

**4.1**

DEPARTEMENT du GERS  
**COMMUNE de**  
**MIRANDE**

**PLAN LOCAL d'URBANISME**

**REGLEMENT**

Règlement écrit

*Modification simplifiée 2018 – Approuvée le 1<sup>er</sup> Février 2018*

MAIRIE de MIRANDE – Bd Clemenceau – B.P. 53 - 32300 MIRANDE



# ZONE UA

## DISPOSITIONS GENERALES

- Au document graphique d'ensemble (*pièce n°4.2.a*) sont repérés, selon la légende ;  
\* de part et d'autre de la RN 21, voie classée bruyante par arrêté préfectoral du 21 Mars 2012, une bande à l'intérieur de laquelle les constructions nouvelles à usage d'habitation, d'enseignement, de santé ou d'action sociale doivent respecter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs des infrastructures terrestres *conforme* aux textes en vigueur.

\* une zone inondable de la Baïse soumise à des prescriptions particulières.

- Dans les sites archéologiques repérés à l'annexe 5.4, tous travaux, installations ou constructions seront soumis à la consultation préalable du Service Régional de l'Archéologie.

- L'édification d'ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles UA3 à UA14 du règlement.

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

1. Les constructions à usage industriel, d'entrepôt commercial ou agricole,
2. Les nouvelles installations classées soumises à autorisation,
3. Les carrières,
4. Le stationnement des caravanes isolées,
5. Les terrains de camping ou de caravaning,
6. Les dépôts de véhicules hors d'usage.
- 7 - Les habitations légères de loisirs

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

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

2 - Dans les secteurs UAb et UAc, les constructions admises édifiées sur un terrain limitrophe ou traversé par le ruisseau de la Coume à condition qu'elles soient implantées à une distance de la berge la plus proche au moins égale à 4 mètres et qu'elles aient le plancher bas à destination d'habitation à au moins 1 mètre au-dessus de la crête de la berge la plus proche.

3 - Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'un permis de construire.

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

### **1 - ACCES**

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

- Les caractéristiques de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie ; ils doivent également assurer la sécurité des divers usagers utilisant ces voies et accès.

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

## **2 - VOIRIE**

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

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

#### **1-EAU POTABLE**

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

#### **2 - ASSAINISSEMENT**

##### **2.1-EAUX USEES**

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

##### **2.2 - EAUX PLUVIALES**

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

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

#### **3 - ELECTRICITE - TELEPHONE**

- Les réseaux et branchements seront réalisés selon des techniques discrètes d'aménagement.

- Dans les lotissements et ensembles d'habitation, la réalisation en souterrain est obligatoire.

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

Sans objet.

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

Les dispositions ci-dessous s'appliquent au terrain d'assiette du permis de construire ou de la déclaration préalable pour construction. Elles s'appliquent également aux voies privées dont la limite d'emprise est assimilée à l'alignement.

#### **1 - SECTEUR UAa :**

1.1 - Toute construction nouvelle doit être implantée pour tous ses niveaux à l'alignement des voies et emprises publiques.

1.2 - Sur la ligne des anciennes fortifications et en l'absence de tout vestige hors sol, les nouveaux bâtiments devront être implantés à l'alignement formé par les anciennes fortifications. A défaut, il pourra être admis un mur de clôture d'une hauteur au moins égale à 1,80 m.

Devront être édifiées en recul de vestiges hors sol des anciennes fortifications :

- les constructions nouvelles,
- les agrandissements de constructions existantes bâties sur cet ouvrage.

1.3 - Les aménagements et agrandissements des autres bâtiments existants en retrait de l'alignement pourront être autorisés à condition qu'ils n'augmentent pas le retrait existant.

## **2- SECTEURS UAb**

Non réglementé.

## **3 - SECTEUR UA<sub>c</sub>.**

Les constructions devront être implantées à l'alignement du boulevard Lascours et de l'avenue de Chanzy.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions édifiées à l'arrière d'un bâtiment existant ou créé en premier rang par rapport à l'alignement.

## **4-TOUS SECTEURS**

4.1 - Dans le cas de terrains ayant une façade sur deux voies sensiblement parallèles, la construction pourra être implantée à l'alignement de l'une des deux voies seulement.

4.2 - A l'exclusion du secteur UAb, les constructions édifiées à l'arrière de constructions existantes ou créées concomitamment, et d'un gabarit au moins équivalent à celles-ci, pourront être admises sans tenir compte des dispositions énoncées aux paragraphes 1 à 3 ci-dessus.

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

### **1 - SECTEUR UA<sub>a</sub> :**

#### **1.1 - Limites séparatives latérales**

Toute construction nouvelle doit être implantée pour tous ses niveaux sur les deux limites séparatives latérales.

Lorsque la longueur de façade sur rue du terrain est supérieure à 12 mètres, la construction pourra être implantée :

- \* soit d'une limite latérale à l'autre ;
- \* soit sur une des limites séparatives latérales et éloignée de l'autre limite séparative d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

#### **1.2 - Limite séparative postérieure**

Toute construction peut être implantée sur la limite séparative ou en retrait de la limite séparative au moins égale à 3 mètres.

### **2 - SECTEURS UAb ET UA<sub>c</sub>**

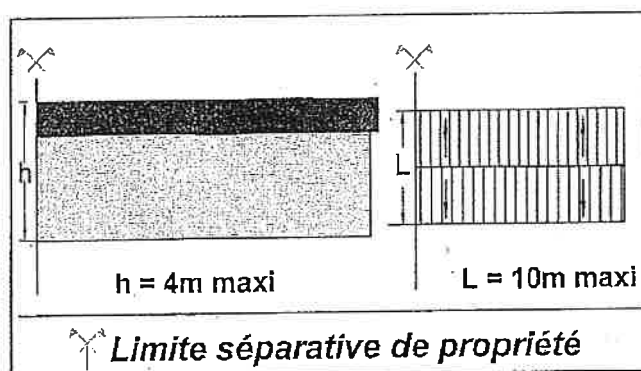
2.1 - Dans une bande de 20 mètres mesurés à compter de l'alignement, les constructions devront être implantées sur une ou deux limites séparatives latérales.

Dans le cas d'une implantation sur une seule limite séparative latérale, elles devront être en recul de l'autre limite séparative d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

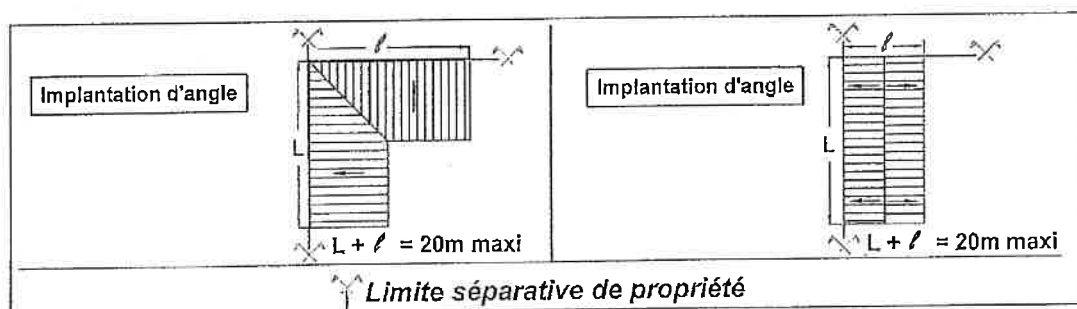
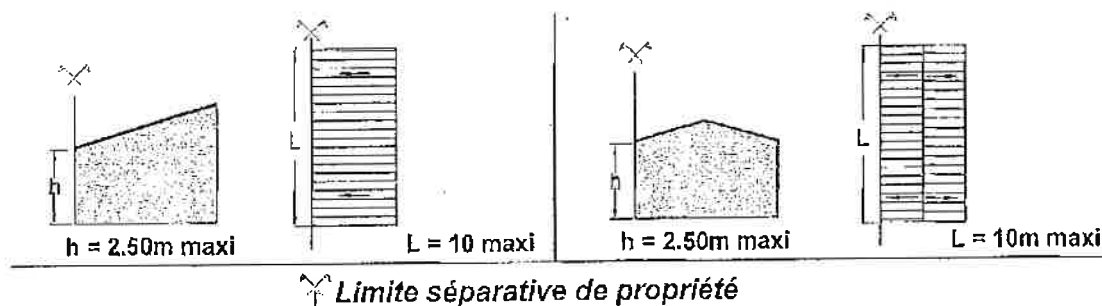
2.2- Au-delà d'une bande de 20 mètres de profondeur mesurés à compter de l'alignement, les constructions devront être implantées à une distance des limites séparatives latérales et postérieures au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres.

Toutefois, pourront être implantées en limites séparatives, latérales et postérieures, à condition que la longueur cumulée des bâtiments mesurée sur les limites séparatives au-delà de cette bande de 20 mètres n'excède pas 10 mètres pour une même limite ni 20 mètres pour l'ensemble des limites séparatives de l'unité foncière.

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



- la façade sous sablière, à condition que la hauteur mesurée sous la sablière sise au bas du versant de la couverture ou au sommet du mur de façade n'excède pas 2,5 mètres mesurés sur la limite séparative.



### **3- TOUS SECTEURS**

3.1 - Les aménagements et agrandissements de bâtiments existants implantés à une distance des limites séparatives inférieure à celles énoncées ci-dessus pourront être autorisés à condition qu'ils ne diminuent pas le recul existant.

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

Dans le secteur UAc, deux constructions dont l'une au moins est à usage d'habitation, implantées sur une même unité foncière, doivent être séparées d'une distance au moins égale à 0,7 fois la hauteur du bâtiment le plus élevé avec un minimum de 3 mètres.

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

Non réglementé.

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

1 - La hauteur des constructions est mesurée à compter du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

Dans le secteur UAc, la hauteur des bâtiments implantés à l'alignement est mesurée à compter du niveau de la rue.

##### **2 - Secteur UAa**

La hauteur des constructions ne doit pas excéder trois niveaux (soit deux étages sur rez-de-chaussée).

Une hauteur différente de celle fixée ci-dessus pourra être admise ou imposée en fonction de la hauteur des constructions existant sur les deux rives de la partie de voie sur laquelle se trouve la construction.

##### **3 - Secteurs UAb et UAc**

La hauteur des constructions ne doit pas excéder trois niveaux (soit deux étages sur rez-de-chaussée).

##### **4 - Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux :**

- constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les caractéristiques techniques du bâtiment liées aux activités auxquels ils sont dédiés ou des normes spécifiques exigent un dépassement.

- aux aménagements et restaurations de bâtiments existants excédant les hauteurs évoquées aux paragraphes 2 à 3 ci-dessus.

#### **ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR**

##### **1 - PRINCIPE GENERAL**

Toutes les restaurations et constructions seront conçues en fonction du caractère du site de façon à s'insérer dans la structure existante et à pouvoir s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager.

## 2- TOITURES

A l'exception des constructions sises à l'angle de deux rues, les constructions ayant une façade sur rue devront avoir leur faîtage sensiblement parallèle à la voie.

