporter plus de deux groupes d'antennes collectives de télévision.

V - Ordures ménagères

Les constructions neuves ou lors de la réhabilitation d'immeuble à usage d'habitations collectives ou d'activités, les groupes d'habitations et les lotissements auront l'obligation d'avoir au moins un local d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte des déchets ménagers. Une aire de présentation différenciée de l'aire de stockage devra être aménagée en limite du domaine public.

ARTICLE UG.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

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

Les bâtiments doivent être implantés à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer ou à une distance de l'alignement au moins égale à 3 m.

Les dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

Les bâtiments peuvent être implantés en tout point de la façade sur les limites séparatives ou doivent respecter une distance des limites au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 m.

Les dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

Néant.

ARTICLE UG.9 - EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE UG.10 - HAUTEUR MAXIMUM

Néant.

ARTICLE UG.11 - ASPECT EXTERIEUR

Une bonne insertion dans le site sera recherchée par l'implantation de la construction, son adaptation au terrain, son aspect extérieur et sa volumétrie.

ARTICLE UG.12 - STATIONNEMENT

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

Les normes indiquées dans les dispositions générales devront être prises en compte.

Pour les opérations de logements collectifs, 50 % au moins des places de stationnement créées devront être couvertes par des ombrières associées à un procédé de production d'énergies renouvelables sur la totalité de la surface de ces ombrières. Si une impossibilité technique de réalisation des ombrières est justifiée, un report des dispositifs d'énergie renouvelable peut être autorisé sur une autre partie du projet, notamment en toiture. Cette obligation ne s'applique pas aux logements sociaux.

Les normes minimales de stationnement par destination sont les suivantes :

Habitation :

- Logement social : 1 place par logement,
- Logement individuel : 2 places par logement,
- Logements collectifs : 1 place par logement,
- Dans les opérations comportant plus de 10 logements 2 places de stationnement visiteurs sont exigés en complément,
- Logement pour les étudiants ou résidence pour personnes âgées : le stationnement existant ou à créer devra être organisé de manière à permettre le bon fonctionnement de l'opération,

Hébergement hôtelier : 1 place par chambre

Bureaux : non règlementé

Commerce : à partir de 50 m² de surface de plancher créée il est exigé 1 place de stationnement et 1 place de stationnement supplémentaire pour 50 m² de surface de plancher créée

Artisanat : les normes de stationnement suivantes minimales s'appliquent :

- Jusqu'à 50 m² de surface de plancher créée : non règlementé,
- De 50 m² à 80 m² de surface de plancher créée : 1 place de stationnement,
- Au-delà de 80 m² de surface de plancher créée : 1 place de stationnement par tranche 80 m² de surface de plancher créée.

Industrie : les normes de stationnement suivantes minimales s'appliquent :

- Jusqu'à 50 m² de surface de plancher créée : non règlementé,
- De 50 m² à 80 m² de surface de plancher créée : 1 place de stationnement,
- Au-delà de 80 m² de surface de plancher créée : 1 place de stationnement par tranche 80 m² de surface de plancher créée.

Entrepôt : les normes de stationnement suivantes minimales s'appliquent :

- Jusqu'à 50 m² de surface de plancher créée : non règlementé,
- De 50 m² à 80 m² de surface de plancher créée : 1 place de stationnement,
- Au-delà de 80 m² de surface de plancher créée : 1 place de stationnement par tranche 80 m² de surface de plancher créée.

ARTICLE UG.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 du code de l'urbanisme.

Conformément au code de l'urbanisme, toute intervention sur ces éléments classés ou protégés est subordonnée à une déclaration préalable et à un accord de la municipalité.

La coupe partielle ou totale pourra être autorisée, notamment pour des raisons sanitaires ou de sécurité et à condition d'un remplacement du boisement en quantité, et à terme, en qualité équivalente.

D'une manière générale, les implantations des constructions doivent être telles qu'elles maintiennent le maximum de végétation, les abattages d'arbres étant ainsi limités au plus strict minimum. Ceci justifie que des prescriptions pourront être édictées au titre de l'insertion du projet dans son environnement.

Au moins 20% de la superficie de l'unité foncière doivent être aménagés en espaces verts plantés d'arbre de haute tige.

Sauf impossibilité technique, architecturale ou urbanistique non imputable au constructeur ou aménageur, les aires de stationnement de 4 places et plus doivent être plantées à raison de :

- un arbre toutes les trois places pour le stationnement en longitudinal,
- un arbre toutes les six places pour les autres stationnements (en épi, aire, etc.).

Des dispositions différentes pourront être admises pour les places de stationnement prévues le long des façades des bâtiments : plantations d'arbustes ou autre aménagement paysager.

Les essences locales seront privilégiées pour les plantations. Ainsi on trouvera pour les arbres plantés des essences telles que érable champêtre, érable de Montpellier, frêne à fleur, orme résista, orme de Lutèce, etc. et pour les haies arbustives des essences telles que troène, laurier tin, cornouiller, lilas, spirée, noisetier, etc.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UG.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Néant.

TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES : ZONE UY

Cette zone comprend un secteur UY h où les constructions à usage d'habitation sont autorisées.

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

ARTICLE UY.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage d'habitation autres que celles mentionnées à l'article UY2,
- les constructions à usage agricole,
- les lotissements à usage d'habitation,
- les parcs d'attractions, terrains de sports motorisés,
- les caravanes isolées,
- les terrains de camping ou de caravanage,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les carrières.

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

Dans tous les secteurs :

Les installations, constructions, ouvrages et aménagements de quelque nature que ce soit, admis dans la zone, ne seront autorisés que sous réserve de la prise en compte du risque d'inondation et pourront être soumis à des prescriptions particulières découlant des dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondation.

Lorsque des orientations d'aménagements existent les constructions, aménagements et installations projetées devront s'y conformer.

Les constructions à usage d'habitation strictement nécessaires pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements à condition qu'elles soient comprises dans le volume du bâtiment d'activités sauf impossibilité technique liée à un risque technologique de l'activité autorisée.

L'extension des constructions à usage d'habitation existantes. Les annexes des constructions à usage d'habitation existantes.

Dans les conditions prévues par l'article L.111-15 du code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment agricole détruit ou démoli suite à un sinistre

est autorisée dès lors que la destination initiale du bâtiment est maintenue, et à condition de respecter les règles d'urbanisme et servitudes d'utilités publique existantes.

Dans le seul secteur UY h : Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UY.3 - ACCES ET VOIRIE

I - Accès

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou de toute autre servitude éventuellement établie par application de l'article 682 du code civil.

Les accès et voiries doivent permettre l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics. Les voies disposeront d'une largeur de chaussée d'au moins 3,50 m. Les passages sous porche devront avoir une hauteur minimale de 3,50 m.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste, piétonnière et des personnes à mobilité réduite.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

II - Voirie

La création de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de chaussée : 5 mètres
- largeur minimale de plate-forme : 8 mètres

Des adaptations pourront être prescrites exceptionnellement afin d'éviter l'abattage des arbres.

Les éventuelles voies en impasse autorisées comporteront un dispositif de retournement permettant aux véhicules lourds de manœuvrer aisément pour faire demi-tour (rayon de giration minimal de 8 mètres). Lorsque le tissu urbain environnant le permet, ces voies seront obligatoirement raccordées au réseau général par un maillage piétonnier et cyclable.

ARTICLE UY.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite aux caractéristiques suffisantes et munie d'un dispositif anti-retour.

II - Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Sauf pour les terrains classés en zone d'assainissement non-collectif, où un dispositif

d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera toléré, dès lors que l'aptitude du sol à recevoir cet assainissement autonome sera établi comme favorable ; le dispositif devra répondre aux caractéristiques hydrogéologiques, être adapté notamment à la superficie et à la configuration du terrain et être accepté par le service public d'assainissement non collectif (SPANC).

III - Eaux pluviales

Se conformer aux dispositions générales et au règlement d'assainissement pluvial annexé au Plan Local d'Urbanisme.

IV - Electricité - Téléphone - Télévision

Pour toutes les voies nouvelles (voies publiques ou privées, voiries de lotissement...), les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être réalisés en souterrain. Aucune opération (lotissement, ensemble d'habitations) ne peut comporter plus de deux groupes d'antennes collectives de télévision.

V - Ordures ménagères

Les constructions neuves ou lors de la réhabilitation d'immeuble à usage d'habitations collectives ou d'activités, les groupes d'habitations et les lotissements auront l'obligation d'avoir au moins un local d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte des déchets ménagers. Une aire de présentation différenciée de l'aire de stockage devra être aménagée en limite du domaine public.

ARTICLE UY.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

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

Les bâtiments doivent être implantés au minimum à 5 m de l'alignement ou de l'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer.

Toutefois, l'extension des bâtiments d'activités existantes peut être implantée à une distance de l'alignement au moins égale à 3 m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et pour les extensions et annexes liées aux habitations existantes.

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

Les bâtiments peuvent être implantés en tout point de la façade sur les limites séparatives ou doivent respecter une distance des limites au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 m.

