

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION.

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de RIEUX-VOLVESTRE.

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

Sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

- 1 - Les articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme ;
 - R 111.2 : salubrité et sécurité publique ;
 - R 111.3.2 : conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique ;
 - R 111.4 : desserte (sécurité des usagers) - accès – stationnement ;
 - R 111.14.2 : respect des préoccupations d'environnement ;
 - R 111.15 : respect de l'action d'aménagement du territoire ;
 - R 111.21 : respect du patrimoine urbain, naturel et historique.
- 2 - Les articles L 111.7, L 111.8, L 111.9, L 111.10.
- 3 - L'article L 421.4 relatif aux opérations déclarées d'utilité publique.
- 4 - Les servitudes d'utilité publique. Elles sont répertoriées dans une annexe spécifique du présent dossier.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le P.L.U. divise le territoire en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières.

- Les zones urbaines sont repérées sur le document graphique par un sigle commençant par la lettre "U" et parfois précédé d'un chiffre. Elles sont regroupées au titre 2 du présent règlement et comprennent :

- Zone UA avec le secteur UA_h ;
- Zone UB avec les secteurs UB_a et UB_b ;
- Zone UF ;
- Zone 2U avec le secteur 2U_a, 2U_l et 2U_{la}.

- Les zones à urbaniser sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par les lettres "AU" et précédé d'un chiffre. Elles sont regroupées au titre 3 du présent règlement et comprennent :

- Zone 1AU avec le secteur 1AU_a ;
- Zone 2AU ;

- La zone agricole est repérée sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre "A". Elle est regroupée au titre 4 du présent règlement.

- La zone naturelle et forestière est repérée sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre "N". Elle est regroupée au titre 5 du présent règlement.

- Les emplacements réservés, les espaces boisés classés :

- les emplacements réservés sont repérés aux documents graphiques et répertoriés dans une liste figurant dans une annexe au présent P.L.U.
- les espaces boisés classés au titre de l'article L 130.1 sont repérés aux documents graphiques et sont mentionnés à l'article 13 du règlement de chaque zone concernée.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Les adaptations mineures ne concernent que les articles 3 à 13 du règlement.

Par "adaptation mineure", il faut entendre des assouplissements qui peuvent être apportés à certaines règles d'urbanisme sans aboutir à un changement du type d'urbanisation et sans porter atteinte aux droits des tiers.

Ces autorisations excluent tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

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

ARTICLE 5 - DISPOSITIONS COMMUNES AUX ZONES URBAINES ET NATURELLES

1 - Reconstruction après sinistre :

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre autre qu'une inondation est autorisée.

2 - Ouvrages publics :

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, d'intérêt collectif ou assimilés est autorisée dans toutes les zones sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 14 du règlement de la zone concernée.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

Cette zone correspond au noyau villageois, à vocation d'habitation, de service et de commerce.

Le règlement vise à la fois le respect des caractéristiques principales du village, notamment de l'implantation à l'alignement.

Le secteur UA_h constate et pérennise un paysage bâti marqué par des constructions moins élevées. La zone UA n'est que partiellement desservie par l'assainissement collectif. Le règlement prend en compte cette situation appelée à disparaître progressivement.

Dans les sites archéologiques repérés à l'annexe 4.3.1, tous travaux, installations ou constructions seront soumis à la consultation préalable du Service Régional de l'Archéologie.

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

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

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

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

Sont admises :

- 1 - L'extension et l'aménagement des installations classées existantes à condition qu'elles restent compatibles avec les milieux environnants.
- 2 - Les constructions à usage artisanal à condition qu'elles ne provoquent pas de nuisances aux habitations implantées sur les terrains limitrophes.
- 3 - Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - ACCES

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

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

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU

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

2 - ASSAINISSEMENT

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

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement individuel, conforme à la réglementation en vigueur, est admis. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé. Le dispositif sera déterminé au vu d'une expertise géologique.