Les pentes et matériaux de couvertures doivent être adaptés à l'architecture du bâtiment et aux bâtiments environnants.

## 3- PAREMENTS EXTERIEURS

Les constructions nouvelles et les ravalements de constructions devront être traités dans les matériaux et les couleurs leur permettant de s'intégrer aux bâtiments existants environnants.

Sont notamment interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts, l'imitation de matériaux.

## **ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

Il est exigé :

### 1.1- HABITATIONS

\* par logement créé d'une Surface de Plancher inférieure ou égale à 70 m<sup>2</sup> : un emplacement,

\* par logement créé d'une Surface de Plancher supérieure à 70 m<sup>2</sup> : deux emplacements

\* par logement créé pour les logements locatifs aidés par l'Etat : une place de stationnement.

Ces emplacements doivent être réalisés sur parties privatives.

### 1.2- BUREAUX, SERVICES

\* 1 place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### 1.3- COMMERCES

\* Pour les commerces de plus de 100 m<sup>2</sup>, 1 place de stationnement par 40 m<sup>2</sup> de surface affectée à la vente.

### 1.4-EQUIPEMENTS HOTELIERS ET DE RESTAURATION '

\* 1 place par chambre et 1 place pour 20 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

\* Pour les hôtels-restaurants, les normes ci-dessus ne se cumulent pas. S'applique la norme autorisant le plus grand nombre d'emplacements.

### 1.5 - EQUIPEMENTS PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

Des dispositions différentes pourront être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, notamment les constructions spécialement destinées à l'hébergement collectif des personnes âgées. Le nombre d'emplacement sera déterminé notamment en fonction de la nature de l'établissement, de sa fréquentation et de sa localisation au regard d'aires de stationnement publiques.

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



3 - **Tous secteurs** : lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire aux obligations ci-dessus sur le terrain d'assiette de l'opération, il pourra réaliser les emplacements nécessaires dans l'environnement immédiat de l'opération.

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

Non réglementé.

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

Sans objet

# ZONE U B

## DISPOSITIONS GENERALES

- Au document graphique d'ensemble (pièce n°4.2.a) sont repérées, selon la légende :
  - \* de part et d'autre de la RN 21, voie classée bruyante par arrêté préfectoral du 21 Mars 2012, une bande à l'intérieur de laquelle les constructions nouvelles à usage d'habitation, d'enseignement, de santé ou d'action sociale doivent respecter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs des infrastructures terrestres conforme aux textes en vigueur.
  - \* une zone inondable de la Baise soumise à des prescriptions particulières.
  - \* des éléments remarquables du paysage soumis à l'article L123-1,7° du code de l'urbanisme.
- Dans les sites archéologiques repérés à l'annexe 5.4, tous travaux, installations ou constructions seront soumis à la consultation préalable du Service Régional de l'Archéologie.
- L'édification d'ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles UB 3 à UB 14 du règlement,

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

- 1 - Les constructions nouvelles à usage industriel, d'entrepôt commercial ou agricole,
- 2 - Les nouvelles installations classées soumises à autorisation,
- 3 - Les carrières,
- 4 - Le stationnement des caravanes isolées,
- 5 - Les terrains de camping ou de caravaning,
- 6 - Les dépôts de véhicules hors d'usage,
- 7 - Dans la zone inondable repérée au document graphique d'ensemble selon la légende, les occupations et utilisations du sol autres que celles admises à l'article UB 2, paragraphe 6.
- 8 - Les habitations légères de loisirs

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

- 1 - Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient implantées à une distance de la station d'épuration au moins égale à 100 m.
- 2 - L'extension et l'aménagement des installations classées existantes soumises à autorisation à condition qu'ils restent compatibles avec les milieux environnants.
- 3 - Les constructions à usage artisanal à condition qu'elles restent compatibles avec la destination de la zone.
- 4 - Les constructions admises implantées sur un terrain limitrophe ou traversé par un cours d'eau (*hors zone inondable repérée au document graphique d'ensemble - pièce n° 4.2.a*) à condition qu'elles soient édifiées à une distance de la berge au moins égale à 4 mètres et que

le plancher bas soit à au moins 1 mètre au-dessus de la crête de la berge la plus proche.

5 - Dans le secteur UBe, en sus des occupations et utilisations du sol énoncées aux paragraphes 1 à 5 ci-dessus :

- les constructions à usage de centre équestre, à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité publique,
- les habitations légères de loisirs, à condition qu'elles soient liées à des activités de loisirs existantes sur la même unité foncière.

6 - Dans la zone inondable repérée au document graphique d'ensemble selon la légende :

\* les constructions, installations et ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux.

\* l'extension mesurée (+ 20 % de la Surface de Plancher existante ou + 20 % de l'emprise au sol des bâtiments non soumis à Surface de Plancher), l'adaptation ou la réfection des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U., à condition :

- qu'aucun logement ne soit créé,
- qu'existe ou soit créé un niveau refuge,
- que le plancher bas soit situé au-dessus des plus hautes eaux connues avec un minimum d'1 m au-dessus du terrain naturel.

\* les garages et annexes nouvelles des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. à condition que leur emprise au sol n'excède pas 20 m<sup>2</sup>.

\* les piscines non couvertes,

7 - Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'un permis de construire.

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

#### **1 - ACCES**

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

- Les caractéristiques de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie ; ils doivent également assurer la sécurité des divers usagers utilisant ces voies et accès.

- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques ; notamment, il pourra être exigé un accès unique par unité foncière.

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

#### **2 - VOIRIE**

2.1- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées

aux usages qu'elles supportent et aux constructions ou opérations qu'elles doivent desservir ; notamment elles doivent assurer la sécurité des divers usagers utilisant ces voies.

Leurs caractéristiques ne pourront être inférieures à :

a) 4 mètres d'emprise pour les voies en impasse desservant au plus 3 logements sauf si la voie est prévue devoir faire l'objet d'un allongement par application du paragraphe 2.2 ci-dessous,

b) 6 mètres d'emprise dont 5 m de chaussée pour les voies en impasse desservant au plus 6 logements sauf si la voie est prévue devoir faire l'objet d'un allongement mentionné aux documents graphiques ou par application du paragraphe 2.2, dernier alinéa ci-dessous,

c) 8 mètres d'emprise dont 2,5 mètres de largeur cumulée de trottoirs ou d'accotements dédiés à la circulation piétonne et revêtus, pour les autres voies à double sens de circulation,

d) 6 mètres d'emprise dont 2,5 mètres de largeur cumulée de trottoirs ou d'accotements dédiés à la circulation piétonne et revêtus, pour les voies à sens unique de circulation.

2.2 - Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que les véhicules lourds, et notamment ceux affectés à la collecte des ordures ménagères, puissent tourner, sauf si la voie est prévue pour être prolongée jusqu'à une voie existante ou prévue.

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

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

### **1- EAU POTABLE :**

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

### **2 - ASSAINISSEMENT :**

#### **2.1- EAUX USEES**

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

*En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les eaux usées doivent être recueillies, traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à ceux préconisés par la carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome annexée au présent P.L.U. ou par un dispositif mis en évidence par une étude hydrogéologique particulière et conforme à la réglementation en vigueur.*

#### **2.2 - EAUX PLUVIALES**

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

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

- Dans les sites soumis à prescriptions spéciales en matière d'eaux pluviales et repérés au document graphique d'ensemble selon la légende, le débit de fuites maximum mentionné à l'annexe 5.1.4 "eaux pluviales" devra être respecté.

### **3 - ELECTRICITE - TELEPHONE**

Dans les lotissements et ensembles d'habitations, ces réseaux seront réalisés en souterrain.

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

Sans objet.

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

Les dispositions ci-dessous s'appliquent au terrain d'assiette du permis de construire ou de la déclaration préalable pour construction. Elles s'appliquent également aux voies privées dont la limite d'emprise est assimilée à l'alignement.

#### **1 - Les constructions doivent être implantées :**

1.1 -

A - à l'alignement de la RN 21 et de l'Avenue Laplagne pour le seul, secteur UBc

B - une distance :

- de l'axe de la RD 104, pour le seul secteur UBd, au moins égale à 15 mètres

- de l'axe des voies suivantes au moins égale à 15 mètres : avenue de Chanzy (RN 21), avenue Laplagne (RD 137), route de Monclar (RD 159), route de Berdoues (RD 939)

- de la limite d'emprise des voies suivantes au moins égale à 6 mètres :

- \* Chemin d'Encanterpex (pour sa partie comprise dans le secteur UBd)
- \* Chemin rural n°48
- \* Chemin de Laplagne
- \* Chemin de Portet
- \* Chemin de St Exupéry
- \* Chemin du Haouré

- de la limite d'emprise des autres voies existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. au moins égale à 3 mètres. Cette distance est portée à 6 mètres pour les entrées de garages en bordure des voies suivantes :

- chemin des Gaillats
- chemin d'Ensaubole

1.2 - sur la limite d'emprise ou en retrait de la limite d'emprise des voies nouvelles, à l'exclusion des entrées de garages qui devront être implantées à une distance de la limite d'emprise au moins égale à 6 mètres.

2 - Il n'est pas fixé de marge de recul pour les piscines non couvertes, sauf pour les routes nationales et départementales en bordure desquelles s'appliquent alors les dispositions du paragraphe 1.1 ci-dessus,

3 - Les aménagements et agrandissements de constructions existantes à une distance inférieure à celles énoncées ci-dessus peuvent être autorisés sans tenir compte des

paragraphes ci-dessus à condition que cela ne diminue pas le retrait existant ni ne nuise à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

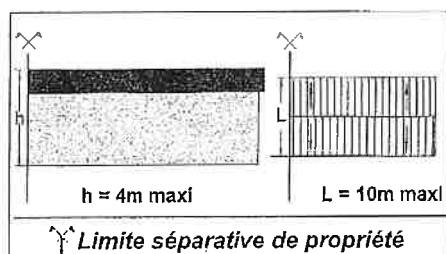
## ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les dispositions ci-dessous s'appliquent au terrain d'assiette du permis de construire ou de la déclaration préalable pour construction.