Les dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Toute construction sera implantée à une distance au moins égale à 6 m des berges des cours d'eau.

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

Pas de prescription.

ARTICLE UY.9 - EMPRISE AU SOL

Elle sera au plus égale à 70 % de la surface du terrain.

ARTICLE UY.10 - HAUTEUR MAXIMUM

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne devra pas excéder 7 m soit 2 niveaux (soit 1 étage sur rez-de-chaussée).

ARTICLE UY.11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect fini compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants.

ARTICLE UY.12 - STATIONNEMENT

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

Les normes indiquées dans les dispositions générales devront être prises en compte.

Les normes minimales de stationnement par destination sont les suivantes :

Habitation : Logement individuel : 2 places par logement,

Hébergement hôtelier : 1 place par chambre

Bureaux : à partir de 50 m² de surface de plancher créée il est exigé 1 place de stationnement et 1 place de stationnement supplémentaire pour 50 m² de surface de plancher créée

Commerce : à partir de 50 m² de surface de plancher créée il est exigé 1 place de stationnement et 1 place de stationnement supplémentaire pour 50 m² de surface de plancher créée

Artisanat : les normes de stationnement suivantes minimales s'appliquent :

- Jusqu'à 50 m² de surface de plancher créée : non réglementé,
- De 50 m² à 80 m² de surface de plancher créée : 1 place de stationnement,
- Au-delà de 80 m² de surface de plancher créée : 1 place de stationnement par tranche 80 m² de surface de plancher créée.

Industrie : les normes de stationnement suivantes minimales s'appliquent :

- Jusqu'à 50 m² de surface de plancher créée : non réglementé,
- De 50 m² à 80 m² de surface de plancher créée : 1 place de stationnement,
- Au-delà de 80 m² de surface de plancher créée : 1 place de stationnement par tranche 80 m² de surface de plancher créée.

Entrepôt : les normes de stationnement suivantes minimales s'appliquent :

- Jusqu'à 50 m² de surface de plancher créée : non réglementé,
- De 50 m² à 80 m² de surface de plancher créée : 1 place de stationnement,
- Au-delà de 80 m² de surface de plancher créée : 1 place de stationnement par tranche 80 m² de surface de plancher créée.

ARTICLE UY.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 du code de l'urbanisme.

Conformément au code de l'urbanisme, toute intervention sur ces éléments classés ou protégés est subordonnée à une déclaration préalable et à un accord de la municipalité.

La coupe partielle ou totale pourra être autorisée, notamment pour des raisons sanitaires ou de sécurité et à condition d'un remplacement du boisement en quantité, et à terme, en qualité équivalente.

D'une manière générale, les implantations des constructions doivent être telles qu'elles maintiennent le maximum de végétation, les abattages d'arbres étant ainsi limités au plus strict minimum. Ceci justifie que des prescriptions pourront être édictées au titre de l'insertion du projet dans son environnement.

Au moins 10% de la superficie de l'unité foncière doivent être aménagés en espaces verts plantés d'arbre de haute tige ; les surfaces dévolues aux accès et stationnements n'entrent pas en compte dans ce pourcentage.

Sauf impossibilité technique, architecturale ou urbanistique non imputable au constructeur ou aménageur, les aires de stationnement de 4 places et plus doivent être plantées à raison de :

- un arbre toutes les trois places pour le stationnement en longitudinal,
- un arbre toutes les six places pour les autres stationnements (en épi, aire, etc.).

Des dispositions différentes pourront être admises pour les places de stationnement prévues le long des façades des bâtiments : plantations d'arbustes ou autre aménagement paysager.

Les essences locales seront privilégiées pour les plantations. Ainsi on trouvera pour les arbres plantés des essences telles que érable champêtre, érable de Montpellier, frêne à fleur, orme résista, orme de Lutèce, etc. et pour les haies arbustives des essences telles que troène, laurier tin, cornouiller, lilas, spirée, noisetier, etc.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UY.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Néant.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UY2

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

ARTICLE UY2.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- le stationnement des caravanes isolées ou non, les habitats mobiles et les constructions légères de loisir,
- les constructions à usage d'habitation autres que celles mentionnées à l'article UY2.2,
- les terrains de camping et de caravaning,
- les bâtiments d'exploitations agricoles et forestières,
- tout affouillement et exhaussement du sol non lié à une opération autorisée,
- les constructions à destination de loisirs,
- les stockages de toute nature situés dans les marges de recul de l'alignement du bâti.

ARTICLE UY2.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES,

Les habitations à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est absolument nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des installations. Ces constructions seront obligatoirement intégrées au bâtiment principal d'activité et représenteront une surface mineure de la totalité du bâtiment.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UY2.3 - ACCES ET VOIRIE

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

Les carrefours et accès doivent être aménagés pour permettre l'évolution des véhicules lourds et assurer une visibilité suffisante.

L'accès des terrains se fera préférentiellement par un accès unique. Cet accès ne pourra cependant pas se développer sur toute la façade du terrain. Seules des conditions techniques indispensables à l'activité pourront permettre de justifier la création de plusieurs accès pour un seul et même terrain.

ARTICLE UY2.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Le branchement sur le réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

Eaux pluviales

Se conformer aux dispositions générales et au règlement d'assainissement pluvial annexé au Plan Local d'Urbanisme.

Eaux usées (assainissement collectif)

Le branchement direct sur ce réseau est obligatoire en respectant les caractéristiques de ce réseau. Les eaux pluviales et les eaux usées seront séparées.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié avant rejet dans ce réseau.

ARTICLE UY2.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE UY2.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Tout projet doit respecter un recul minimum de 60 mètres par rapport à l'axe de la RN 124.

Les constructions doivent être implantées au minimum à 5 m de l'alignement ou de l'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UY2.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les bâtiments peuvent être implantés en tout point de la façade sur les limites séparatives ou doivent respecter une distance des limites au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 m.

Les dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UY2.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Néant.

ARTICLE UY2.9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise cumulée des constructions ne pourra excéder 70% de la surface du terrain.

ARTICLE UY2.10 - HAUTEUR MAXIMUM

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne devra pas excéder 7 m soit 2 niveaux (soit 1 étage sur rez-de-chaussée).

ARTICLE UY2.11 - ASPECT EXTERIEUR

Aspect général du bâti

Tout projet, dans son ensemble, doit être homogène et s'harmoniser avec le tissu bâti environnant existant.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Les constructions devront présenter une simplicité de volumes, une unité d'aspect et être édifiées avec des matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction et l'harmonie du paysage.

Les bâtiments, quelle que soit leur destination, ainsi que leurs abords et les terrains, même s'ils sont utilisés pour des dépôts, doivent être aménagés et entretenus de telle manière que l'aspect de la zone ne s'en trouve pas altéré.

Les coloris des façades, devront être en harmonie, pour les volumes principaux, avec l'environnement naturel ou bâti. De même, pour les couvertures, il y aura lieu d'éviter les teintes vives : mélange de nuances recommandées et intégration des teintes dans l'environnement.

Les annexes doivent être traitées avec les mêmes matériaux, dans le même esprit et le même coloris que le bâtiment principal.

Couvertures

Les acrotères sont imposés pour dissimuler les toitures à faible pente (inf. ou égal à 25%). Toutefois, des dispositions différentes pourront être admises pour permettre l'installation de panneaux photovoltaïques en toiture.

Les toitures dont la pente est supérieure à 25 % sont interdites. Clôtures, portails, portillons

Les clôtures sur rue au droit des portails et portillons seront :

- systématiquement maçonnées,
- constituées par des murs bahuts ou par des soubassements maçonnés surmontés d'une clôture grillagée.

Toutes les autres clôtures pourront être constituées par la plantation d'une haie, éventuellement doublée d'un grillage (de préférence rigide) pouvant être posé sur un soubassement.

Hauteur des clôtures : la hauteur maximum autorisée des clôtures et des haies est de 2 m.

Implantation des clôtures : aux accès, les clôtures pourront se situer en retrait du terrain pour un aménagement de sécurité (visibilité, rayons de braquage).

A l'occasion de tout projet, peut être imposée, le long des voies publiques ou ouvertes au public, l'harmonisation des clôtures nouvelles avec les clôtures avoisinantes déjà existantes, et ceci afin de préserver une certaine homogénéité dans le paysage urbain.

Talus ; déblais, remblais

La hauteur des talus mesurée en tout point par rapport au niveau du sol naturel en pied de talus avant travaux ne peut excéder :

- pour les talus en déblais : 6 m
- pour les talus en remblais : 5 m
- pour les talus en déblais-remblais : 6 m ;

Zones de stockage extérieur

Dans la zone de recul d'alignement, le stockage - quel qu'il soit - est interdit.

Les stockages extérieurs devront être aménagés à l'arrière ou sur les côtés du bâti de manière à ne pas dépasser l'alignement de fait du bâti sur la voie publique ou ouverte au public.

Les stockages extérieurs devront être intégrés à l'aménagement de manière à en offrir une perception atténuée. Ceci par exemple au moyen d'éléments de type « résilles » organisés de manière à s'accrocher et à reprendre la volumétrie du bâti notamment.