Les effluents provenant de certaines activités doivent faire l'objet d'un pré traitement adapté. La commune instruira les autorisations de déversement de tout raccordement d'effluents non domestiques en fonction de la composition de l'effluent, conformément à l'article 23 de l'arrêté du 22 décembre 1994 fixant les prescriptions techniques relatives aux ouvrages de collecte et de traitement des eaux usées.

3 - EAUX PLUVIALES

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

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

4 - ELECTRICITE - TELEPHONE ET ASSIMILES

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

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

1 - Toute construction nouvelle devra, pour tous ses niveaux, être implantée :

- soit à l'alignement ;
- soit dans le prolongement du bâtiment existant sur une parcelle limitrophe le plus proche de l'alignement ;

2 - En cas de reconstruction ou lorsqu'une construction nouvelle est édiflée en angle de rue, un retrait sur l'alignement pourra être imposé pour des raisons de sécurité.

3 - Un retrait par rapport à l'alignement pourra être imposé à condition que l'opération présente une composition d'ensemble propre à assurer une continuité et une cohérence urbaine, et qu'elle permette soit d'élargir qualitativement l'espace libre, soit d'améliorer la visibilité, la circulation piétonne ou l'ensoleillement et l'éclairage d'un espace étroit.

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DE CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - En bordure des voies, dans une bande d'une profondeur de 15 mètres mesurés par rapport à la ligne d'implantation de la façade imposée à l'Article UA 6, la construction en limite séparative est obligatoire.

Une implantation sur une seule limite séparative pourra être admise lorsque la largeur de façade sur rue du terrain excède 12 mètres. Dans ce cas, la continuité bâtie sur rue devra être assurée (murs, clôtures, porches...)

2 - Au delà d'une profondeur de 15 mètres mesurés par rapport à la ligne d'implantation de la façade prescrite à l'article UA 6, les constructions en limite séparatives sont autorisées sur une hauteur au plus égale à 3 mètres, mesurés sur la limite séparative. Cette hauteur s'apprécie en tout point de la limite.

Si un point de la façade du bâtiment n'est pas implanté en limite, la distance comptée horizontalement de ce point au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Si un bâtiment existe en limite séparative sur le terrain voisin, la hauteur de ce bâtiment s'il est supérieur à 3 mètres se substituera à la hauteur de 3 mètres visée à l'alinéa précédent, dans la limite de la façade bâtie.

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

Non réglementé.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

2 - La hauteur des constructions ne pourra pas excéder :

- Zone UA : 12 mètres ;
- Secteur UAh : 8 mètres.

3 - Des hauteurs différentes pourront être imposées pour donner une homogénéité avec celles des constructions contiguës entre lesquelles le projet s'insère.

4 - Pour les constructions existantes non conformes aux règles énoncées ci-dessus, les aménagements seront possibles sous réserve de respecter l'enveloppe bâtie préexistante.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Principe général :

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

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

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

2 - Dispositions particulières :

2.1 - Couvertures :

- Les toitures seront couvertes en tuile canal exclusivement, avec une pente respectant l'environnement immédiat. Les souches de cheminées seront placées le plus près possible du faîtage.
- Des dispositions différentes pourront être admises pour les toitures existantes de pente supérieure à 35%.

2.2 - Parements extérieurs :

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, ...) est interdit, sauf s'ils s'intègrent dans une composition architecturale d'ensemble harmonieuse.

Les enduits seront dans des tons ocre ou gros ocre.

2.3 - Ouvertures :

Les ouvertures seront plus hautes que larges.

2.4 - Clôtures :

Les clôtures en bordure des voies publiques doivent être réalisées de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des établissements et aux carrefours.

ARTICLES UA 12 - STATIONNEMENT

Non réglementé.

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

Non réglementé.

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

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

ZONE UB

La zone UB a vocation d'habitation, de commerces de services.

Elle comprend également :

un secteur UBa correspondant à la proximité des stations d'épuration existante et prévue.

un secteur UBb, largement bâti, dont la desserte par le réseau d'assainissement collectif n'est pas encore réalisée.