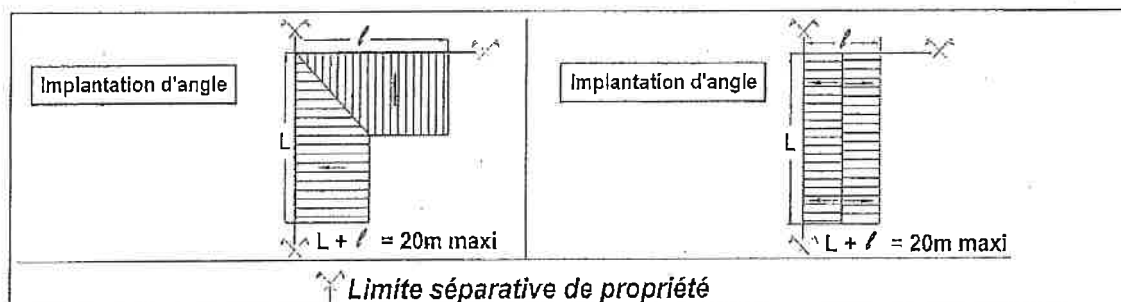
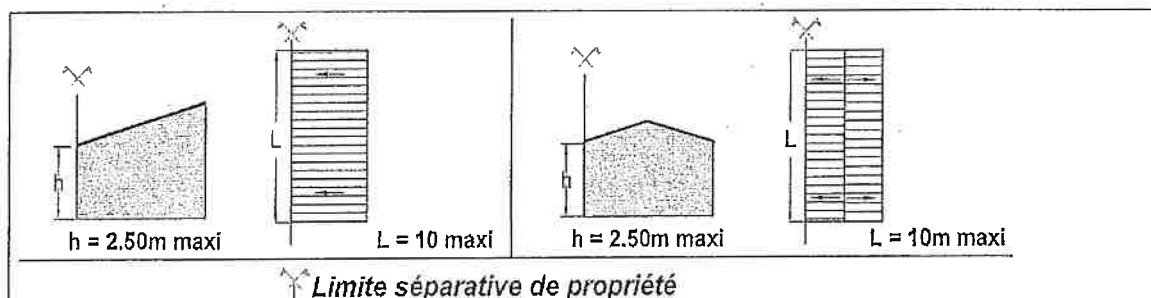
1 - Les constructions seront implantées à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de la hauteur des bâtiments sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2 - La construction en limites séparatives est admise. Pourront être implantés en limites séparatives, à condition que la longueur cumulée des bâtiments mesurée sur les limites séparatives n'excède pas 10 mètres pour une même limite ni 20 mètres pour l'ensemble des limites séparatives de l'unité foncière :

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



- la façade sous sablière, à condition que la hauteur mesurée sous la sablière, sise au bas du versant de la couverture ou au sommet du mur de façade sur la limite séparative n'excède pas 2,5 mètres.



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

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

1 - La hauteur des constructions est mesurée sous la sablière, sise au bas du versant de la couverture, ou au sommet du mur de façade à compter du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

2 - La hauteur des constructions ne pourra excéder :  
- soit 6,50 mètres  
- soit la hauteur du bâtiment à aménager ou agrandir si elle est supérieure à 6,5 mètres.

Dans le secteur UBa, elle ne pourra excéder 12 mètres.

3 - Les dispositions du paragraphe 2 ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les caractéristiques techniques du bâtiment liées aux activités auxquels ils sont dédiés ou des normes spécifiques exigent un dépassement.

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

#### **1 - PRINCIPE GENERAL:**

Les constructions nouvelles et extensions devront par leur volume, les proportions, les teintes, s'harmoniser avec le bâti environnant ou le bâtiment agrandi.

#### **2 - TOITURES**

2.1 - Les couvertures à rampants seront en tuiles canal ou romanes. Leur pente sera comprise entre 30 et 35 %. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas.

2.2 - Sont également admises sous réserve que la construction nouvelle s'harmonise avec le bâti environnant :

- les toitures en pente présentant des déclivités supérieures. Dans ce cas, des matériaux de couvertures différents pourront être admis ;
- les toitures terrasses et mono pente.

Dans le secteur UBd, le sens du plus long faitage ou du plus long côté de la maison sera sensiblement parallèle aux courbes de niveau.

### **3 - FAÇADES - PAREMENTS EXTERIEURS**

Les constructions nouvelles et les ravalements de constructions existantes doivent être traités dans les matériaux et les couleurs leur permettant de s'intégrer à l'environnement bâti.

Sont notamment interdits : l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts, l'imitation de matériaux.

### **4-CLOTURES**

4.1 - Les clôtures doivent être constituées, soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie surmontant ou non un mur. La hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 1,80 m et les murs pleins maçonnés ou parties pleines maçonnées de clôtures ne pourront excéder une hauteur maximale de 1,5 m.

4.2 - Les clôtures seront obligatoirement constituées d'un grillage de couleur verte sur fer à T, sans mur bahut, doublées d'une haie champêtre d'espèces locales en bordure des voies suivantes

- Chemin rural n°8
- Chemin des Gaillats
- Chemin d'Ensaubole
- Chemin de Laplagne
- Chemin d'Encanteperdix
- Chemin du Portet
- Chemin St Exupéry
- Chemin du Haouré

5 - Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions ci-dessus.

### **6 – DECHETS**

Dans les opérations d'ensemble, il pourra être exigé la réalisation d'un local réservé au stockage des containers des ordures ménagères et du tri sélectif. Sa localisation sera déterminée en accord avec les services compétents et il devra s'intégrer dans les meilleures conditions au plan de masse et au paysage de l'opération.

### **ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

1 - Il est exigé :

#### **1.1-HABITATIONS**

- \* par logement créé d'une Surface de Plancher supérieure à 70 m<sup>2</sup> : deux emplacements
- \* par logement créé d'une Surface de Plancher inférieure à 70 m<sup>2</sup> : un emplacement

Ces emplacements doivent être réalisés sur parties privatives.

Dans les opérations d'ensemble (lotissement, ensembles d'habitations...), il est exigé en sus une place de stationnement collectif accessible à tous les habitants de l'opération pour 2 logements.

- \* 1 place de stationnement par logement pour les logements locatifs aidés par l'Etat.



## 1.2- BUREAUX, SERVICES

- \* 1 place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

## 1.3-COMMERCES

- \*Pour les commerces de moins de 300 m<sup>2</sup> de surface affectée à la vente :  
1 place de stationnement par 40 m<sup>2</sup> de cette surface.

\* Pour les commerces de surface affectée à la vente égale ou supérieure à 300 m<sup>2</sup> : 1,3 fois cette surface.

## 1.4- EQUIPEMENTS HOTELIERS ET DE RESTAURATION :

- \* 1 place par chambre et 1 place pour 20 m<sup>2</sup> de salle de restaurant,
- \* Pour les hôtels-restaurants, les normes ci-dessus ne se cumulent pas. S'applique la norme autorisant le plus grand nombre d'emplacements.

## 1.5- EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, notamment les constructions spécialement destinées à l'hébergement collectif des personnes âgées, le nombre d'emplacements sera déterminé notamment en fonction de la nature de l'établissement, de sa fréquentation et de sa localisation au regard d'aires de stationnement publiques.

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

**2- Tous secteurs** : lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire aux obligations ci-dessus sur le terrain d'assiette de l'opération, il pourra réaliser les emplacements nécessaires dans l'environnement immédiat de l'opération.

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

### **1 - PLANTATIONS EXISTANTES :**

Toute intervention sur les éléments naturels remarquables du paysage repérés au document graphique d'ensemble (*pièce n°4.2.a*) du présent règlement devra faire l'objet d'une autorisation préalable requise au titre des installations et travaux divers en application des articles L 442-2 et R 442-1 et suivants du code de l'urbanisme.

### **2 - ESPACES LIBRES**

- Dans les opérations d'ensemble de 6 lots ou logements et plus, 5 % au moins de la superficie de l'unité foncière seront aménagés en espaces collectifs accessibles à l'ensemble de l'opération et de nature à permettre la détente, le repos et le jeu. Ces espaces collectifs devront de préférence être d'un seul tenant.

- Les bassins à air libre de rétention des eaux de pluie devront être paysagés. La partie non en eau permanente devra être utilisable pour la promenade et le repos et pourra alors être assimilée aux espaces collectifs accessibles entrant dans le calcul des 5 % ci-dessus.

- Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre de haute tige pour deux emplacements. La localisation des plantations sur le terrain sera faite de manière à permettre une bonne intégration du projet à son environnement.

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

Sans objet

## Z O N E U C

### DISPOSITIONS GENERALES

- Au document graphique d'ensemble (*pièce n°4.2.a*) sont repérées, selon la légende :
  - \* de part et d'autre de la RN 21, voie classée bruyante par arrêté préfectoral du 21 Mars 2012 une bande à l'intérieur de laquelle les constructions nouvelles à usage d'habitation, d'enseignement, de santé ou d'action sociale doivent respecter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs des infrastructures terrestres conforme aux textes en vigueur.
  - \* des éléments remarquables du paysage soumis à l'article L123-1,7° du code de l'urbanisme.
- Dans les sites archéologiques repérés à l'annexe 5.4, tous travaux, installations ou constructions seront soumis à la consultation préalable du Service Régional de l'Archéologie.
- L'édification d'ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles UC 3 à UC 14 du règlement

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

- 1 - Les constructions à usage industriel, d'entrepôt commercial ou agricole;
- 2 - Les nouvelles installations classées soumises à autorisation,
- 3 - les carrières,
- 4 - Le stationnement des caravanes isolées,
- 5 - Les terrains de camping ou de caravanning,
- 6 - Les dépôts de véhicules hors d'usage.
- 7 - Les habitations légères de loisirs

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

- 1 - L'extension et l'aménagement des installations classées existantes soumises à autorisation à condition qu'ils restent compatibles avec les milieux environnants.
- 2 - Les constructions à usage artisanal à condition qu'elles restent compatibles avec la destination de la zone.
- 3 - Les constructions et installations admises implantées sur un terrain limitrophe ou traversé par un cours d'eau à condition qu'elles soient édifiées à une distance de la berge au moins égale à 4 mètres et que le plancher bas soit à au moins 1 mètre au-dessus de la crête de la berge la plus proche.
- 4 - Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'un permis de construire ou d'un permis d'aménager.

### **ARTICLE UC 3 – ACCES et VOIRIE.**

#### **1 -ACCES**

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

fonds voisin.

- Les caractéristiques de ces accès doivent être adaptées aux usages, qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie ; ils doivent également assurer la sécurité des divers usagers utilisant ces voies et accès.

- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques ; notamment, il pourra être exigé un accès unique par unité foncière.

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

- Sont interdits les accès individuels directs sur les voies suivantes : RN 21, RD 104.

## **2 - VOIRIE**

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

- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules lourds, et notamment ceux affectés à la collecte des ordures ménagères, puissent tourner, sauf si la voie est prévue pour être prolongée jusqu'à une voie existante ou prévue.

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

### **1- EAU POTABLE:**

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

### **2- ASSAINISSEMENT:**

#### **2.1 - EAUX USEES**

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

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les eaux usées doivent être recueillies, traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à ceux préconisés par la carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome annexée au présent P.L.U. ou par un dispositif mis en évidence par une étude hydrogéologique particulière et conforme à la réglementation en vigueur.

#### **2.2 - EAUX PLUVIALES**

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

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur ou

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

Dans les sites soumis à prescriptions spéciales en matière d'eaux pluviales et repérés au document graphique d'ensemble selon la légende, les débits de fuites maximum mentionnés à l'annexe 5.1.4 "eaux pluviales" devront être respectés.

### **3 - ELECTRICITE – TELEPHONE :**

Dans les lotissements et groupes d'habitations, ces réseaux seront réalisés en souterrain.