ARTICLE UY2.12 - STATIONNEMENT

Les parkings et les stationnements privés donnant directement sur les voies publiques ou ouvertes au public sont interdits.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et/ou des voies ouvertes au public.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² (accès compris).

Les normes indiquées dans les dispositions générales devront être prises en compte.

Les normes minimales de stationnement par destination sont les suivantes :

Habitation : Logement individuel : 2 places par logement,

Hébergement hôtelier : 1 place par chambre

Bureaux : à partir de 50 m² de surface de plancher créée il est exigé 1 place de stationnement et 1 place de stationnement supplémentaire pour 50 m² de surface de plancher créée

Artisanat : les normes de stationnement suivantes minimales s'appliquent :

- Jusqu'à 50 m² de surface de plancher créée : non réglementé,
- De 50 m² à 80 m² de surface de plancher créée : 1 place de stationnement,
- Au-delà de 80 m² de surface de plancher créée : 1 place de stationnement par tranche 80 m² de surface de plancher créée.

Industrie : les normes de stationnement suivantes minimales s'appliquent :

- Jusqu'à 50 m² de surface de plancher créée : non réglementé,
- De 50 m² à 80 m² de surface de plancher créée : 1 place de stationnement,

- Au-delà de 80 m² de surface de plancher créée : 1 place de stationnement par tranche 80 m² de surface de plancher créée.

Entrepôt : les normes de stationnement suivantes minimales s'appliquent :

- Jusqu'à 50 m² de surface de plancher créée : non règlementé,
- De 50 m² à 80 m² de surface de plancher créée : 1 place de stationnement,
- Au-delà de 80 m² de surface de plancher créée : 1 place de stationnement par tranche 80 m² de surface de plancher créée.

ARTICLE UY2.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Plantations sur l'ensemble du terrain

Les surfaces libres de toute construction devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 200 m² de surface libre de construction. Les arbres plantés dans les stationnements ne peuvent pas être comptabilisés au titre de cet article.

Espaces verts

Au moins 10% de la superficie de l'unité foncière doivent être aménagés en espaces verts plantés d'arbre de haute tige.

Parking

Les parkings devront être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement VL.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UY2.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Néant.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UYZ

C'est une zone d'activités industrielles, artisanales et commerciales dont l'aménagement a été réalisé sous forme de ZAC ; elle comprend :

- un secteur UYZ1 : activités commerciales,
- un secteur UYZ2 : artisanat et industrie,
- un secteur UYZ3 : mixte.

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

ARTICLE UYZ.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- le stationnement des caravanes isolées ou non, les habitats mobiles et les constructions légères de loisir (hors commerce),
- les constructions à usage d'habitation autres que celles mentionnées à l'article UYZ.2,
- les terrains de camping et de caravaning,
- les bâtiments d'exploitations agricoles et forestières,
- tout affouillement et exhaussement du sol non lié à une opération autorisée,
- les constructions à destination de loisirs,
- les stockages de toute nature situés dans les marges de recul de l'alignement du bâti.

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

Les habitations à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est absolument nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des installations. Ces constructions seront obligatoirement intégrées au bâtiment principal d'activité et représenteront une surface mineure de la totalité du bâtiment.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UYZ.3 - ACCES ET VOIRIE

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

Les carrefours et accès doivent être aménagés pour permettre l'évolution des véhicules lourds et assurer une visibilité suffisante.

L'accès des terrains se fera préférentiellement par un accès unique. Cet accès ne pourra cependant pas se développer sur toute la façade du terrain. Seules des conditions techniques indispensables à l'activité pourront permettre de justifier la création de plusieurs accès pour un seul et même terrain.

ARTICLE UYZ.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Le branchement sur le réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

Eaux pluviales

Se conformer aux dispositions générales et au règlement d'assainissement pluvial annexé au Plan Local d'Urbanisme.

Eaux usées (assainissement collectif)

Le branchement direct sur ce réseau est obligatoire en respectant les caractéristiques de ce réseau. Les eaux pluviales et les eaux usées seront séparées.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié avant rejet dans ce réseau.

ARTICLE UYZ.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

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

Tout projet doit respecter un recul minimum de 60 mètres par rapport à l'axe de la RN 124.

Les constructions devront respecter un recul de 5 m par rapport à l'emprise du chemin de grande randonnée (chemin de St Jacques).

Secteur UYZ1 : Tout projet doit respecter un recul minimum de 60 mètres par rapport à l'axe de la RN 124.

Secteur UYZ2 : Les constructions doivent être implantées au minimum à 10 m de l'alignement ou de l'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer. Toutefois un recul de 15 m devra être respecté par les constructions devant être réalisées sur les terrains situés à l'ouest de la Rue Aimé Césaire.

Secteur UYZ3 : Les constructions devront respecter un recul d'alignement d'au moins 5 m par rapport aux limites, aux emprises publiques et aux voies.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

Les constructions en limite séparative sont autorisées, sauf en limite de ZAC où un recul de 5 m minimum est à respecter.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

Néant.

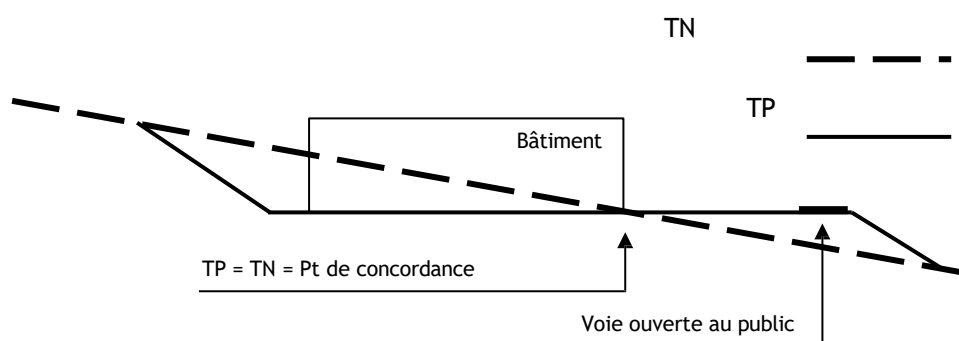
ARTICLE UYZ.9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise cumulée des constructions ne pourra excéder 50% de la surface du terrain.

ARTICLE UYZ.10 - HAUTEUR MAXIMUM

En pied de la façade principale dite « à l'alignement sur voie ouverte au public », et en un point au moins, le niveau de la dalle de sol (TP) correspondra au terrain naturel (TN).

Ce point est appelé point de concordance.



Secteur UYZ1 : La hauteur totale des constructions, mesurée à l'acrotère ou faîtage de la toiture par rapport au niveau du sol naturel avant travaux, prise au point de concordance, ne peut excéder 10 m.

Secteur UYZ2 : La hauteur totale des constructions, mesurée à l'acrotère ou faîtage de la toiture par rapport au niveau du sol naturel avant travaux, prise au point de concordance, ne peut excéder 15 m.

Secteur UYZ3 : La hauteur totale des constructions, mesurée à l'acrotère ou faîtage de la toiture par rapport au niveau du sol naturel avant travaux, prise au point de concordance, ne peut excéder : 9 m à la sablière et 12 m hors tout.

ARTICLE UYZ.11 - ASPECT EXTERIEUR

Aspect général du bâti

Tout projet, dans son ensemble, doit être homogène et s'harmoniser avec le tissu bâti environnant existant.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Les constructions devront présenter une simplicité de volumes, une unité d'aspect et être édifiées avec des matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction et l'harmonie du paysage.

Les bâtiments, quelle que soit leur destination, ainsi que leurs abords et les terrains, même s'ils sont utilisés pour des dépôts, doivent être aménagés et entretenus de telle manière que l'aspect de la zone ne s'en trouve pas altéré.

Les coloris des façades, devront être en harmonie, pour les volumes principaux, avec l'environnement naturel ou bâti. De même, pour les couvertures, il y aura lieu d'éviter les teintes vives : mélange de nuances recommandées et intégration des teintes dans l'environnement.

Les annexes doivent être traitées avec les mêmes matériaux, dans le même esprit et le même coloris que le bâtiment principal.

Couvertures

Les acrotères sont imposés pour dissimuler les toitures à faible pente (inf. ou égal à 25%). Toutefois, des dispositions différentes pourront être admises pour permettre l'installation de panneaux photovoltaïques en toiture.

Les toitures dont la pente est supérieure à 25 % sont

interdites. Clôtures, portails, portillons

Les clôtures sur rue au droit des portails et portillons seront :

- systématiquement maçonnées,
- constituées par des murs bahuts ou par des soubassements maçonnés surmontés d'une clôture grillagée.

Toutes les autres clôtures pourront être constituées par la plantation d'une haie, éventuellement doublée d'un grillage (de préférence rigide) pouvant être posé sur un soubassement.

Hauteur des clôtures : la hauteur maximum autorisée des clôtures et des haies est de 2 m.