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

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1 - Zone UB et secteur UBb :

1.1 - Les constructions à usage industriel, d'entrepôt, agricole ou forestière ;

1.2 - Les installations classées soumises à autorisation;

1.3 - Les installations et travaux divers à l'exception des aires de jeux, de sports, et de stationnement de véhicules ouvertes au public ;

1.4 - Les terrains de camping ou de caravaning ;

1.5 – Les caravanes isolées

2 - Secteurs UBa : les occupations et utilisations du sol autres que celles admises à l'article UB2.

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

Sont admis :

1 - Zone UB :

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

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

1.3 - 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 mètres.

1.4 L'extension et l'aménagement des constructions existantes sur un terrain non desservi par l'assainissement collectif ne répondant aux conditions de l'article UB 5 § 2.

1.5 - Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

2 - Secteur UBa :

Les ouvrages techniques et installations classées à condition qu'ils concourent à l'exécution de services publics locaux ou de services d'intérêt collectif

3 - Secteur UBb :

En l'absence de desserte par un réseau d'assainissement collectif et pour les parcelles bâties ne répondant pas aux conditions de l'article UB 5 § 2 :

- l'extension mesurée (+ 40 m² de S.H.O.N. au maximum) des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U., à condition qu'elle ne crée de logement nouveau ni d'augmentation du volume des eaux usées rejetées.
- les annexes à l'habitation existante sur la même unité foncière à condition qu'elles ne créent pas d'augmentation du volume d'eaux usées rejetées.
- Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - ACCES

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

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

1.2 - Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur la voie qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Notamment, tout accès sur la RD 627 pourra être interdit lorsque l'unité foncière est desservie par une autre voie.

2 - VOIES NOUVELLES

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

2.2 - Les voies nouvelles en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules, notamment ceux assurant la lutte contre l'incendie, la protection civile puissent tourner.

Si la collecte des ordures ménagères nécessite le passage du véhicule de collecte dans l'opération, l'inscription d'un cercle de 11 mètres de rayon doit être possible dans la palette de retournement.

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

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

2 - ASSAINISSEMENT

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

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement individuel, conforme à la réglementation en vigueur, est admis. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé. Le dispositif sera déterminé au vu d'une expertise géologique.

Les effluents provenant de certaines activités doivent faire l'objet d'un pré traitement adapté. La commune instruira les autorisations de déversement de tout raccordement d'effluents non domestiques en fonction de la composition de l'effluent, conformément à l'article 23 de l'arrêté du 22 décembre 1994 fixant les prescriptions techniques relatives aux ouvrages de collecte et de traitement des eaux usées.

3 - EAUX PLUVIALES

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

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

4 - ELECTRICITE - TELEPHONE ET ASSIMILES

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

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

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

2 - Terrains non desservis par un réseau d'assainissement collectif : pour être constructible, tout terrain devra disposer d'une superficie au moins égale à 2000 m².

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

1 - Déviation de la RD 627 :

Toute construction devra être implantée à une distance de l'axe au moins égale à 20 mètres.

2 - Voies internes de lotissements :

- Les garages devront être implantés à une distance de l'emprise de la voie au moins égale à 6 mètres.
- Autres constructions : Non réglementé

3 - Autres voies :

- Les constructions devront être implantées à une distance de la limite des voies au moins égale à 5 mètres.

4 - Les aménagements et agrandissements de constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U., pourront être admis à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant s'il est inférieur à celui exigé ci-dessus, ni ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

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

1 - Toute construction pourra être implantée :

- soit à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de sa hauteur avec un minimum de 3 mètres ;
- soit en limite séparative à condition que sa hauteur, mesurée au sommet du bâtiment sur la limite séparative, n'excède pas 3,5 mètres.