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

Sans objet

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

Les dispositions ci-dessous s'appliquent au terrain d'assiette du permis de construire ou de la déclaration préalable pour construction. Elles s'appliquent également aux voies privées dont la limite d'emprise est assimilée à l'alignement.

1 - Les constructions doivent être implantées à une distance :

- 1.1- de l'axe de la RN 21 au moins égale à 35 mètres.
- 1.2- de l'axe des RD 159, 939 (route de Berdoues) et 104 au moins égale à 15 mètres.
- 1.3- de l'axe des autres voies au moins égale à 10 mètres.

2 - Il n'est pas fixé de marge de recul pour les piscines non couvertes, sauf pour les routes nationales et départementales en bordure desquelles s'appliquent alors les dispositions du paragraphe 1 ci-dessus.

3 - Les aménagements et agrandissements de constructions existantes à une distance inférieure à celles énoncées ci-dessus peuvent être autorisés sans tenir compte des paragraphes ci-dessus à condition que cela ne diminue pas le retrait existant ni ne nuise à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

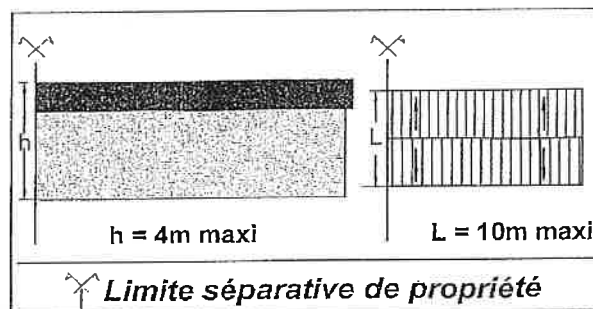
## **ARTICLE UC 7 – IMPLANTATION des CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.**

Les dispositions ci-dessous s'appliquent au terrain d'assiette\* du permis de construire ou de la déclaration préalable pour construction.

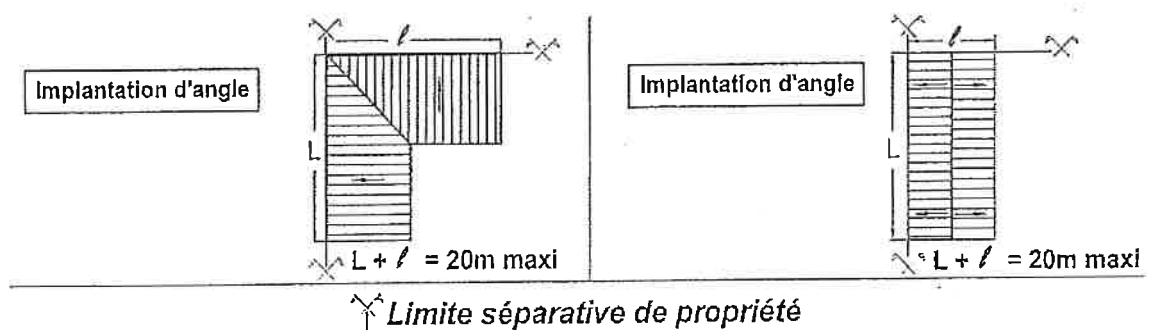
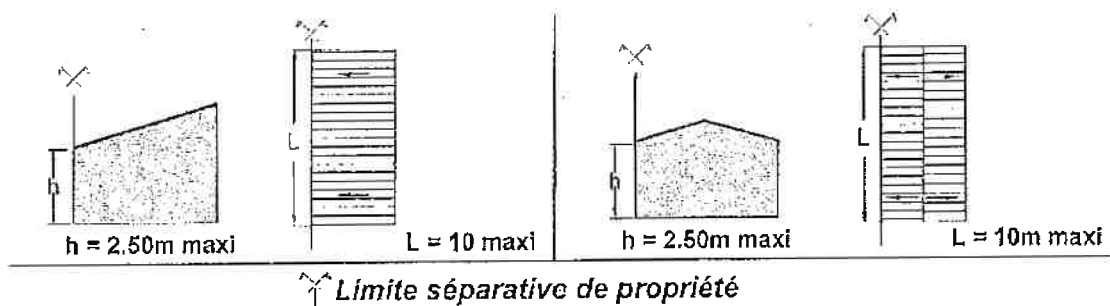
1 - Les constructions seront implantées à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de la hauteur des bâtiments sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2 - La construction en limites séparatives est admise. Pourront être implantés en limites séparatives, à condition que la longueur cumulée des bâtiments mesurée sur les limites séparatives n'excède pas 10 mètres pour une même limite ni 20 mètres pour l'ensemble des limites séparatives de l'unité foncière

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



- la façade sous sablière à condition que la hauteur mesurée sous la sablière, sise au bas du versant de la couverture, ou au sommet du mur de façade sur la limite séparative n'excède pas 2,5 mètres.



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

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

Secteur UCa : Toute construction nouvelle à destination d'habitation implantée sur une

unité foncière existante à la date d'approbation de la présente 1<sup>ère</sup> modification et comportant déjà au moins deux habitations, doit être écartée d'une autre habitation d'une distance au moins égale à 25 mètres.

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

Non réglementé.

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

1 - La hauteur des constructions est mesurée sous la sablière, sise au bas du versant de la couverture, ou au sommet du mur de façade, à compter du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

2 - La hauteur des constructions ne pourra excéder :

- soit 6,50 mètres
- soit la hauteur du bâtiment à aménager ou agrandir si elle est supérieure à 6,5 mètres.
- dans le secteur UCa, 3,5 m

3 - Les dispositions du paragraphe 2 ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les caractéristiques techniques du bâtiment liées aux activités auxquels ils sont dédiés ou des normes spécifiques exigent un dépassement.

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

#### **1 - PRINCIPE GENERAL:**

Les constructions nouvelles et extensions devront par leur volume, les proportions, les teintes, s'harmoniser avec le bâti environnant ou le bâtiment agrandi.

#### **2 - TOITURES :**

A l'exception des vérandas, les toitures doivent être en tuiles canal ou romanes et leur pente comprise entre 27 et 35 %.

Le sens du plus long faitage des toitures devra être sensiblement parallèle aux courbes de niveau.

Sont également admises sous réserve que la construction nouvelle s'harmonise avec le bâti environnant :

- les toitures présentant des pentes supérieures. Des matériaux de couvertures différents pourront être admis sous réserve que la construction nouvelle s'harmonise avec le bâti environnant,
- les toitures terrasses.

#### **3 - FAÇADES ET PAREMENTS EXTERIEURS**

- Les constructions nouvelles et les ravalements de constructions existantes doivent être traités dans les matériaux et les couleurs leur permettant de s'intégrer à l'environnement bâti et naturel.

- Sont notamment interdits : l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts, l'imitation de matériaux,

#### **4 - CLOTURES**

4.1 - Les clôtures doivent être constituées, soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie surmontant ou non un mur. La hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 1,80 m et les murs pleins maçonnés ou parties pleines maçonnées de clôtures ne pourront excéder une hauteur maximale de 1,5 m.

4.2 - Les clôtures sur rue seront obligatoirement constituées d'un grillage de couleur verte sur fer à T, sans mur bahut doublé d'une haie champêtre d'espèces locales en bordure des voies suivantes :

- Chemin de Valentées et de Capdecomme
- Chemin des Barraques
- Chemin des Diligences
- Chemin de la côte des Agraules

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

#### **ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Il est exigé :

##### **1 - HABITATIONS**

Deux places de stationnement par logement, sises sur partie privative.

##### **2 - ETABLISSEMENTS ARTISANAUX**

Une place de stationnement par poste de travail.

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

#### **ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES – PLANTATIONS**

- Toute intervention sur les éléments naturels remarquables du paysage repérés au document graphique d'ensemble (*pièce n°4.2.a*) du présent règlement devra faire l'objet d'une autorisation préalable requise au titre des installations et travaux divers en application des articles L 442-2 et R 442-1 et suivants du code de l'urbanisme.

- Dans les opérations d'ensemble de 6 lots ou logements et plus, 5 % au moins de la superficie de l'unité foncière seront aménagés en espaces collectifs accessibles à l'ensemble de l'opération et de nature à permettre la détente, le repos et le jeu,

- Les bassins de rétention des eaux de pluie devront être paysagés. La partie non en eau permanente devra être utilisable pour la promenade et le repos et pourra alors être assimilée aux espaces collectifs accessibles.

#### **ARTICLE UC 14 – COEFFICIENT d'OCCUPATION du SOL**

Sans objet.



# Z O N E U D

## **DISPOSITIONS GENERALES**

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

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

Les occupations et utilisations du sol autres que celles admises à l'article UD 2.

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

A condition qu'elles soient nécessaires au lycée agricole :

- Les constructions y compris à usage d'habitation ou d'hébergement,
- Les équipements collectifs,
- Les installations classées,
- Les affouillements et exhaussements du sol,
- les aires de stationnement et les aires de jeux et de sports,
- Les ouvrages techniques.

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

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

Les caractéristiques des accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie ; ils doivent également assurer la sécurité des divers usagers utilisant ces voies et accès.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

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

#### **1- EAU POTABLE**

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

#### **2 - ASSAINISSEMENT**

##### **2.1-EAUX USEES**

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

réglementation en vigueur.

## 2.2 - EAUX PLUVIALES

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

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

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

Sans objet.

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

Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance de l'axe du chemin de Valentées au moins égale à 15 mètres.

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

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

Les aménagements et agrandissements de constructions existantes à une distance des limites séparatives inférieure à 3 mètres peuvent être autorisés sans tenir compte de l'alinéa ci-dessus à condition que cela ne diminue pas le retrait existant.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé

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

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

### **ARTICLE UD 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

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

Non réglementé.

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

Sans objet.

# Z O N E U I

## DISPOSITIONS GENERALES

- Au document graphique d'ensemble (pièce n°4.2.a) sont repérées, selon la légende :
  - de part et d'autre de la RN 21, voie classée bruyante par arrêté préfectoral du 21 Mars 2012, une bande à l'intérieur de laquelle les constructions nouvelles à usage d'habitation, d'enseignement, de santé ou d'action sociale doivent respecter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs des infrastructures terrestres conforme aux textes en vigueur.
  - une zone inondable de la Baïse soumise à des prescriptions particulières.
  - à Sendarouy (secteur UId), des éléments de paysage (mare et ses abords, arbres) dont les qualités environnementales devront être préservées.

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

- 1 - Les constructions à usage agricole ;
- 2 - Les constructions à usage d'habitation autres que celles admises à l'article UI 2 ;
- 3 - Le stationnement des caravanes isolées ;
- 4 - Les terrains de camping et de caravaning ;
- 5 - Les dépôts de véhicules hors d'usage, à l'exclusion du secteur UId ;
- 6 - Les installations classées autres que celles admises à l'article UI 2 ;
- 7 - Les carrières ;
- 8 - Dans le secteur UId, en sus, les constructions à usage d'hébergement hôtelier ;
- 9 - Dans la zone inondable repérée au document graphique d'ensemble (pièce n°4.2.a) les occupations et utilisations du sol autres que celles admises à l'article UI 2, paragraphe 3.
- 10 - Les habitations légères de loisirs
- 11 - Tous travaux, constructions et installations de nature à supprimer ou réduire les qualités écologiques ou environnementales des éléments de paysage (mare et ses abords, arbres), repérés au document graphique d'ensemble selon la légende.