Implantation des clôtures : aux accès, les clôtures pourront se situer en retrait du terrain pour un aménagement de sécurité (visibilité, rayons de braquage).

A l'occasion de tout projet, peut être imposée, le long des voies publiques ou ouvertes au public, l'harmonisation des clôtures nouvelles avec les clôtures avoisinantes déjà

existantes, et ceci afin de préserver une certaine homogénéité dans le paysage urbain.

Talus ; déblais, remblais

Secteur UYZ1 : La hauteur des talus mesurée en tout point par rapport au niveau du sol naturel en pied de talus avant travaux ne peut excéder :

- pour les talus en déblais : 8 m
- pour les talus en remblais : 7 m
- pour les talus en déblais-remblais : 8 m ;

Secteur UYZ2 : La hauteur des talus mesurée en tout point par rapport au niveau du sol naturel en pied de talus avant travaux ne peut excéder :

- pour les talus en déblais : 6 m
- pour les talus en remblais : 5 m
- pour les talus en déblais-remblais : 6 m ;

Secteur UYZ3 : La hauteur des talus mesurée en tout point par rapport au niveau du sol naturel en pied de talus avant travaux ne peut excéder :

- pour les talus en déblais : 3 m
- pour les talus en remblais : 2 m
- pour les talus en déblais-remblais : 3 m.

Zones de stockage extérieur

Dans la zone de recul d'alignement, le stockage - quel qu'il soit - est interdit.

Les stockages extérieurs devront être aménagés à l'arrière ou sur les côtés du bâti de manière à ne pas dépasser l'alignement de fait du bâti sur la voie publique ou ouverte au public.

Les stockages extérieurs devront être intégrés à l'aménagement de manière à en offrir une perception atténuée. Ceci par exemple au moyen d'éléments de type « résilles » organisés de manière à s'accrocher et à reprendre la volumétrie du bâti notamment.

ARTICLE UYZ.12 - STATIONNEMENT

Les parkings et les stationnements privés donnant directement sur les voies publiques ou ouvertes au public sont interdits.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et/ou des voies ouvertes au public.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² (accès compris).

Les normes indiquées dans les dispositions générales devront être prises en compte.

Les normes minimales de stationnement par destination sont les suivantes :

Habitation : Logement individuel : 2 places par logement,

Hébergement hôtelier : 1 place par chambre

Bureaux : à partir de 50 m² de surface de plancher créée il est exigé 1 place de stationnement et 1 place de stationnement supplémentaire pour 50 m² de surface de plancher créée

Commerce : à partir de 50 m² de surface de plancher créée il est exigé 1 place de stationnement et 1 place de stationnement supplémentaire pour 50 m² de surface de plancher créée

Artisanat : les normes de stationnement suivantes minimales s'appliquent :

- Jusqu'à 50 m² de surface de plancher créée : non règlementé,
- De 50 m² à 80 m² de surface de plancher créée : 1 place de stationnement,
- Au-delà de 80 m² de surface de plancher créée : 1 place de stationnement par tranche 80 m² de surface de plancher créée.

Industrie : les normes de stationnement suivantes minimales s'appliquent :

- Jusqu'à 50 m² de surface de plancher créée : non règlementé,
- De 50 m² à 80 m² de surface de plancher créée : 1 place de stationnement,
- Au-delà de 80 m² de surface de plancher créée : 1 place de stationnement par tranche 80 m² de surface de plancher créée.

Entrepôt : les normes de stationnement suivantes minimales s'appliquent :

- Jusqu'à 50 m² de surface de plancher créée : non règlementé,
- De 50 m² à 80 m² de surface de plancher créée : 1 place de stationnement,
- Au-delà de 80 m² de surface de plancher créée : 1 place de stationnement par tranche 80 m² de surface de plancher créée.

ARTICLE UYZ.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Plantations sur l'ensemble du terrain

Les surfaces libres de toute construction devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 200 m² de surface libre de construction. Les arbres plantés dans les stationnements ne peuvent pas être comptabilisés au titre de cet article.

Espaces verts

Au moins 25% de la superficie de l'unité foncière doivent être aménagés en espaces verts plantés d'arbre de haute tige.

Parking

Les parkings devront être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement VL.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UYZ.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

La surface de plancher globale autorisée sur l'ensemble de la zone est de 105 000 m².

TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER : ZONE 1 AU

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

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

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1AU.2 sont interdites.

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

- les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes à condition de respecter les orientations d'aménagement particulières définies dans leur secteur, et de concerner un terrain d'assiette d'une superficie minimale de 5 000 m² et permettre la réalisation de 5 logements minimum ;
- les constructions et installations à usage hôtelier, d'équipement collectif, de commerce, de bureaux ou de services à condition de respecter les orientations d'aménagement particulières définies dans leur secteur et de concerner un terrain d'assiette d'une superficie minimale de 5000 m² ;

Pour toute opération dépassant 10 logements ou 800 m² de surface de plancher, 20% de la surface totale du programme réalisé sera affectée à la production de logements sociaux.

Dans les conditions prévues par l'article L.111-15 du code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment agricole détruit ou démoli suite à un sinistre est autorisée dès lors que la destination initiale du bâtiment est maintenue, et à condition de respecter les règles d'urbanisme et servitudes d'utilités publique existantes.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1 AU.3 - ACCES ET VOIRIE

I - Accès

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou de toute autre servitude éventuellement établie par application de l'article 682 du code civil.

Les accès et voiries doivent permettre l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics. Les voies disposeront d'une largeur de chaussée d'au moins 3,50 m. Les passages sous porche

devront avoir une hauteur minimale de 3,50 m.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste, piétonnière et des personnes à mobilité réduite.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

II - Voirie

La création de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de chaussée : 3,50 mètres
- largeur minimale de plate-forme : 8 mètres.

Les voies créées devront autant que possible favoriser la mise en place de liaisons interquartiers et le maillage des réseaux : voirie, liaisons douces (piétons, cycles), eau potable, réseau incendie et le cas échéant assainissement.

Les éventuelles voies en impasse autorisées comporteront un dispositif de retournement permettant aux véhicules lourds de manœuvrer aisément pour faire demi-tour (rayon de giration minimal de 8 mètres). Lorsque le tissu urbain environnant le permet, ces voies seront obligatoirement raccordées au réseau général par un maillage piétonnier et cyclable.

ARTICLE 1 AU.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite aux caractéristiques suffisantes et munie d'un dispositif anti-retour.

II - Assainissement

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

Sauf pour les terrains classés en zone d'assainissement non-collectif, où un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera toléré, dès lors que l'aptitude du sol à recevoir cet assainissement autonome sera établi comme favorable ; le dispositif devra répondre aux caractéristiques hydrogéologiques, être adapté notamment à la superficie et à la configuration du terrain et être accepté par le service public d'assainissement non collectif (SPANC).

III - Eaux pluviales

Se conformer aux dispositions générales et au règlement d'assainissement pluvial

annexé au Plan Local d'Urbanisme.

IV - Electricité - Téléphone - Télévision

Pour toutes les voies nouvelles (voies publiques ou privées, voiries de lotissement...), les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être réalisés en souterrain. Aucune opération (lotissement, ensemble d'habitations) ne peut comporter plus de deux groupes d'antennes collectives de télévision.

V - Ordures ménagères

Les constructions neuves ou lors de la réhabilitation d'immeuble à usage d'habitations collectives ou d'activités, les groupes d'habitations et les lotissements auront l'obligation d'avoir au moins un local d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte des déchets ménagers. Une aire de présentation différenciée de l'aire de stockage devra être aménagée en limite du domaine public.

ARTICLE 1 AU.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

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

Les bâtiments doivent être implantés à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer ou à une distance de l'alignement au moins égale à 3 m.

Les dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

Les bâtiments doivent être implantés sur les limites séparatives ou respecter une distance des limites au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 m.

Sur le seul secteur de Saint-Bertranet Nord, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation comporte des dispositions complémentaires concernant les distances d'implantation par rapport aux limites séparatives.

Les dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Toute construction sera implantée à une distance au moins égale à 6 m des berges des cours d'eau.

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

Néant.

ARTICLE 1 AU.9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol totale des constructions réalisées ne pourra excéder :

- secteur « Au Grison » : 30 % de la surface de l'unité foncière,

- secteurs : « Aux Arrouillères », « Au Couget » et « Embaquès » : 40 % de la surface de l'unité foncière,
- secteurs : « Courrèges », « Mourroussin », « Saint-Bertranet », « Au Soulan » et « Tarabusque » : 50 % de la surface de l'unité foncière.

ARTICLE 1 AU.10 - HAUTEUR MAXIMUM

La hauteur maximale ne devra pas excéder :

- 7 m soit 2 niveaux (1 étage sur rez-de-chaussée) dans les secteurs de : « Aux Arrouillères », « Au Grison », « Au Soulan ».
- 10 m soit 3 niveaux (2 étages sur rez-de-chaussée) dans les secteurs de « Saint-Bertranet Nord », « Courrèges », « Embaquès », « Mourroussin », et du « Haut Couget ».
- 14 m soit 4 niveaux (3 étages sur rez-de-chaussée) dans les secteurs de « Saint-Bertranet Sud » et de « Tarabusque ».