2 - Les aménagements et agrandissements de bâtiments existants à la date d'approbation du présent P.L.U. et ne répondant pas à la condition minimale énoncée au paragraphe 1 ci-dessus, pourront être

autorisés à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant, ni ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

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

Deux constructions à usage d'habitation implantées sur la même unité foncière doivent être écartées d'une distance au moins égale 4 mètres.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

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

3 - Des dispositions différentes pourront être admises pour :

- les constructions à usage d'équipement collectif lorsque des normes techniques l'exigent ;
- l'aménagement et l'extension des constructions existantes d'une hauteur supérieure à 7 mètres, sans qu'il y ait lieu à surélévation.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Principe général :

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

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

2 - Dispositions particulières :

2.1 - Couvertures :

- Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, les toitures doivent être en tuile de surface courbe à l'exception de la tuile romane. La pente des couvertures sera comprise entre 30 et 35%.
- Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante à la date d'approbation du présent P.L.U. ou du remplacement de la couverture existante, pourra être admise l'utilisation du même matériau que celui de la couverture de la construction existante.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas :
 - pour les équipements collectifs ;
 - pour les vérandas ;
 - en cas de toitures intégrant un chauffage solaire ;

2.2 - Parements extérieurs :

Pour les annexes à l'habitation, les matériaux devront être de même nature et de même couleur que le bâtiment principal.

2.3 - Clôtures :

- Elles doivent être réalisées de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des établissements et aux carrefours.
- Les clôtures doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie surmontant ou non un mur.

Les murs pleins ou les parties pleines des clôtures (murs bahut) ne pourront excéder une hauteur maximale de 1,50 mètre. Ils devront être enduits.

Dans tous les cas, la hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 2 mètres.

- Ces dispositions ne s'appliquent pas : pour les constructions à usage d'équipements collectifs.

ARTICLES UB 12 - STATIONNEMENT

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

2 - Il est exigé :

- Habitations : 2 places de stationnement par logement.

Logements à usage locatif aidés par l'Etat : 1 place de stationnement par logement.

Dans les opérations d'ensemble autres que les logements sociaux aidés par l'Etat, il sera exigé 2 places de stationnement annexées à la voirie par 3 logements, en sus des places énoncées ci-dessus.

- Bureaux et services : 1 place de stationnement par 40 m² de SHON.
- Commerces:
 - Commerces de surface de vente supérieure à 400 m² : 5 places par tranche de 100 m² de surface de vente.
 - Autres commerces : 1 place par 40 m² de surface hors œuvre affectée à la vente.
- Equipements hôteliers et de restauration : 1 place de stationnement par chambre et 1 place par 10 m² de salle de restaurant.
- Autres équipements : le nombre de place de stationnement sera fixé selon la nature, la fréquentation et le fonctionnement de l'équipement.

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

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

1 - Plantations existantes :

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

2 - Espaces libres - Plantations :

Dans les lotissements et groupes d'habitation de plus de 10 logements ou 10 lots : il est exigé que soient aménagés un ou des espaces collectifs au moins égales à 50 m² par logement, accessibles à l'ensemble de l'opération et de nature à permettre la détente, le repos ou le jeu.

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

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à :

- Pour les constructions et opérations raccordées au réseau collectif d'assainissement :
 - + 0,3 pour les constructions à usage d'habitation ;
 - + 0,4 pour les constructions à usage de commerces, services ou artisanat.
- Dans le secteur UBb et pour les constructions et opérations assainies par un dispositif individuel :
 - + 0,12 pour les constructions à usage d'habitation ;
 - + 0,20 pour les constructions à usage de commerces, services ou artisanat.
- Il n'est pas fixé de C.O.S. :
 - + pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ZONE UF

Cette zone est destinée à accueillir des activités à usage industriel, artisanal, commercial, de services et de bureaux d'entrepôt commercial.

Elle se situe au lieu-dit Pénèle-Est et couvre près de 20 hectares. Elle est déjà très largement occupée.

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

ARTICLE UF 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1 - Les constructions à usage agricole ;
- 2 - Les constructions à usage d'habitation autres que celles admises à l'article UF 2 ;
- 3 - Les installations et travaux divers à l'exception des aires de stationnement ouvertes au public et des affouillements et exhaussements du sol ;
- 4 - Les terrains de camping et de caravaning ;

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

Sont admis :

Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes à condition :

- qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité des établissements autorisés.
- qu'elles soient intégrées au bâtiment principal d'activités.
- qu'elles soient implantées à une distance de la station d'épuration au moins égale à 100 mètres.