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

### **1 - SECTEURS U1a, U1b, U1c et U1d :**

1.1 - Les constructions à usage d'habitation à condition que :

- elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité des établissements autorisés.
- elles soient intégrées au bâtiment principal d'activités, sauf réglementation spécifique attachée à la nature de l'activité.

1.2. - Les installations classées à condition qu'elles aient été précédemment autorisées conformément à la réglementation sur les installations classées pour la protection de

l'environnement.

**2 - Dans la zone inondable repérée au document graphique d'ensemble selon la légende :**

2.1 - les constructions, installations et ouvrages techniques à condition :

- a) qu'ils soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- b) qu'il n'y ait pas aggravation de l'écoulement des eaux,
- c) qu'aucun logement ne soit créé.

2.2- L'extension, l'adaptation, la réfection des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. à condition :

- a) qu'aucun logement ne soit créé,
- b) que l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent P.L.U. ne soit pas augmentée de plus de 20%,
- c) qu'il n'y ait pas aggravation de l'écoulement des eaux.

2.3- La construction après démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur l'unité foncière, à condition :

- a) qu'aucun logement ne soit créé
- b) que l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent P.L.U. ne soit pas augmentée de plus de 20 %,
- c) qu'il n'y ait pas aggravation de l'écoulement des eaux.

2.4- les annexes nouvelles des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. à condition que leur emprise au sol n'excède pas 20 m<sup>2</sup>.

### **3 - Tous secteurs**

- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'un permis de construire ou d'une autorisation d'aménager.

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

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

#### **1 - ACCES**

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

- Les caractéristiques de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie ; ils doivent également assurer la sécurité des divers usagers utilisant ces voies et accès.

- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions pourront n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

- Sont interdits les nouveaux accès individuels directs sur la RN 21, sauf réalisation d'ouvrage adapté.

## **2 – VOIRIE**

2.1 - Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux constructions ou opérations qu'elles doivent desservir, notamment elles doivent assurer la sécurité des divers usagers utilisant ces voies.

2.2 - Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que les véhicules lourds, et notamment ceux affectés à la collecte des ordures ménagères, puissent tourner, sauf si la voie est prévue pour être prolongée jusqu'à une voie existante ou prévue.

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

### **1-EAU POTABLE**

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

### **2 – ASSAINISSEMENT**

#### **2.1 - EAUX USEES**

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

- En l'absence de réseau d'assainissement collectif, l'assainissement non collectif est admis. Les dispositifs de traitement devront être conformes à la réglementation en vigueur.

- Conformément à l'article L1331-10 du code de la santé publique fixant les prescriptions techniques relatives aux ouvrages de collecte et de traitement des eaux usées, les autorisations de déversement pour tout raccordement au réseau collectif d'effluents non domestiques seront instruites en fonction de la composition de l'effluent.

#### **2.2- EAUX PLUVIALES**

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

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

### **3 - ELECTRICITE - TELEPHONE :**

Les réseaux seront réalisés en souterrain.

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

Sans objet

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

### **1 - SECTEUR UIa**

1.1 - Les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement des voies publiques au moins égale à 3 mètres.

### **2 - SECTEUR UIb**

Les constructions doivent être implantées à une distance de :

- l'axe de la RN 21, au moins égale à 25 mètres.
- l'axe des autres voies au moins égale à 10 mètres.

### **3- SECTEUR UIc ET UId**

Les constructions doivent être implantées à une distance de l'axe des voies au moins égale à 10 mètres

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

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

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

Les aménagements et agrandissements de constructions existantes à une distance des limites séparatives inférieure à 3 mètres peuvent être autorisés sans tenir compte de l'alinéa ci-dessus à condition que cela ne diminue pas le retrait existant.

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

Non réglementé.

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

1 - L'emprise au sol est la surface hors-œuvre brute du niveau édifiée sur le sol. Elle ne concerne pas les terrasses des constructions.

Le coefficient d'emprise au sol correspond au rapport de l'emprise du bâtiment telle que définie ci-dessus à la superficie du terrain. Il ne pourra excéder 60 % de la surface de l'unité foncière.

2 - Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise :

- pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- dans le secteur UId, pour les installations au sol de production d'électricité

à partir de l'énergie radiative du soleil.

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

Non réglementé.

## **ARTICLE UI 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **1 - DISPOSITION GENERALE**

Les constructions nouvelles et extensions devront par leur volume, les proportions, les teintes, s'harmoniser avec le bâti environnant ou le bâtiment agrandi.

### **2 - FAÇADES - PAREMENTS EXTERIEURS**

Sont notamment interdits : les imitations de matériaux (fausses briques, faux moellons, fausses pierres, faux marbres, faux bois...) et l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit.

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

L'architecture des constructions d'habitation admises à l'article UC 2, § 1, doit permettre son intégration au bâtiment principal d'activité.

### **3 – TOITURES**

Les acrotères éventuels seront réalisés sur la longueur de toutes les façades.

### **4 – CLOTURES**

Les éléments composant les clôtures devront être de la plus grande simplicité.

#### **- Clôtures sur rue :**

Les clôtures en façade sur les voies seront constituées :

- soit d'une grille à panneaux rigides de couleur verte, sur poteaux métalliques de même couleur, éventuellement sur mur bahut enduit de 0,40 mètre de hauteur au maximum. La hauteur de la clôture ne pourra excéder 2,5 mètres. Elles seront obligatoirement dissimulées par des plantations d'essences locales.

- soit d'un muret enduit dont la hauteur ne pourra excéder 0,80 m de hauteur.

Les massifs de maçonnerie des entrées sur parcelles devront intégrer les coffrets techniques, boîtes aux lettres, etc... Ils seront enduits. Leur hauteur ne pourra excéder 2 mètres.

#### **- Clôtures sur limites séparatives**

Les clôtures sur limites séparatives seront constituées soit à l'identique de la clôture sur rue, soit d'un grillage de teinte verte sur poteaux métalliques de même teinte, éventuellement sur mur bahut enduit de 0,40 mètre de hauteur au maximum. La hauteur de la clôture ne pourra excéder 2 mètres.



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

### **ARTICLE UI 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

Il est exigé :

#### **1 - EQUIPEMENTS HOTELIERS, DE RESTAURATION**

- une place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 5 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

Pour les hôtels-restaurants, les normes ci-dessus ne se cumulent pas. Le nombre d'emplacements exigé est le plus grand obtenu par application des normes ci-dessus.

#### **2 - BUREAUX ET SERVICES**

- une place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### **3 - COMMERCES**

Pour les commerces de surface de vente supérieure à 300 m<sup>2</sup> : 1,3 fois la surface affectée à la vente.

Pour les commerces d'une surface de vente égale ou inférieure à 300 m<sup>2</sup> : .3 places par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de vente.

#### **4 - AUTRES ETABLISSEMENTS A USAGE D'ACTIVITES**

Il est exigé une place de stationnement par poste de travail et sur chaque parcelle.

5 - Pour les occupations et utilisations du sol énoncées aux paragraphes 1 à 4, il y a lieu de prendre également en compte les aires d'évolution des véhicules de livraison et de service.

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

### **ARTICLE UI 13 - ESPACES LIBRES – PLANTATIONS**

- Les aires de stationnement non couvertes doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour deux emplacements. La localisation des plantations sur le terrain sera faite de manière à permettre une bonne intégration du projet à son environnement.

- Les espaces libres de toute occupation ou utilisation du sol admise, de toute aire de stationnement doivent être traités en espaces verts et plantés d'au moins un arbre de haute tige par tranche de 100 m<sup>2</sup> d'espaces libres. Cette disposition ne s'applique pas dans le secteur Uld.

- Des écrans de verdure suffisamment fournis masqueront les installations et aires de

stockages extérieurs.

- Les éléments de paysage repérés au document graphique d'ensemble devront être préservés. Toute intervention est soumise aux dispositions de l'article R. 421-23° du code de l'urbanisme.

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

Sans objet

# Z O N E U L

## **DISPOSITIONS GENERALES**

- Au document graphique d'ensemble (*pièce n°4.2.a*) sont repérées, selon la légende :
  - \* de part et d'autre de la RN 21, voie classée bruyante par arrêté préfectoral du 21 Mars 2012, une bande à l'intérieur de laquelle les constructions nouvelles à usage d'habitation, d'enseignement, de santé ou d'action sociale doivent respecter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs des infrastructures terrestres conforme aux textes en vigueur.
  - \* une zone inondable de la Baïse soumise à des prescriptions particulières.
- Dans les sites archéologiques repérés à l'annexe 5.4, tous travaux, installations ou constructions seront soumis à la consultation préalable du Service Régional de l'Archéologie.
- L'édification d'ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles UL 3 à UL 14 du règlement.

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

- 1 - Les constructions à usage d'habitation autres que celles énoncées à l'article UL 2,
- 2 - Les constructions à usage de commerces autres que celles énoncées à l'article UL 2,
- 3 - Les constructions à usage industriel, artisanal, de bureaux et de services, d'entrepôt commercial ou agricole. Toutefois le changement de destination de bâtiments existants vers ces destinations est autorisé.
- 4 - Les nouvelles installations classées soumises à autorisation,
- 5 - Les carrières,
- 6 - Le stationnement des caravanes isolées,
- 7 - Dans la zone inondable repérée au document graphique d'ensemble selon la légende, les occupations et utilisations du sol autres que celles admises à l'article UL 2, paragraphe 3.

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

- 1 - Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration à condition qu'elles soient nécessaires aux constructions et installations admises et demeurent compatibles avec la destination de la zone.
- 2 - Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient nécessaires au gardiennage des constructions et installations admises.
- 3 - Les constructions à usage de commerce ou de service à condition qu'elles soient liées aux activités de loisirs admises.

4 - Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

5 - Les aires de jeux et de sports, les aires de stationnement à condition qu'elles soient ouvertes au public.

6 - Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'un permis de construire ou d'une autorisation d'aménager.

7 - Dans la zone inondable repérée au document graphique d'ensemble selon la légende :

- les constructions, installations et ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux.

- l'extension mesurée (+ 20 % de la Surface de Plancher existante ou + 20 % de l'emprise au sol des bâtiments non soumis à Surface de Plancher), l'adaptation ou la réfection des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U., à condition :

- qu'aucun logement ne soit créé,
- qu'existe ou soit créé un niveau refuge,
- que le plancher bas soit situé au-dessus des plus hautes eaux connues.

- les annexes nouvelles des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. à condition que leur emprise au sol n'excède pas 20 m<sup>2</sup>.

- les piscines non couvertes,

- les terrains de jeux et de sports, les aires de stationnement à condition qu'elles soient ouvertes au public.