De plus, dans les secteurs « Saint-Bertranet » et « Tarabusque » la hauteur maximale ne devra pas excéder les hauteurs fixées par îlots dans les orientations d'aménagement.

Les équipements publics sont exemptés de la règle de hauteur.

Sur le seul secteur de Saint-Bertranet Nord, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation comporte des dispositions complémentaires concernant les modalités de prise en compte des parkings semi-enterrés (cf. définition dans les dispositions générales du présent règlement) dans le calcul de la hauteur maximale.

ARTICLE 1 AU.11 - ASPECT EXTERIEUR

Une bonne insertion dans le site sera recherchée par l'implantation des constructions, leur adaptation au terrain, leur aspect extérieur et leur volumétrie.

ARTICLE 1 AU.12 - STATIONNEMENT

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

Les normes indiquées dans les dispositions générales devront être prises en compte.

Pour les opérations de logements collectifs, 50 % au moins des places de stationnement créées devront être couvertes par des ombrières associées à un procédé de production d'énergies renouvelables sur la totalité de la surface de ces ombrières. Si une impossibilité technique de réalisation des ombrières est justifiée, un report des dispositifs d'énergie renouvelable peut être autorisé sur une autre partie du projet, notamment en toiture. Cette obligation ne s'applique pas aux logements sociaux.

Les normes minimales de stationnement par destination sont les suivantes :

Habitation :

- Logement social : 1 place par logement,
- Logement individuel : 2 places par logement,
- Logements collectifs : 2 places par logement,

- Dans les opérations comportant plus de 10 logements 2 places de stationnement visiteurs sont exigés en complément,
- Logement pour les étudiants ou résidence pour personnes âgées : le stationnement existant ou à créer devra être organisé de manière à permettre le bon fonctionnement de l'opération,

Hébergement hôtelier : 1 place par chambre

Bureaux : à partir de 50 m² de surface de plancher créée il est exigé 1 place de stationnement et 1 place de stationnement supplémentaire pour 50 m² de surface de plancher créée

Commerce : à partir de 50 m² de surface de plancher créée il est exigé 1 place de stationnement et 1 place de stationnement supplémentaire pour 50 m² de surface de plancher créée

ARTICLE 1 AU.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 du code de l'urbanisme.

Les lieux - le cimetière de la Congrégation des Filles de Marie à Tarrabusque - identifiés dans les documents graphiques en application de l'article L.151-19 code de l'urbanisme constituent des éléments de paysage qu'il convient de protéger et de mettre en valeur. Ces plantations seront conservées et confortées.

Conformément au code de l'urbanisme, toute intervention sur ces éléments classés ou protégés est subordonnée à une déclaration préalable et à un accord de la municipalité.

La coupe partielle ou totale pourra être autorisée, notamment pour des raisons sanitaires ou de sécurité et à condition d'un remplacement du boisement en quantité, et à terme, en qualité équivalente.

D'une manière générale, les implantations des constructions doivent être telles qu'elles maintiennent le maximum de végétation, les abattages d'arbres étant ainsi limités au plus strict minimum. Ceci justifie notamment que des prescriptions puissent être édictées au titre de l'insertion du projet dans son environnement et plus particulièrement pour respecter les orientations d'aménagement définies dans chaque secteur.

- Secteurs de « Courrèges », du « Mourroussin », du « Soulan » et de « Tarabusque » : 15 % au moins de la superficie de l'unité foncière doivent être aménagés en espaces verts plantés d'arbres de haute tige ;
- Secteurs de « Embaquès » et « Saint-Bertranet » : 20 % au moins de la superficie de l'unité foncière doivent être aménagés en espaces verts plantés d'arbres de haute tige ;
- Secteurs de « Au Grison », « Au Couget » et « Aux Arrouillères » : 30 % au moins de la superficie de l'unité foncière doivent être aménagés en espaces verts plantés d'arbres de haute tige.

De plus, 5 % au moins de la superficie totale de chaque opération d'ensemble doivent être

aménagés en espaces verts communs plantés d'arbres de haute tige (les surfaces dévolues aux stationnements n'entrent pas en compte dans le calcul).

Sauf impossibilité technique, architecturale ou urbanistique non imputable au constructeur ou aménageur, les aires de stationnement de 4 places et plus doivent être plantées à raison de :

- un arbre toutes les trois places pour le stationnement en longitudinal,
- un arbre toutes les six places pour les autres stationnements (en épi, aire, etc.).

Des dispositions différentes pourront être admises pour les places de stationnement prévues le long des façades des bâtiments : plantations d'arbustes ou autre aménagement paysager.

Les essences locales seront privilégiées pour les plantations. Ainsi on trouvera pour les arbres plantés des essences telles que érable champêtre, érable de Montpellier, frêne à fleur, orme résista, orme de Lutèce, etc. et pour les haies arbustives des essences telles que troène, laurier tin, cornouiller, lilas, spirée, noisetier, etc.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1 AU.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Néant.

TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER : ZONE 1 AUY

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

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

- les constructions et installations qui sont incompatibles ou qui ne respectent pas les orientations d'aménagement particulières du secteur correspondant,
- les constructions à usage d'habitation autres que celles mentionnées à l'article AUY.2,
- les constructions à usage agricole,
- les lotissements à usage d'habitation,
- les terrains de camping ou de caravanage,
- les parcs d'attraction, terrains de sports motorisés,
- les carrières,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les caravanes isolées.

ARTICLE 1 AUY.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions à usage d'habitation strictement nécessaires pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements à condition qu'elles soient comprises dans le volume du bâtiment d'activités sauf impossibilité technique liée à un risque technologique de l'activité autorisée.

Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement des services publics.

L'extension des constructions et installations existantes et leurs annexes à condition qu'elles ne portent pas atteinte à l'aménagement d'ensemble du secteur.

Dans les conditions prévues par l'article L.111-15 du code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli suite à un sinistre est autorisée dès lors que la destination initiale du bâtiment est maintenue, et à condition de respecter les règles d'urbanisme et servitudes d'utilités publique existantes.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1 AUY.3 - ACCES ET VOIRIE

I - Accès

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou de toute autre servitude éventuellement établie par application de l'article 682 du code civil.

Les accès et voiries doivent permettre l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics. Les voies disposeront d'une largeur de chaussée d'au moins 3,50m. Les passages sous porche devront avoir une hauteur minimale de 3,50m.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste, piétonnière et des personnes à mobilité réduite.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

II - Voirie

La création de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de chaussée : 5 mètres
- largeur minimale de plate-forme : 8 mètres

Des adaptations pourront être prescrites exceptionnellement afin d'éviter l'abattage des arbres.

Les éventuelles voies en impasse autorisées comporteront un dispositif de retournement permettant aux véhicules lourds de manœuvrer aisément pour faire demi-tour (rayon de giration minimal de 8 mètres). Lorsque le tissu urbain environnant le permet, ces voies seront obligatoirement raccordées au réseau général par un maillage piétonnier et cyclable.

ARTICLE 1 AUY.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite aux caractéristiques suffisantes et munie d'un dispositif anti-retour.

II - Assainissement

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

Sauf pour les terrains classés en zone d'assainissement non-collectif, où un dispositif

d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera toléré, dès lors que l'aptitude du sol à recevoir cet assainissement autonome sera établi comme favorable ; le dispositif devra répondre aux caractéristiques hydrogéologiques, être adapté notamment à la superficie et à la configuration du terrain et être accepté par le service public d'assainissement non collectif (SPANC).

III - Eaux pluviales

Se conformer aux dispositions générales et au règlement d'assainissement pluvial annexé au Plan Local d'Urbanisme.

IV - Electricité - Téléphone - Télévision

Pour toutes les voies nouvelles (voies publiques ou privées, voiries de lotissement...), les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être réalisés en souterrain. Aucune opération (lotissement, ensemble d'habitations) ne peut comporter plus de deux groupes d'antennes collectives de télévision.

V - Ordures ménagères

Les constructions neuves ou lors de la réhabilitation d'immeuble à usage d'habitations collectives ou d'activités, les groupes d'habitations et les lotissements auront l'obligation d'avoir au moins un local d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte des déchets ménagers. Une aire de présentation différenciée de l'aire de stockage devra être aménagée en limite du domaine public.

ARTICLE 1 AUY.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

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

Le long des routes nationales, les constructions doivent respecter les implantations suivantes :

- RN 124 : recul minimum de 100 m par rapport à l'axe de la voie ;
- RN 21 : recul minimum de 75 m par rapport à l'axe de la voie.

Pour les autres voies, les bâtiments doivent être implantés au minimum à 10 m de l'alignement ou de l'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer.

Les dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

Les bâtiments peuvent être implantés en tout point de la façade à une distance des limites au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 5 m.

Les bâtiments pourront toutefois être implantés sur les limites séparatives à condition qu'il y ait édification de mur coupe-feu.