ARTICLE UF 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - ACCES

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

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

2 - VOIES NOUVELLES

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

2.2 - Les voies nouvelles auront une largeur de chaussée au moins égale à 6 mètres et une largeur de plate-forme au moins égale à 8 mètres.

2.3 - Les voies nouvelles en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules, notamment ceux assurant la lutte contre l'incendie, la protection civile puissent tourner.

ARTICLE UF 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU

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

2 - ASSAINISSEMENT

2.1 - Eaux usées

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

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement individuel, conforme à la réglementation en vigueur, est admis. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé. Le dispositif sera déterminé au vu d'une expertise géologique.

2.2 - Eaux résiduaires industrielles :

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

3 - EAUX PLUVIALES

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

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

ARTICLE UF 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

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

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

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

1 - Toute construction devra être implantée à une distance au moins égale à :

- 20 mètres de l'axe de la RD 627 ;

- 15 mètres de l'axe des autres voie, sans jamais être inférieur à 5 mètres de l'emprise de la voie, pour les constructions à usage d'habitation ou d'activités ;

2 - Des implantations pourront être autorisées pour les aménagements et agrandissements de bâtiments existants à la date d'approbation du présent P.L.U. et implantés à une distance inférieure à celle prescrite au paragraphe 1 ci-dessus, à condition qu'ils ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

ARTICLE UF 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

2 - Des implantations différentes pourront être autorisées pour les aménagements et agrandissements de bâtiments existants à la date d'approbation du présent P.L.U., à qu'ils ne diminuent pas le retrait existant, ni ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

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

Non réglementé.

ARTICLE UF 9 - EMPRISE AU SOL

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

ARTICLE UF 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

2 - Elle ne pourra excéder 9 mètres.

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

ARTICLE UF 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

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

3 - Clôtures :

- Les clôtures doivent être réalisées de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des établissements et aux carrefours.

- Les clôtures de maçonnerie de même nature que le bâtiment principal sont autorisées à condition que le mur bahut soit limité à 1,50 mètre. La hauteur totale de la clôture ne pourra dépasser 2 mètres.

- Elles doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles ou grillages.

- Les clôtures sur limites latérales et sur fond de parcelle seront constituées soit à l'identique de celles sur rue, soit d'un grillage sur poteaux métalliques de même teinte, avec ou sans mur bahut d'une hauteur maximum de 1,50 mètre.

- Des dispositions différentes pourront être admises lorsque l'activité est soumise à des prescriptions particulières au titre d'une réglementation propre (installations classées...)

ARTICLES UF 12 - STATIONNEMENT

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

Ces besoins doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation, notamment pour les constructions les plus courantes par référence aux dispositions ci-après :

1.1 - Constructions à usage de commerces :

- surface de vente supérieure à 400 m² : 10 places par tranche de 100 m² de surface de vente
- surface de vente inférieure à 400 m² : 1 place par 40 m² de surface de vente

2 - Bureaux et services :

- 1 place de stationnement par 40 m² de SHON.

3 - Autres bâtiments à usage d'activités :

- 1 place de stationnement par poste de travail.

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

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

ARTICLE UF 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES

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

2 - Les espaces libres de toute construction, de toute aire de stationnement, d'exposition ou de stockage doivent être aménagés et plantés.

Des écrans de verdure suffisamment fournis masqueront les aires de stockage de matériaux.

3 - Plantation des aires de stationnement :

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre de haute tige par 4 emplacements.

ARTICLE UF 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S.

ZONE 2U

C'est une zone bâtie de manière peu dense et composée de la succession linéaire d'habitations sur des terrains pouvant être grands.

L'assainissement est non collectif.

Il est prévu qu'à terme non défini, les Fonds de L'Isle seront desservis par le réseau d'assainissement collectif. Dans l'attente et en raison de son caractère déjà très bâti, ce secteur admet un assainissement non collectif.