- les habitations légères de loisirs, les constructions à usage de loisirs, à condition qu'elles aient le plancher bas au-dessus des plus hautes eaux connues et qu'elles offrent la moindre résistance à l'écoulement des eaux.

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

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

Les caractéristiques de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie ; ils doivent également assurer la sécurité des divers usagers utilisant ces voies et accès.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques ; notamment, il pourra être exigé un accès unique par unité foncière.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne pourront être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

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

#### **1 - EAU POTABLE :**

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

## **2 - ASSAINISSEMENT :**

### **2.1 - EAUX USEES**

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

### **2.2 - EAUX PLUVIALES**

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

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

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

Sans objet

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

Les constructions doivent être implantées à une distance de l'axe :

- de la RN 21 au moins égale à 75 mètres,
- de la RD 104 au moins égale à 15 mètres,
- des autres voies au moins égale à 10 mètres.

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

1 - Les constructions devront être implantées à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de la hauteur des constructions sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

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

Non réglementé,

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

Non réglementé.

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

1 - La hauteur des constructions est mesurée sous la sablière, sise au bas du versant de la couverture, ou au sommet du mur de façade à compter du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

2 - La hauteur des constructions ne pourra excéder 6,50 mètres.

3 - Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les caractéristiques techniques du bâtiment liées aux activités auxquels ils sont dédiés ou des normes spécifiques exigent un dépassement.

## **ARTICLE UL 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Toutes les restaurations et constructions seront conçues en fonction du caractère du site de façon à pouvoir s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager.

## **ARTICLE UL 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

## **ARTICLE UL 13 - ESPACES LIBRES – PLANTATIONS**

Non réglementé.

## **ARTICLE UL 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

## **ZONE 1AU**

### **DISPOSITIONS GENERALES**

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

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

- 1 - Les constructions à usage industriel, d'entrepôt commercial ou agricole,
- 2 - Les installations classées soumises à autorisation,
- 3 - Les carrières,
- 4 - Le stationnement des caravanes isolées,
- 5 - Les terrains de camping ou de caravaning,
- 6 - Les dépôts de véhicules hors d'usage.
- 7 ~ Les habitations légères de loisirs

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

1 - Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration à condition qu'elles soient liées et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises, et qu'elles restent compatibles avec la destination de la zone et respectent les dispositions des paragraphes 2 à 4 ci-dessous.

2 - Les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites, à condition que :

- elles respectent les dispositions des documents graphiques de détail (*pièce n°4.2.b*) du présent règlement lorsqu'ils existent,
- et,
- elles soient compatibles avec les orientations d'aménagement (*pièce n°3*) du présent P.L.U., lorsqu'elles existent,

3 - Dans le secteur 1AUb, les occupations et utilisations du sol admises à condition qu'elles fassent partie d'une opération concernant la totalité de la zone.

4 - Les constructions admises implantées sur un terrain limitrophe ou traversé par un cours d'eau à condition que, en sus des conditions énoncées au paragraphe 1 ci-dessus, elles soient édifiées à une distance de la berge au moins égale à 4 mètres et que le plancher bas soit à au moins 1 mètre au-dessus de la crête de la berge la plus proche.

5 - Les constructions à usage artisanal à condition que, en sus des conditions énoncées aux paragraphes 1 et 2 ci-dessus, elles ne provoquent pas de nuisances aux habitations implantées sur les terrains limitrophes.

6 - Les aménagements, agrandissements et annexes de constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U., à condition qu'elles respectent les dispositions des documents graphiques de détail (*pièce n° 4.2,b*) du présent règlement lorsqu'ils existent et qu'elles soient compatibles avec les orientations d'aménagement (*pièce n° 3*) du présent P.L.U., lorsqu'elles

existent.

7 - Les aires de jeux et de sports, les aires de stationnement à condition qu'elles soient ouvertes au public.

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

### **1-ACCES:**

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

- Les caractéristiques de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte *contre* l'incendie ; ils doivent également assurer la sécurité des divers usagers utilisant ces voies et accès.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

- Sont interdits les accès individuels directs sur les voies suivantes

RN 21,  
RD 939,  
RD 159,  
RD 137,  
Chemin d'Encanteperdix,  
Bd des Pyrénées

### **2-VOIRIE:**

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

Notamment, elles devront respecter les dispositions des documents graphiques de détail (*pièce n°4.2.b*)

Les caractéristiques des voies autres que celles mentionnées à ces documents ne pourront être inférieures à :

a) 4 mètres d'emprise pour les voies en impasse desservant au plus 3 logements sauf si la voie est prévue devoir faire l'objet d'un allongement par application du paragraphe 2.2 ci-dessous,

b) 6 mètres d'emprise dont 5 m de chaussée pour les voies en impasse desservant au plus 6 logements sauf si la voie est prévue devoir faire l'objet d'un allongement mentionné aux documents graphiques ou par application du paragraphe 2.2, dernier alinéa ci-dessous

c) 8 mètres d'emprise dont 2,5 mètres de largeur cumulée de trottoir (ou d'accotements dédiés à la circulation piétonne), revêtu pour les voies à double sens de circulation.

d) 6 mètres d'emprise dont 2,5 mètres de largeur cumulée de trottoir (ou d'accotements dédiés à la circulation piétonne), revêtu, pour les voies à sens unique de circulation.

2.2 - Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de



façon à ce que les véhicules lourds puissent tourner, sauf si la voie est prévue pour être prolongée jusqu'à une voie existante ou prévue.

Il pourra être exigé que les voies en impasse soient prolongées jusqu'à une voie existante ou jusqu'en limite de l'unité foncière afin de permettre une intégration adaptée et fonctionnelle de l'opération à l'agglomération ou une structuration progressive du quartier. Dans ce cas, il pourra ne pas être exigé de création d'un dispositif de retournement.

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

### **1- EAU POTABLE**

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

### **2- ASSAINISSEMENT**

#### **2.1- EAUX USEES**

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

*Dans le secteur 1AUa, en l'absence de réseau d'assainissement collectif, les eaux usées doivent être recueillies, traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à ceux préconisés par la carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome annexée au présent P.L.U. ou par un dispositif mis en évidence par une étude hydrogéologique particulière et conforme à la réglementation en vigueur.*

Dans le secteur 1AUb, en l'absence de réseau d'assainissement collectif, les eaux usées doivent être recueillies, traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à ceux préconisés par la carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome annexée au présent P.L.U. ou par un dispositif mis en évidence par une étude hydrogéologique particulière et conforme à la réglementation en vigueur.

#### **2.2 - EAUX PLUVIALES**

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

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

Dans les sites soumis à prescriptions spéciales en matière d'eaux pluviales et repérée au document graphique d'ensemble selon la légende, les débits de fuites maximum mentionnés à l'annexe 5.1.4 "eaux pluviales" devront être respectés.

### **3 - ELECTRICITE – TELEPHONE**

Dans les opérations d'ensemble, les réseaux d'électricité et de téléphone seront réalisés en souterrain.

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

Sans objet

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

Les dispositions ci-dessous s'appliquent au terrain d'assiette du permis de construire ou de la déclaration préalable pour construction. Elles s'appliquent également aux voies privées dont la limite d'emprise est assimilée à l'alignement

1 - Les constructions doivent être implantées :

1.1 - à une distance

-de l'axe de l'avenue de Chanzy (RN 21), de l'axe des RD 159 (route de Monclar), 137 (avenue de Laplagne) et 939 (route de Berdoues) et route de L'isle de Noé au moins égale à 15 mètres.

-de la limite d'emprise des voies suivantes au moins égale à 6 mètres :

- chemin d'Encanteperdix,
- chemin de Laplagne,
- chemin de Portet,
- chemin du Caneron,
- bd des Pyrénées,
- chemin d'Ensaubole

-de la limite d'emprise des autres voies communales existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. au moins égale à 3 mètres. Cette distance est portée à 6 mètres pour les entrées de garages.

1.2 - sur la limite d'emprise ou en retrait de la limite d'emprise des voies nouvelles. Toutefois, les entrées de garages devront être implantées à une distance de la limite d'emprise au moins égale à 6 mètres. Cette disposition ne s'applique pas aux groupes d'habitation.

2 - Il n'est pas fixé de marge de recul pour les piscines non couvertes, sauf pour les routes nationales et départementales en bordure desquelles s'appliquent les dispositions du paragraphe ci-dessus.

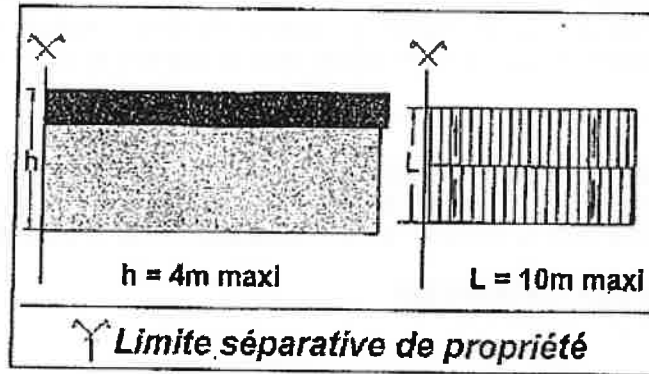
3 - Les aménagements et agrandissements de constructions existantes à une distance inférieure à celles énoncées ci-dessus peuvent être autorisés sans tenir compte des paragraphes ci-dessus à condition que cela ne diminue pas le retrait existant ni ne nuise à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

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

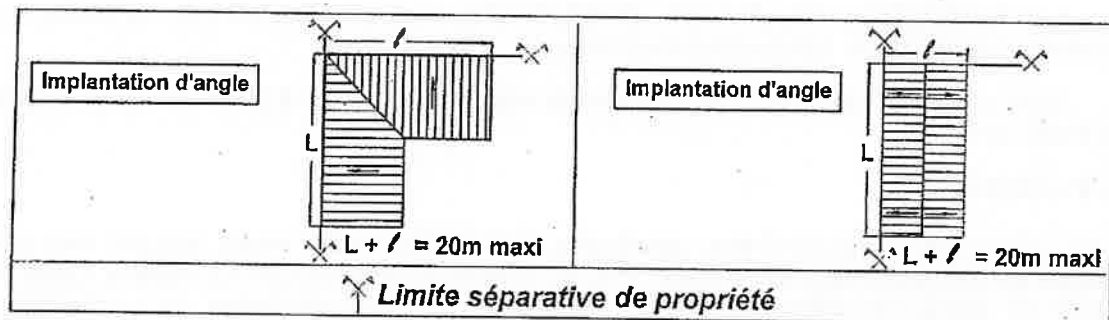
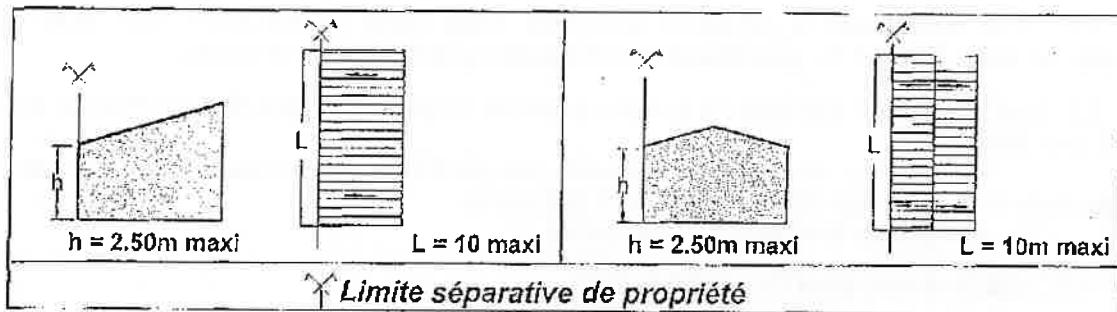
Les dispositions ci-dessous s'appliquent au terrain d'assiette du permis de construire ou de la déclaration préalable pour construction.