Les dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Toute construction sera implantée à une distance au moins égale à 6 m des berges des cours d'eau.

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

Pas de prescription.

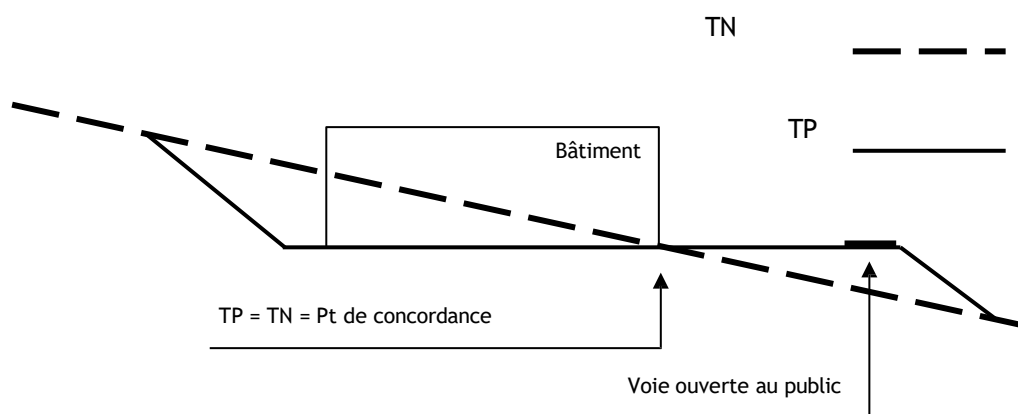
ARTICLE 1 AUY.9 - EMPRISE AU SOL

Elle sera au plus égale à 60 % de la surface du terrain.

ARTICLE 1 AUY.10 - HAUTEUR MAXIMUM

En pied de la façade principale dite « à l'alignement sur voie ouverte au public », et en un point au moins, le niveau de la dalle de sol (TP) correspondra au terrain naturel (TN).

Ce point est appelé point de concordance.



Secteur « Mouliot 2 » : la hauteur totale des constructions, mesurée à l'acrotère ou faîtage de la toiture par rapport au niveau du sol naturel avant travaux, prise au point de concordance, ne peut excéder 10 m.

Secteurs « Lamothe » et « Naréous » : la hauteur totale des constructions, mesurée à l'acrotère ou faîtage de la toiture par rapport au niveau du sol naturel avant travaux, prise au point de concordance, ne peut excéder 15 m.

ARTICLE 1 AUY.11 - ASPECT EXTERIEUR

Aspect général du bâti

Les constructions devront présenter une simplicité de volumes, une unité d'aspect et être édifiées avec des matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction et l'harmonie du paysage.

Les bâtiments, quelle que soit leur destination, ainsi que leurs abords et les terrains,

même s'ils sont utilisés pour des dépôts, doivent être aménagés et entretenus de telle manière que l'aspect de la zone ne s'en trouve pas altéré.

Les coloris des façades, devront être en harmonie, pour les volumes principaux, avec l'environnement naturel ou bâti. De même, pour les couvertures, il y aura lieu d'éviter les teintes vives : mélange de nuances recommandées et intégration des teintes dans l'environnement.

Les annexes doivent être traitées avec les mêmes matériaux, dans le même esprit et le même coloris que le bâtiment principal.

Couvertures

Les acrotères sont imposés pour dissimuler les toitures à faible pente (inf. ou égal à 25%). Toutefois, des dispositions différentes pourront être admises pour permettre l'installation de panneaux photovoltaïques en toiture.

Les toitures dont la pente est supérieure à 25 % sont

interdites. Clôtures, portails, portillons

Sont interdits :

- les murs bahuts maçonnés ou préfabriqués,
- les soubassements maçonnés surmontés d'une clôture grillagée,
- les clôtures bois, les portails et portillons avec poteaux maçonnés,
- les portails et portillons dont la hauteur excède celle de la clôture.

Sont autorisés :

- l'absence de clôture, de haie,
- les haies seules,
- les clôtures grillagées seules,
- les clôtures en panneaux grillagés rigides seules,
- l'association haie/clôtures grillagée (rigide ou pas),
- les soubassements préfabriqués surmontés d'une clôture grillagée.

Si pose d'une clôture en façade de terrain (sur voie publique ou sur voie ouverte au public) : la clôture sera obligatoirement une clôture en panneaux grillagés rigides.

Hauteur des clôtures : la hauteur maximum autorisée des clôtures et des haies est de 2 m.

Implantation des clôtures : aux accès, les clôtures pourront se situer en retrait du terrain pour un aménagement de sécurité (visibilité, rayons de braquage).

A l'occasion de tout projet, peut être imposée, le long des voies publiques ou ouvertes

au public, l'harmonisation des clôtures nouvelles avec les clôtures avoisinantes déjà existantes, et ceci afin de préserver une certaine homogénéité dans le paysage urbain.

Talus ; déblais, remblais

Secteurs « Mouliot 2 » et « Naréous : la hauteur des talus mesurée en tout point par rapport au niveau du sol naturel en pied de talus avant travaux ne peut excéder :

- pour les talus en déblais : 6 m
- pour les talus en remblais : 5 m
- pour les talus en déblais-remblais : 6 m

Secteur « Lamothe » : la hauteur des talus mesurée en tout point par rapport au niveau du sol naturel en pied de talus avant travaux ne peut excéder :

- pour les talus en déblais : 3 m
- pour les talus en remblais : 2 m
- pour les talus en déblais-

remblais : 3 m Zones de stockage extérieur

Dans la zone de recul d'alignement, le stockage - quel qu'il soit - est interdit.

Les stockages extérieurs devront être aménagés à l'arrière ou sur les côtés du bâti de manière à ne pas dépasser l'alignement de fait du bâti sur la voie publique ou ouverte au public.

Les stockages extérieurs devront être intégrés à l'aménagement de manière à en offrir une perception atténuée. Ceci par exemple au moyen d'éléments de type « résilles » organisés de manière à s'accrocher et à reprendre la volumétrie du bâti notamment.

ARTICLE 1 AUY.12 - STATIONNEMENT

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

Les normes indiquées dans les dispositions générales devront être prises en compte.

Les normes minimales de stationnement par destination sont les suivantes :

Habitation : Logement individuel : 2 places par logement,

Hébergement hôtelier : 1 place par chambre

Bureaux : à partir de 50 m² de surface de plancher créée il est exigé 1 place de stationnement et 1 place de stationnement supplémentaire pour 50 m² de surface de plancher créée

Commerce : à partir de 50 m² de surface de plancher créée il est exigé 1 place de stationnement et 1 place de stationnement supplémentaire pour 50 m² de surface de plancher créée

Artisanat : les normes de stationnement suivantes minimales s'appliquent :

- Jusqu'à 50 m² de surface de plancher créée : non règlementé,
- De 50 m² à 80 m² de surface de plancher créée : 1 place de stationnement,
- Au-delà de 80 m² de surface de plancher créée : 1 place de stationnement par tranche 80 m² de surface de plancher créée.

Industrie : les normes de stationnement suivantes minimales s'appliquent :

- Jusqu'à 50 m² de surface de plancher créée : non règlementé,
- De 50 m² à 80 m² de surface de plancher créée : 1 place de stationnement,
- Au-delà de 80 m² de surface de plancher créée : 1 place de stationnement par tranche 80 m² de surface de plancher créée.

Entrepôt : les normes de stationnement suivantes minimales s'appliquent :

- Jusqu'à 50 m² de surface de plancher créée : non règlementé,
- De 50 m² à 80 m² de surface de plancher créée : 1 place de stationnement,
- Au-delà de 80 m² de surface de plancher créée : 1 place de stationnement par tranche 80 m² de surface de plancher créée.

ARTICLE 1 AUY.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 du code de l'urbanisme.

Conformément au code de l'urbanisme, toute intervention sur ces éléments classés ou protégés est subordonnée à une déclaration préalable et à un accord de la municipalité.

La coupe partielle ou totale pourra être autorisée, notamment pour des raisons sanitaires ou de sécurité et à condition d'un remplacement du boisement en quantité, et à terme, en qualité équivalente.

D'une manière générale, les implantations des constructions doivent être telles qu'elles maintiennent le maximum de végétation, les abattages d'arbres étant ainsi limités au plus strict minimum. Ceci justifie notamment que des prescriptions puissent être édictées au titre de l'insertion du projet dans son environnement et plus particulièrement pour respecter les orientations d'aménagement définies dans chaque secteur.

20% de la superficie de l'unité foncière doivent être aménagés en espaces verts plantés d'arbres de haute tige.

Sauf impossibilité technique, architecturale ou urbanistique non imputable au constructeur ou aménageur, les aires de stationnement de 4 places et plus doivent être plantées à raison de :

- un arbre toutes les trois places pour le stationnement en longitudinal,
- un arbre toutes les six places pour les autres stationnements (en épi, aire, etc.).

Des dispositions différentes pourront être admises pour les places de stationnement prévues le long des façades des bâtiments : plantations d'arbustes ou autre aménagement paysager.