Elle comprend :

- un secteur 2Ua dans lequel la taille minimale des parcelles est fixée à 2 000 m²
- un secteur 2U ℓ accueillant des activités de loisirs et/ou de culture (zone de loisirs, village gaulois, observatoire de la nature, observatoire les Pléiades).
- un secteur 2U ℓ a soumis aux crues de la Garonne, qui adopte des dispositions spécifiques.

Dans les sites archéologiques repérés à l'annexe 4.3.1, tous travaux, installations ou constructions seront soumis à la consultation préalable du Service Régional de l'Archéologie.

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

ARTICLE 2U 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1 - Dans la zone 2U :

- 1.1 - Les constructions à usage hôtelier, industriel, d'entrepôt ;
- 1.2 - Les constructions nouvelles à usage agricole ou forestier ;
- 1.3 - Les installations classées soumises à autorisation ;
- 1.4 - Les installations et travaux divers à l'exception des aires de jeux, de sports et de stationnement de véhicules ouverts au public.
- 1.5 - Les terrains de camping et de caravanning ;
- 1.6 – Le stationnement des caravanes isolées ;
- 1.7 – Les carrières

2 - Dans le secteur 2U ℓ :

- 2.1 - Les occupations et utilisations du sol autres que celles admises à l'article 2U 2.
 - 2.2 - Les défrichements dans les espaces boisés classés mentionnés au document graphique.
- 3 – Dans le secteur 2U ℓ a, les occupations et utilisations du sol autres que celles admises à l'article 2U ℓ 2 § 3

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

Sont admis :

1 - Dans la zone 2U:

1.1 - Les constructions à usage artisanal à condition qu'elles ne créent pas de nuisances incompatibles avec la destination des parcelles et unités foncières riveraines.

1.2 - Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

2 - Dans le secteur 2U/:

2.1 - Les constructions et installations à condition qu'elles soient liées et nécessaires à des activités de loisirs ou de culture.

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

2.3 - Les constructions à usage de commerce et de restauration à condition qu'elles soient directement liées aux activités admises.

2.4 - Les aires de jeux, de sports et de stationnement ouvertes au public.

2.5 - Les affouillements et exhaussements du sol liés à des activités admises.

2.6 - Les terrains de camping et de caravaning; les habitations légères de loisirs.

ARTICLE 2U 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - ACCES

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

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

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

1.4 – Les accès sur la RD 627 sont limités à un par unité foncière.

2 - VOIES NOUVELLES

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

2.2 - Les voies nouvelles en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules, notamment ceux assurant la lutte contre l'incendie, la protection civile, puissent tourner.

ARTICLE 2U 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU

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

2 - ASSAINISSEMENT

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement individuel, conforme à la carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome est admis.

Dans le secteur 2U/, en l'absence de carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome, une étude particulière doit être réalisée pour justifier les bases de conception, d'implantation, de

dimensionnement, les caractéristiques techniques, les conditions de réalisation et d'entretien de ces dispositifs, ainsi que le choix du mode et du lieu de rejet.

3 - EAUX PLUVIALES

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

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

4 - ELECTRICITE - TELEPHONE ET ASSIMILES

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

ARTICLE 2U 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

1 - Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'une superficie au moins égale à 2500 m².

Dans le secteur 2Ua, cette superficie minimale est fixée à 2 000 m².

2 - Il n'est pas exigé de surface minimale de parcelle pour :

- l'aménagement et l'extension mesurée (+ 40 m² de SHON au maximum) des constructions existantes, à condition qu'il n'y ait pas création de logement ;
- les annexes à des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U.
- Lorsque le terrain est desservi par un réseau s'assainissement collectif.

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

1 - Avenue Saint-Martin:

Toute construction nouvelle devra être implantée dans une bande de 0 à 5 mètres de l'alignement.

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

- de la RD 627 au moins égale à 20 mètres ;
- des autres voies au moins égale à 10 mètres sans pouvoir être inférieure à 5 mètres mesurés à compter de la limite d'emprise.