1 - Les constructions seront implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur des constructions sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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



- la façade sous sablière à condition que la hauteur mesurée sous la sablière, sise au bas du versant de la couverture, ou au sommet du mur de façade sur la limite séparative n'excède pas 2,5 mètres.



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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

1 - La hauteur des constructions est mesurée sous la sablière, sise au bas du versant de la couverture, ou au sommet du mur de façade à compter du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

2 - La hauteur des constructions nouvelles ne pourra excéder 6,5 m.

3 - Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les caractéristiques techniques du bâtiment liées aux activités auxquels ils sont dédiés ou des normes spécifiques exigent un dépassement.

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

### **1 - PRINCIPE GENERAL:**

Les constructions nouvelles et extensions devront par leur volume, les proportions, les teintes, s'harmoniser avec le bâti environnant ou le bâtiment agrandi.

### **2 - TOITURES :**

2.1 - Les couvertures à rampants seront en tuiles canal ou romanes. Leur pente sera comprise entre 30 et 35 %. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas.

2.2- Sont également admises sous réserve que la construction nouvelle s'harmonise avec le bâti environnant :

- les toitures en pente présentant des déclivités supérieures. Dans ce cas des matériaux de couvertures différents pourront être admis,
- les toitures terrasses et mono-pente.

### **3 - FAÇADES - PAREMENTS EXTERIEURS**

Les constructions nouvelles doivent être traitées dans les matériaux et les couleurs leur permettant de s'intégrer à l'environnement bâti.

Sont notamment interdits : l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts, l'imitation de matériaux.

### **4 - CLOTURES**

4.1 - Les clôtures doivent être constituées, soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie surmontant ou non un mur. La hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 1,80 m et les murs pleins maçonnés ou parties pleines maçonnées de clôtures ne pourront excéder une hauteur maximale de 1,5 m.

4.2 - Les clôtures sur voie seront obligatoirement constituées d'un grillage de couleur verte sur fer à T, sans mur bahut, doublées d'une haie champêtre d'espèces locales en bordure des voies suivantes :

- Chemin d'Ensaubole
- Chemin de Laplagne
- Chemin d'Encanteperdix
- Chemin du Portet
- Route de l'isle de Noé (RD 939)

## **5-DECHETS**

Dans les opérations d'ensemble, il pourra être exigé la réalisation d'un local réservé au stockage des containers à ordures ménagères et du tri sélectif. Sa localisation sera déterminée en accord avec les services compétents et il devra s'intégrer dans les meilleures conditions au plan de masse et au paysage de l'opération.

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

### **ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

Il est exigé :

#### **1.1 – HABITATIONS**

- Deux places de stationnement par logement, sises sur partie privative. Dans les opérations d'ensemble, il est exigé en sus une place de stationnement collectif accessible à tous les habitants de l'opération pour 2 logements :
  - 1 place de stationnement par logement pour les logements locatifs aidés par l'Etat.

#### **1.2- BUREAUX**

- 1 place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### **1.3- COMMERCES**

- Pour les commerces de surface de vente supérieure à 300 m<sup>2</sup> : 1,3 fois la surface affectée à la vente.
- Pour les autres commerces : 3 places par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de vente.

#### **1.4 -EQUIPEMENTS HOTELIERS ET DE RESTAURATION :**

- 1 place par chambre et 1 place pour 20 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.
- Pour les hôtels-restaurants, les normes ci-dessus ne se cumulent pas. S'applique la norme autorisant le plus grand nombre d'emplacements.

#### **1.5 - EQUIPEMENTS COLLECTIFS**

Des dispositions différentes pourront être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, notamment les constructions spécialement destinées à l'hébergement collectif des personnes âgées. Le nombre d'emplacements sera déterminé notamment en fonction de la nature de l'établissement, de sa fréquentation et de sa localisation au regard d'aires de stationnement publiques.

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

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

- Toute intervention sur les éléments naturels remarquables du paysage repérés au

document graphique d'ensemble (*pièce n°4.2.a*) du présent règlement devra faire l'objet d'une autorisation préalable requise en application des articles L442-2 et R442-1 et suivants du code de l'urbanisme.

- Les opérations devront respecter les dispositions des documents graphiques de détail (*pièce n°4.2.b*) du présent règlement et être compatibles avec les orientations d'aménagement (*pièce n°3*)

- Dans les opérations d'ensemble de 6 lots ou logements et plus, 5 % au moins de la superficie de l'unité foncière seront aménagés en espaces collectifs accessibles à l'ensemble de l'opération et de nature à permettre la détente, le repos ou le jeu. Ces espaces collectifs devront de préférence être d'un seul tenant.

- Les bassins de rétention à air libre des eaux de pluie devront être paysagés. La partie non en eau permanente devra être utilisable pour la promenade et le repos et pourra alors être assimilée aux espaces collectifs accessibles entrant dans le calcul des 5 % ci-dessus

- Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre de haute tige par emplacement. Leur localisation sur le terrain sera faite de manière à permettre la meilleure intégration du projet à son environnement.

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

Sans objet

## **ZONE 1AUi**

### **DISPOSITIONS GENERALES**

- Au document graphique d'ensemble (*pièce n°4.2.a*) sont repérées, selon la légende :  
\* de part et d'autre de la RN 21, voie classée bruyante par arrêté préfectoral du 21 Mars 2012, une bande à l'intérieur de laquelle les constructions nouvelles à usage d'habitation, d'enseignement, de santé ou d'action sociale doivent respecter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs des infrastructures terrestres conforme aux textes en vigueur.

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

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

1. Les constructions à usage agricole ;
2. Les constructions à usage d'habitation autres que celles admises à l'article 1AUi 2 ;
3. Le stationnement des caravanes isolées ;
4. Les terrains de camping et de caravaning ;
5. Les dépôts de véhicules hors d'usage ;
6. Les carrières.

### **ARTICLE 1 AUi 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.**

1- Au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone et à condition qu'elles respectent les dispositions du document graphique de détail (*pièce n° 4.2.b*) et soient compatibles avec les orientations d'aménagement (*pièce n°3*).

- Les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article 1AUi 1 ci-dessus.

- Les constructions nouvelles à usage d'habitation à condition qu'en sus, elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité des établissements autorisés et qu'elles soient intégrées au bâtiment principal d'activités, sauf prescriptions réglementaires contraires spécifiques à l'activité.'

2 - Les installations classées à condition qu'elles aient été précédemment autorisées conformément à la réglementation sur les installations classées pour la protection de l'environnement.

3 - Les affouillements et exhaussements du sol.

4 - Les aires de stationnement, les aires de jeux et de sports.

## **ARTICLE 1 AU1 3 - ACCES ET VOIRIE**

### **1 - ACCES**

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

- Les caractéristiques de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie ; ils doivent également assurer la sécurité des divers usagers utilisant ces voies et accès.

- Sont interdits les nouveaux accès individuels directs sur la RN 21 sauf réalisation d'ouvrages adaptés.

- Il pourra être exigé un seul accès par unité foncière.

- Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne pourront être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

### **2 - VOIRIE**

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

- Notamment, elles devront respecter les documents graphiques de détail (*pièce n°4.2.b*) et être compatibles avec les orientations d'aménagement (*pièce n°3*) du présent P.L.U. lorsqu'ils existent.

- Elles ne pourront être inférieures à 8,5 mètres d'emprise dont 6 mètres de chaussée.

- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules lourds puissent tourner, sauf si la voie est prévue pour être prolongée jusqu'à une voie existante ou prévue.

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

## **ARTICLE 1 AU1 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1-EAU POTABLE**

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

### **2 - ASSAINISSEMENT**

#### **2.1 - EAUX USEES**

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



- Conformément à l'article L1331 -10 du code de la santé publique fixant les prescriptions techniques relatives aux ouvrages de collecte et de traitement des eaux usées, les autorisations de déversement pour tout raccordement d'effluents non domestiques seront instruites en fonction de la composition de l'effluent.

*En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les eaux usées doivent être recueillies, traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à ceux préconisés par la carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome annexée au présent P.L.U. ou par un dispositif mis en évidence par une étude hydrogéologique particulière et conforme à la réglementation en vigueur.*

## 2.2 - EAUX PLUVIALES

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

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

## 3 - ELECTRICITE - TELEPHONE :

Les réseaux seront réalisés en souterrain.

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

Sans objet.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance :

- de l'axe de la RN 21 au moins égale à 25 mètres
- de l'axe des autres voies au moins égale à 10 mètres.

### **ARTICLE 1AUi 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

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

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

Non réglementé.

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

1 - L'emprise au sol est la surface hors-œuvre brute du niveau édifié sur le sol. Elle ne concerne pas les terrasses des constructions.

Le coefficient d'emprise au sol correspond au rapport de l'emprise du bâtiment telle que définie ci-dessus à la superficie du terrain. Il ne pourra excéder 60 % de la surface de l'unité foncière.

2 - Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **ARTICLE 1AUi 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

### **ARTICLE 1AUi 11 – ASPECT EXTERIEUR**

#### **1 - DISPOSITION GENERALE**

Les constructions nouvelles et extensions devront par leur volume, les proportions, les teintes, s'harmoniser avec le bâti environnant ou le bâtiment agrandi.

#### **2 - FAÇADES - PAREMENTS EXTERIEURS**

Sont notamment interdits : les imitations de matériaux (fausses briques, faux moellons, fausses pierres, faux marbres, faux bois...) et l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit.

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

#### **3- TOITURES:**

Les acrotères éventuels seront réalisés sur la longueur de toutes les façades.

#### **4- CLOTURES:**

Les éléments composant les clôtures devront être de la plus grande simplicité.

#### ***Clôtures sur rue :***

*\* Les clôtures en façade sur les voies seront constituées :*

- soit d'une grille à panneaux rigides de couleur verte, sur poteaux métalliques de même couleur, éventuellement sur mur bahut enduit de 0,40 mètre de hauteur au maximum. La hauteur de la clôture ne pourra excéder 2,50 mètres.

- soit d'un muret enduit dont la hauteur ne pourra excéder 0,80 m de hauteur.