Les essences locales seront privilégiées pour les plantations. Ainsi on trouvera pour les arbres plantés des essences telles que érable champêtre, érable de Montpellier, frêne à fleur, orme résista, orme de Lutèce, etc. et pour les haies arbustives des essences telles que troène, laurier tin, cornouiller, lilas, spirée, noisetier, etc.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUY.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Néant.

TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER : ZONE 2 AU

Elle comprend un secteur 2 AU y, délimitant les futures zones d'activités.

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

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

- Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 AU.2 sont interdites.

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

- l'extension des constructions et installations existantes et leurs annexes,
- l'extension des activités existantes,
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2 AU.3 - ACCES ET VOIRIE

Néant.

ARTICLE 2 AU.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eaux pluviales

Se conformer aux dispositions générales et au règlement d'assainissement pluvial annexé au Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE 2 AU.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

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

Les constructions doivent être implantées à 75 m minimum de l'axe de la RN 21

Pour les autres voies, les bâtiments doivent être implantés à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer ou à une distance de l'alignement au moins égale à 3 m.

Les dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

Les bâtiments doivent être implantés sur les limites séparatives ou à une distance des limites au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 m.

Les dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Toute construction sera implantée à une distance au moins égale à 6 m des berges des cours d'eau.

ARTICLE 2 AU.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Néant.

ARTICLE 2AU.9 - EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE 2 AU.10 - HAUTEUR MAXIMUM

Néant.

ARTICLE 2 AU.11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect fini compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants.

ARTICLE 2 AU.12 - STATIONNEMENT

Néant.

ARTICLE 2 AU.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 du code de l'urbanisme.

Conformément au code de l'urbanisme, toute intervention sur ces éléments classés ou protégés est subordonnée à une déclaration préalable et à un accord de la municipalité.

La coupe partielle ou totale pourra être autorisée, notamment pour des raisons sanitaires ou de sécurité et à condition d'un remplacement du boisement en quantité, et à terme, en qualité équivalente.

D'une manière générale, les implantations des constructions doivent être telles qu'elles maintiennent le maximum de végétation, les abattages d'arbres étant ainsi limités au plus strict minimum. Ceci justifie que des prescriptions pourront être édictées au titre de l'insertion du projet dans son environnement.

Sauf impossibilité technique, architecturale ou urbanistique non imputable au constructeur ou aménageur, les aires de stationnement de 4 places et plus doivent être plantées à raison de :

- un arbre toutes les trois places pour le stationnement en longitudinal,

- un arbre toutes les six places pour les autres stationnements (en épi, aire, etc.).

Des dispositions différentes pourront être admises pour les places de stationnement prévues le long des façades des bâtiments : plantations d'arbustes ou autre aménagement paysager.

Les essences seront privilégiées pour les plantations. Ainsi on trouvera pour les arbres plantés des essences telles que érable champêtre, érable de Montpellier, frêne à fleur, orme résista, orme de Lutèce, etc. et pour les haies arbustives des essences telles que troène, laurier tin, cornouiller, lilas, spirée, noisetier, etc.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2 AU.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Néant.

TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES : ZONE N

C'est une zone qui regroupe les secteurs à dominante naturelle de la commune. Elle comprend les secteurs suivants :

- un secteur N e, zone naturelle présentant un intérêt écologique et/ou paysager,
- un secteur N h, zone naturelle où des constructions peuvent être autorisées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages,
- un secteur N l, zone naturelle réservée aux activités de loisirs ou de sports, aux activités touristiques,
 - un sous-secteur N l h, zone naturelle réservée aux activités hôtelières,
- un secteur N s, zone naturelle réservée aux activités médico-sociales,
- un secteur N v, zone naturelle destinée à l'accueil des gens du voyage.
- Un secteur N y, zone naturelle réservée aux activités d'artisanat et commerce de détail, et de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle

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

ARTICLE N.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les constructions et installations autres que celles mentionnées à l'article N2. Dans le secteur Ne, toutes les constructions sont interdites.

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

- Dans tous les secteurs :

Les installations, constructions, ouvrages et aménagements de quelque nature que ce soit, admis dans la zone, ne seront autorisés que sous réserve de la prise en compte du risque d'inondation et pourront être soumis à des prescriptions particulières découlant des dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondation.

Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement des services publics.

L'aménagement et le changement de destination des constructions existantes.

Dans les conditions prévues par l'article L.111-15 du code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée dès lors que la destination initiale du bâtiment est maintenue, et à condition de respecter les règles d'urbanisme et servitudes d'utilités publique existantes.

- Dans le secteur N :

Les constructions à usage d'habitation, à condition d'être liées à une exploitation agricole présente dans la zone N ou dans une zone agricole contiguë, et sans pouvoir excéder 200 m² de surface de plancher.

L'extension des constructions à usage d'habitation, existantes dans la zone à la date d'approbation du PLU, et à la double condition de ne pas excéder 30% de l'emprise au sol de la construction préexistante et que l'ensemble de la construction (existant et extension) soit limité à 200 m² de surface de plancher.

La construction d'annexe en lien avec la construction principale mais indépendante de celle-ci, sans pouvoir excéder 40 m² de surface de plancher ou de surface bâtie au sol.

Les installations de tourisme à la ferme (activités et hébergement) complémentaires à une exploitation agricole par transformation ou aménagement de bâtiments existants. Dans le cas de camping à la ferme, les équipements nécessaires (sanitaires, douches...) devront être installés dans des locaux existants.

Les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole. Le cas échéant, pour des raisons sanitaires, des distances de reculs conformes à la réglementation en vigueur (RSD, ICPE, ...) doivent être respectés par rapport autres zones et secteurs d'urbanisation ou des constructions isolées à usage principal d'habitat existantes.

- Dans le secteur N h :

Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, à la condition de ne pas excéder 250 m² de surface de plancher.

- Dans le secteur N l :

Les constructions et installations à usage de loisirs, de sports, de tourisme,

Les parcs d'attractions, terrains de sports motorisés, aires de jeux et de loisirs ouvertes au public, aires de stationnement ouvertes au public,

Les terrains de camping ou de caravanage, Les parcs résidentiels de loisirs.

- Dans le sous-secteur N l h :

Les constructions d'hôtellerie,

Les constructions à usage d'habitation strictement nécessaires pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage de ces établissements sous les conditions suivantes :

- être implantées à une distance maximale de 100m des bâtiments existants,
- de ne pas excéder 200 m² de surface de plancher.
- Dans le secteur N s :

Seules sont autorisées les constructions et installations liées aux activités de santé existantes dans la zone à la date d'approbation du PLU.

- Dans le secteur N v :

Seules sont autorisées les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires à l'accueil des gens du voyage.

Les constructions à usage d'habitations et leurs annexes.

- Dans le secteur N y :

Seules sont autorisées :

- les constructions et installations liées à l'artisanat et commerce de détail, les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, à la condition de ne pas excéder 250 m² de surface de plancher.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N.3 - ACCES ET VOIRIE

I - Accès

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou de toute autre servitude éventuellement établie par application de l'article 682 du code civil.

Les accès et voiries doivent permettre l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics. Les voies disposeront d'une largeur de chaussée d'au moins 3,50 m. les passages sous porches devront avoir une hauteur minimale de 3,50m.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste, piétonnière et des personnes à mobilité réduite.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

II - Voirie

Les voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile, doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent.

Les éventuelles voies en impasse autorisées comporteront un dispositif de retournement permettant aux véhicules lourds de manœuvrer aisément pour faire demi-tour (rayon de giration minimal de 8 mètres).

ARTICLE N.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite aux caractéristiques suffisantes et munie d'un dispositif anti-retour.

II - Assainissement

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur devra être mis en place. Dans ce cas, l'aptitude du sol à recevoir cet assainissement autonome devra être suffisante en fonction des caractéristiques hydrogéologiques, de la superficie et de la configuration du terrain.

III - Eaux pluviales

Se conformer aux dispositions générales et au règlement d'assainissement pluvial annexé au Plan Local d'Urbanisme.

Et les projets agricoles générant de l'imperméabilisation devront s'accompagner d'aménagements contribuant à limiter le ruissellement par temps de pluie tels que :

- la création d'obstacles : haies, bandes enherbées...
- le maintien des mares et des fossés/noues

enherbées ; IV - Electricité - Téléphone - Télévision

Pour toutes les voies nouvelles (voies publiques ou privées, voiries de lotissement...), les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être réalisés en souterrain. Aucune opération (lotissement, ensemble d'habitations) ne peut comporter plus de deux groupes d'antennes collectives de télévision.

V - Ordures ménagères

Les constructions auront l'obligation d'avoir au moins un local d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte des déchets ménagers.

ARTICLE N.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant

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

Les bâtiments doivent être implantés à une distance de l'alignement au moins égale à 3 m.

Les constructions et installations nouvelles doivent s'implanter à une distance au moins

égale à 15 m de l'axe des routes départementales sauf pour la RD 930 où ce recul sera impérativement de 35 m.