\* Les massifs de maçonnerie des entrées sur parcelles devront intégrer les coffrets techniques, boîtes aux lettres, etc... Ils seront enduits. Leur hauteur ne pourra excéder 2 mètres.

*\* Clôtures sur limites séparatives*

Les clôtures sur limites séparatives seront constituées soit à l'identique de la clôture sur rue soit d'un grillage de teinte verte sur poteaux ou fer à T de même teinte, éventuellement sur mur bahut enduit de 0,40 mètre de hauteur au maximum. La hauteur de la clôture ne pourra excéder 2,50 mètres.

5 - Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE 1AUI 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

Il est exigé :

### **1.1 - EQUIPEMENTS HOTELIERS, DE RESTAURATION**

- une place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 5 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

Pour les hôtels-restaurants, les normes ci-dessus ne se cumulent pas. Le nombre d'emplacements exigé est le plus grand obtenu par application des normes ci-dessus.

### **1.2 - BUREAUX ET SERVICES**

- une place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### **1.3 - COMMERCES**

Pour les commerces de surface de vente supérieure à 300 m<sup>2</sup> : 1,3 fois la surface affectée à la vente.

Pour les autres commerces : 3 places par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de vente.

### **1.4 - AUTRES ETABLISSEMENTS A USAGE D'ACTIVITES**

Il est exigé une place de stationnement par poste de travail et sur chaque parcelle.

1.5 - Pour les occupations et utilisations du sol énoncées aux paragraphes 1 à 4, il y a lieu de prendre également en compte les aires d'évolution des véhicules de livraison et de service.

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

## **ARTICLE 1AUI 13 - ESPACES LIBRES – PLANTATIONS**

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre de haute tige pour deux emplacements. La localisation des plantations sur le terrain sera faite de manière à permettre une bonne intégration du projet à son environnement.

Les espaces libres de toute occupation ou utilisation du sol, de toute aire de stationnement et de refuge extérieur aux entrées des voiries de desserte, doivent être traités en espaces verts.

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

Sans objet.

## **ZONE 2AU**

La zone 2AU, d'urbanisation différée, est destinée à assurer le développement aggloméré futur.

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol autres que celles admises à l'article 2AU2 ci-dessous.

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

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

### **ARTICLES 2AU 3 à 2AU 13**

Sans Objet.

### **ARTICLE 2AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Sans objet.

## ZONE A

### DISPOSITIONS GENERALES

- Au document graphique d'ensemble (*pièce n°4.2,a*) sont repérées, selon la légende :
  - \* de part et d'autre de la RN 21, voie classée bruyante par arrêté préfectoral du 21 Mars 2012, une bande à l'intérieur de laquelle les constructions nouvelles à usage d'habitation, d'enseignement, de santé ou d'action sociale doivent respecter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs des infrastructures terrestres conforme aux textes en vigueur.
  - \* la zone inondable de la Baïse soumise à des prescriptions particulières.
- Dans les sites archéologiques repérés à l'annexe 5.4, tous travaux, installations ou constructions seront soumis à la consultation préalable du Service Régional de l'Archéologie.
- L'édification d'ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles A 3 à A14 du règlement.

### **ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES.**

Les occupations et utilisations du sol autres que celles admises à l'article A 2.

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

- 1 - Les constructions, y compris à usage d'habitation, et installations à condition que :
  - elles soient nécessaires à l'activité agricole,
  - elles forment un ensemble bâti cohérent avec les bâtiments techniques existants ou créés concomitamment.
- 2 - Les installations classées à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole ou qu'elles concourent à l'exécution de services publics ou d'intérêt collectif.
- 3 - Les ouvrages techniques et installations à condition qu'ils soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 4 - L'aménagement et l'extension des constructions existantes avec ou sans changement de destination aux fins d'habitation à condition qu'ils soient nécessaires à l'activité agricole.
- 5 - Les piscines à condition qu'elles soient liées à une habitation implantée sur la même unité foncière.
- 6 - Les constructions admises édifiées sur un terrain limitrophe ou traversé par un cours d'eau à condition qu'elles soient implantées à une distance de la berge au moins égale à 4 mètres et qu'elles aient le plancher bas à au moins 1 mètre au-dessus de la crête de la berge la plus proche.
- 7 - Dans la zone inondable repérée au document graphique d'ensemble (*pièce n°4.2.a*) du présent règlement :
  - l'extension mesurée (+ 20 % de la Surface de Plancher existante ou + 20 % de l'emprise au sol des bâtiments non soumis à Surface de Plancher), l'adaptation ou la réfection

des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U., à condition :

- qu'aucun logement ne soit créé,
- que le plancher bas soit situé au-dessus des plus hautes eaux connues avec un minimum d'1 m au-dessus du terrain naturel. Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments techniques agricoles
- les annexes nouvelles des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. à condition que leur emprise au sol n'excède pas 20 m<sup>2</sup>.
- les piscines non couvertes,
- les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et qu'ils ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux.

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

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

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

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

#### **1- EAU**

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

#### **2-ASSAINISSEMENT**

##### **2.1- EAUX USEES**

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

##### **2.2- EAUX PLUVIALES**

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

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

- Dans les sites soumis à prescriptions spéciales en matière d'eaux pluviales et repérée au document graphique d'ensemble selon la légende, les débits de fuites maximum mentionnés à l'annexe 5.1.4 "eaux pluviales" devront être respectés.

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

Sans objet.

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

- 1 - Toute construction devra être implantée à une distance minimale de :
  - 75 mètres de l'axe de la RN 21. Cette disposition ne s'applique pas aux

constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,

- 15 mètres de l'axe de l'avenue de Laplagne (RD 137),
- 25 mètres de l'axe des autres routes départementales,
- 10 mètres de l'axe des autres voies,

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

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

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

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

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

1 - La hauteur des constructions est mesurée sous la sablière, sise au bas du versant de la couverture, (ou au sommet du mur de façade) à compter du niveau du sol existant avant Les travaux d'adaptation du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

2 -La hauteur des constructions à usage d'habitation ne devra pas excéder 7 mètres.

#### **ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR**

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

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

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

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

Non réglementé.

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

Sans objet

# ZONE N

## DISPOSITIONS GENERALES

- Au document graphique d'ensemble (*pièce n°4.2.a*) sont repérées, selon la légende :
  - \* de part et d'autre de la RN 21, voie classée bruyante par arrêté préfectoral du 21 Mars 2012 une bande à l'intérieur de laquelle les constructions nouvelles à usage d'habitation, d'enseignement, de santé ou d'action sociale doivent respecter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs des infrastructures terrestres conforme aux textes en vigueur.
  - \* une zone inondable de la Baise soumise à des prescriptions particulières.
- Dans les sites archéologiques repérés à l'annexe 5.4, tous travaux, installations ou constructions seront soumis à la consultation préalable du Service Régional de l'Archéologie.
- L'édification d'ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles. N 3 à N.14 du règlement.

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

Les occupations et utilisations autres que celles admises à l'article N 2.

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

A condition que les divers réseaux existent en quantité suffisante.

#### **1 - Tous secteurs**

- les ouvrages techniques à condition qu'en sus, ils soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **2 - Dans le secteur Na, à condition qu'elles soient nécessaires aux activités existantes :**

- l'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes,
- les constructions nouvelles,
- les installations classées,
- les constructions nouvelles à usage d'habitation, à condition qu'en sus, elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité des établissements autorisés et qu'elles soient intégrées au bâtiment principal d'activités, sauf prescriptions réglementaires contraires spécifiques à l'activité.

#### **3 - Dans le secteur Nha, en sus des occupations et utilisations du sol admises au paragraphe 1 ci-dessus :**

- l'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes, sans ou avec changement de destination aux fins d'habitation :
  - à condition qu'ils soient implantés sur la même unité foncière que le bâtiment



principal

- les annexes et garages,
- les piscines.

#### **4 - Dans le secteur Nhb,**

- le stationnement des caravanes isolées
- l'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes
- les constructions nouvelles nécessaires au fonctionnement du site dédié aux gens du voyage, à l'exclusion des habitations légères de loisirs,

#### **5 - Dans le secteur Nhc**

5.1 - l'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes, sans ou avec changement de destination à usage agricole ou d'habitation.

5.2 - l'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes d'architecture traditionnelle avec changement de destination aux fins d'habitation.

- 5.3 - à condition qu'ils soient implantés sur la même unité foncière que le bâtiment principal :
- les annexes et garages,
  - Les piscines.

5.4 - les constructions nouvelles à usage agricole.

**6** - Dans la zone inondable repérée au document graphique d'ensemble (*pièce n°4.2,a*) selon la légende,

- les constructions, installations et ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux.

- l'extension mesurée (+ 20 % de la Surface de Plancher existante ou + 20 % de l'emprise au sol des bâtiments non soumis à Surface de Plancher), l'adaptation ou la réfection des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U., à condition :

- qu'aucun logement ne soit créé,
- que, pour les habitations et bâtiments d'activités, existe ou soit créé un niveau refuge,

- que le plancher bas soit situé au-dessus des plus hautes eaux connues avec un minimum d'1 m au-dessus du terrain naturel.

- les garages et annexes nouvelles des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. à condition que leur emprise au sol autorisée à compter de la date d'approbation du présent P.L.U. n'excède pas 20 m<sup>2</sup>.

- les piscines non couvertes

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

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

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

#### **1 - EAU**

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

## **2-ASSAINISSEMENT**

### **2.1-EAUX USEES**

Le raccordement au réseau d'assainissement collectif est obligatoire lorsqu'il existe.

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

### **2.2- EAUX PLUVIALES**

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

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

- Dans les sites soumis à prescriptions spéciales en matière d'eaux pluviales et repérés au document graphique d'ensemble selon la légende, les débits de fuites maximum mentionnés à l'annexe 5.1.4 "eaux pluviales" devront être respectés.

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

Sans objet.

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

- 1 - Toute construction et installation devra être implantée à une distance au moins égale à :
- 75 mètres de l'axe de la RN 21.
  - 25 mètres de l'axe des routes départementales,
  - 10 mètres de l'axe des autres voies.

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

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

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

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

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

1 - La hauteur des constructions est mesurée sous la sablière, sise au bas du versant de la couverture, (ou au sommet du mur de façade) à compter du niveau du sol existant avant les travaux d'adaptation du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

2 - La hauteur des constructions ne devra pas excéder :

- soit 6,5 mètres
- soit la hauteur du bâtiment à aménager ou agrandir. La hauteur des annexes à l'habitation ne pourra excéder 3 mètres.

Il n'est pas fixé de hauteur pour les bâtiments techniques agricoles.

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

Par leur aspect, les constructions nouvelles admises ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages.

#### **CLOTURES**

Les clôtures seront constituées d'un grillage, avec ou sans mur bahut, d'une hauteur maximum de 0,40 m, et doublé d'une haie. La hauteur totale de la clôture ne pourra excéder 1,70 mètre.

En façade sur la RN 21 et les routes départementales, elles pourront être constituées d'un mur, enduit, d'une hauteur maximale d'1,70 mètre.

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

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

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

Non réglementé.

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

Sans objet