En bordure des voies classées à grande circulation ou express, les constructions devront respecter les règles de recul mentionnées aux articles L.111-6 à 8 & 10 du code de l'urbanisme.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

Les bâtiments doivent être implantés à une distance des limites au moins égale à 6 m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Toute construction sera implantée à une distance au moins égale à 6 m des berges des cours d'eau.

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

Néant.

ARTICLE N.9 - EMPRISE AU SOL

Dans tous les secteurs (hors secteur N s, N y et N l), l'emprise au sol des constructions est limitée à 10% du terrain d'assiette du projet.

Dans les secteurs N s, N y et N l, l'emprise au sol des constructions est limitée à 25% du terrain d'assiette du projet.

ARTICLE N.10 - HAUTEUR MAXIMUM

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne devra pas excéder 7 m (soit 2 niveaux : 1 étage sur rez-de-chaussée) ; celle de leurs annexes sera limitée à 3,50 m mesuré à l'égout du toit.

Pour les extensions des habitations existantes, un dépassement pourra être autorisé sans toutefois dépasser la hauteur existante.

ARTICLE N.11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect fini compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants et ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt de ces lieux, aux sites naturels ou urbains.

Une bonne insertion dans le site sera recherchée par l'implantation de la construction, son adaptation au terrain, son aspect extérieur et sa volumétrie.

Lors de travaux d'extension, de réhabilitation ou de changement de destination l'aspect extérieur de la construction initiale devra être respecté dans sa forme, ses matériaux, ses couleurs et sa volumétrie.

ARTICLE N.12 - STATIONNEMENT

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

Les normes indiquées dans les dispositions générales devront être prises en compte.

Les normes minimales de stationnement par destination sont les suivantes :

Habitation : Logement individuel : 2 places par logement,

Hébergement hôtelier : 1 place par chambre

ARTICLE N.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 du code de l'urbanisme.

Les lieux - le parc du Couloumé, le chêne du Hol - identifiés dans les documents graphiques en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme constituent des éléments de paysage qu'il convient de protéger et de mettre en valeur. Ces plantations seront conservées et confortées.

Conformément au code de l'urbanisme, toute intervention sur ces éléments classés ou protégés est subordonnée à une déclaration préalable et à un accord de la municipalité.

La coupe partielle ou totale pourra être autorisée, notamment pour des raisons sanitaires ou de sécurité et à condition d'un remplacement du boisement en quantité, et à terme, en qualité équivalente.

D'une manière générale, les implantations des constructions doivent être telles qu'elles maintiennent le maximum de végétation, les abattages d'arbres étant ainsi limités au plus strict minimum. Ceci justifie que des prescriptions pourront être édictées au titre de l'insertion du projet dans son environnement.

30% de la superficie de l'unité foncière doivent être aménagés en espaces verts plantés d'arbres de haute tige.

Sauf impossibilité technique, architecturale ou urbanistique non imputable au constructeur ou aménageur, les aires de stationnement de 4 places et plus doivent être plantées à raison de :

- un arbre toutes les trois places pour le stationnement en longitudinal,
- un arbre toutes les six places pour les autres stationnements (en épi, aire, etc.).

Des dispositions différentes pourront être admises pour les places de stationnement prévues le long des façades des bâtiments : plantations d'arbustes ou autre aménagement paysager.

Les essences seront privilégiées pour les plantations. Ainsi on trouvera pour les arbres plantés des essences telles que érable champêtre, érable de Montpellier, frêne à fleur, orme résista, orme de Lutèce, etc. et pour les haies arbustives des essences telles que troène, laurier tin, cornouiller, lilas, spirée, noisetier, etc.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N. 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Néant.

TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES : ZONE A

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

ARTICLE A.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées sous conditions particulières à l'article 2 ci-après sont interdites.

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

Les installations, constructions, ouvrages et aménagements de quelque nature que ce soit, admis dans la zone, ne seront autorisés que sous réserve de la prise en compte du risque d'inondation et pourront être soumis à des prescriptions particulières découlant des dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondation.

Les constructions et installations à destination agricole dès lors qu'elles sont directement nécessaires à une exploitation agricole. Le cas échéant, pour des raisons sanitaires, des distances de reculs conformes à la réglementation en vigueur (RSD, ICPE, ...) doivent être respectés par rapport autres zones et secteurs d'urbanisation ou des constructions isolées à usage principal d'habitat existantes.

Les installations classées pour la protection de l'environnement au sens du Code de l'Environnement, dès lors qu'elles sont nécessaires à une exploitation agricole.

Les constructions et installations à destination d'habitat dès lors qu'elles sont directement nécessaires à une exploitation agricole en activité et à condition qu'elles soient localisées à proximité du siège de l'exploitation agricole.

Dans les conditions prévues par l'article L.111-15 du code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée dès lors que la destination initiale du bâtiment est maintenue, et à condition de respecter les règles d'urbanisme et servitudes d'utilités publique existantes.

Les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte aux sites et paysages naturels.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A.3 - ACCES ET VOIRIE

I - Accès

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou de toute autre servitude éventuellement établie par application de l'article 682 du code civil.

Les accès et voiries doivent permettre l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics. Les voies disposeront d'une largeur de chaussée d'au moins 3,50m. Les passages sous porche devront avoir une hauteur minimale de 3,50m.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste, piétonnière et des personnes à mobilité réduite.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

II - Voirie

Les voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile, doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent.

Les éventuelles voies en impasse autorisées comporteront un dispositif de retournement permettant aux véhicules lourds de manœuvrer aisément pour faire demi-tour.

ARTICLE A.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite aux caractéristiques suffisantes et munie d'un dispositif anti-retour.

II - Assainissement

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur devra être mis en place. Dans ce cas, l'aptitude du sol à recevoir cet assainissement autonome devra être suffisante en fonction des caractéristiques hydrogéologiques, de la superficie et de la configuration du terrain.

III - Eaux pluviales

Se conformer aux dispositions générales et au règlement d'assainissement pluvial annexé au Plan Local d'Urbanisme.

Et les projets agricoles générant de l'imperméabilisation devront s'accompagner

d'aménagements contribuant à limiter le ruissellement par temps de pluie tels que :

- la création d'obstacles : haies, bandes enherbées...
- le maintien des mares et des fossés/noues enherbées ;

IV - Electricité - Téléphone - Télévision

Pour toutes les voies nouvelles (voies publiques ou privées, voiries de lotissement...), les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE A.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

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

Les bâtiments doivent être implantés à une distance de l'alignement au moins égale à 3 m.

Les constructions et installations nouvelles doivent s'implanter à une distance au moins égale à 15 m de l'axe des routes départementales sauf pour la RD 930 où ce recul sera impérativement de 35 m.

En bordure des voies classées à grande circulation ou express, les constructions devront respecter les règles de recul mentionnées aux articles L.111-6 à 8 & 10 du code de l'urbanisme.*

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

Les bâtiments doivent être implantés à une distance des limites au moins égale à 6 m.

Toute construction sera implantée à une distance au moins égale à 6 m des berges des cours d'eau.

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

Néant

ARTICLE A.9 - EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE A.10 - HAUTEUR MAXIMUM

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne devra pas excéder 7m, soit 1 étage sur rez-de-chaussée.

Pour les extensions des habitations existantes, un dépassement pourra être autorisé sans toutefois dépasser la hauteur existante.

ARTICLE A.11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites naturels ou urbains.

Une bonne insertion dans le site sera recherchée par l'implantation de la construction, son adaptation au terrain, son aspect extérieur et sa volumétrie.

Lors de travaux d'extension ou de réhabilitation de constructions existantes, l'aspect extérieur de la construction initiale devra être respecté dans sa forme, ses matériaux, ses couleurs et sa volumétrie.

ARTICLE A.12 - STATIONNEMENT

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

ARTICLE A.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 du code de l'urbanisme.

Les lieux - A l'Hospitalet - identifiés dans les documents graphiques en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme constituent des éléments de paysage qu'il convient de protéger et de mettre en valeur. Ces plantations seront conservées et confortées.

Conformément au code de l'urbanisme, toute intervention sur ces éléments classés ou protégés est subordonnée à une déclaration préalable et à un accord de la municipalité.

La coupe partielle ou totale pourra être autorisée, notamment pour des raisons sanitaires ou de sécurité et à condition d'un remplacement du boisement en quantité, et à terme, en qualité équivalente.

D'une manière générale, les implantations des constructions doivent être telles qu'elles maintiennent le maximum de végétation, les abattages d'arbres étant ainsi limités au plus strict minimum. Ceci justifie que des prescriptions pourront être édictées au titre de l'insertion du projet dans son environnement.

Les essences locales seront privilégiées pour les plantations. Ainsi on trouvera pour les arbres plantés des essences telles que érable champêtre, érable de Montpellier, frêne à fleur, orme résista, orme de Lutèce, etc. et pour les haies arbustives des essences telles que troène, laurier tin, cornouiller, lilas, spirée, noisetier, etc.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Néant.