3 - Des aménagements et agrandissements de constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. et implantés à une distance inférieure à celles du paragraphe 2 ci dessus, à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant, ni ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

ARTICLE 2U 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - Toute construction pourra être implantée à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de sa hauteur avec un minimum de 3 mètres ;

2 - Les annexes pourront être implantées en limite séparative à condition que la hauteur, mesurée au sommet du bâtiment sur la limite séparative n'excède pas 3,5 mètres.

2 - Avenue Saint-Martin :

Sur une profondeur de 15 mètres mesurée à compter de l'alignement, toute construction nouvelle doit être implantée :

d'une limite séparative à l'autre si la largeur de la façade du terrain sur voie est inférieure à 12 mètres ;

sur au moins une des limites séparatives si la largeur de façade sur voie est supérieure à 12 mètres. Elle devra être écartée de l'autre limite séparative d'une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.

Dans ce cas, des dispositions devront être prises pour assurer la continuité bâtie sur rues (murs, clôtures, porches).

3 - Des aménagements et agrandissements de bâtiments existants à la date d'approbation du présent P.L.U. et implantés à une distance inférieure à celles du paragraphe 1 et 3 ci dessus pourront être admis à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant, ni ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

4 – Non réglementé dans le secteur 2U/.

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

1 - Deux constructions à usage d'habitation doivent être écartées d'une distance au moins égale à 4 mètres.

2 - Non réglementé dans le secteur 2U/.

ARTICLE 2U 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 2U 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

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

3 - Secteur 2U/ :

Non réglementé.

ARTICLE 2U 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Principe général :

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

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

2 - Dispositions particulières :

a) Couvertures :

• Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, les toitures doivent être en tuile canal ou romane. La pente des couvertures sera comprise entre 30 et 35%.

b) Clôtures :

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

Les murs pleins ou les parties pleines de clôtures (murs bahut) ne pourront excéder une hauteur maximale de 1,50 mètre. Ils devront être enduits.

Dans tous les cas, la hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 2 mètres.

- Dans la zone inondable, mentionnée au document graphique selon la légende, les clôtures seront ajourées de manière à permettre l'écoulement rapide des eaux. Elles pourront comporter un mur en pied d'une hauteur maximum de 0,40 mètre. La hauteur totale de la clôture ne pourra excéder 1,50 mètre. L'écartement entre poteaux ne pourra être inférieur à 2,50 mètres.

3 - Secteur 2U/ et constructions à usage d'équipements collectifs

Non réglementé.

ARTICLE 2U 12 - STATIONNEMENT

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

ARTICLE 2U 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS,

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

ARTICLE 2U 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

- Le Coefficient d'occupation des sols est fixé à :
 - + 0,12 pour les constructions à usage d'habitation ;
 - + 0,20 pour les constructions comportant des commerces, services ou activités.

Il n'est pas fixé de C.O.S. :

+ dans le secteur 2U/

+ pour les constructions à usage d'équipements collectifs.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONE 1AU

Cette zone d'urbanisation future est destinée à accueillir des constructions à usage d'habitation, de commerces, de services et d'équipement collectif.

Elle comporte un secteur 1AUa à Marfaut dans lequel la construction est admise moyennant notamment le respect d'un schéma d'aménagement d'ensemble (cf pièce 3.4).

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

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

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

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

Sont admis :

1 - dans la zone 1AU, à condition qu'elles fassent partie d'une opération d'ensemble à usage principal d'habitation concernant au moins un hectare ou le solde de la zone,

et dans le secteur 1AUa, à condition qu'elles fassent partie d'une opération d'ensemble à usage principal d'habitation concernant au moins 5000 m² ou le solde de la zone et respectent le schéma d'aménagement d'ensemble annexé au présent P.L.U.

à condition que, en sus, elles soient implantées à une distance de la station d'épuration au moins égale à 100 mètres.

les constructions à usage :

- d'habitation et leurs annexes ;
- d'hébergement hôtelier et de restauration ;
- de commerce, de service et de bureaux ;
- d'équipement collectif ou nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2 - Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

3 - Les aires de stationnement, de jeux et de sports ouvertes au public.

4 - L'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. ;

5 - Les annexes nouvelles des constructions existantes.

ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - ACCES

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

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

2 - VOIES NOUVELLES

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

2.2 - Les voies nouvelles en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules, notamment ceux assurant la lutte contre l'incendie, la protection civile puissent tourner.

Si la collecte des ordures ménagères nécessite le passage du véhicule de collecte dans l'opération, l'inscription d'un cercle de 11 mètres de rayon doit être possible dans la palette de retournement.

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.

2.3 - Les caractéristiques des voies nouvelles ne pourront être inférieures à :

a) 6 mètres de plate-forme pour les voies en impasse desservant au plus 6 habitations individuelles ou 6 logements, sauf si la voie est prévue devoir faire ultérieurement l'objet d'un allongement lui donnant la caractéristique du b) ou c) ci-après;

b) 8 mètres de plate-forme pour les autres voies.

Des dispositions différentes pourront être acceptées ou exigées à condition :

- qu'elles autorisent une valorisation de la conception urbaine de l'opération et ne nuisent pas à la sécurité.

- qu'elles concernent des accès privés à des parcelles issues de détachement n'entrant pas dans le champ d'application de l'article R 315-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTES PAR LES RESEAUX

1 - EAU

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

2 - ASSAINISSEMENT

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

3 - EAUX PLUVIALES

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

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

4 - ELECTRICITE - TELEPHONE ET ASSIMILES.

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

ARTICLE 1AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

1 - Toute construction autre que les garages devra être implantée à une distance de l'axe de la voie au moins égale à 10 mètres.

Les garages devront être implantés à une distance au moins égale à 6 mètres de l'alignement.

2 - Voies internes de lotissements :

2.1 - Les garages devront être implantés à une distance de l'emprise de la voie au moins égale à 6 mètres.

2.2 - Autres constructions : Non réglementé

3 –Autres voies :

Les constructions devront être implantées à une distance de l'emprise des voies au moins égale à 5 mètres.

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

1 - Toute construction pourra être implantée :

- soit à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de sa hauteur avec un minimum de 3 mètres ;

- soit en limite séparative à condition que sa hauteur, mesurée au sommet du bâtiment sur la limite séparative, n'excède pas 3,5 mètres.

2 - Les aménagements et agrandissements de bâtiments existants à la date d'approbation du présent P.L.U. pourront être admis à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant s'il est inférieur à celui énoncé ci-dessus, ni ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

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

Deux constructions à usage d'habitation implantées sur la même unité foncière doivent être séparées d'une distance au moins égale à 4 mètres.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

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

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Principe général :

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

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

2 - Dispositions particulières :

2.1 - Couvertures :

- Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, les toitures doivent être en tuile canal ou romane. La pente des couvertures sera comprise entre 30 et 35%.
- Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante à la date d'approbation du présent P.L.U. ou du remplacement de la couverture existante, il pourra être utilisé le même matériau que celui de la couverture de la construction existante.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas :
 - pour les équipements collectifs ;
 - pour les vérandas ;
 - en cas de toitures intégrant un chauffage solaire ;

2.2 - Parements extérieurs :

Pour les annexes à l'habitation, les matériaux devront être de même nature et de même couleur que le bâtiment principal.

2.3 - Clôtures :

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

Les murs pleins ou les parties pleines des clôtures (murs bahut) ne pourront excéder une hauteur maximale de 1,50 mètre. Ils devront être enduits.

Dans tous les cas, la hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 2 mètres.

- Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions à usage d'équipements collectifs.

ARTICLES 1AU 12 - STATIONNEMENT

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

2 - Il est exigé :

- Habitations : 2 places de stationnement par logement.

Logements à usage locatif aidés par l'Etat : 1 place de stationnement par logement.

Dans les opérations d'ensemble autres que les logements sociaux aidés par l'Etat, il sera exigé 2 places de stationnement annexées à la voirie par 3 logements, en sus des places énoncées ci-dessus.

- Bureaux et services : 1 place de stationnement par 40 m² de SHON.
- Commerces :
 - Commerces de surface de vente supérieure à 400 m² : 5 places par tranche de 100 m² de surface de vente.
 - Autres commerces : 1 place par 40 m² de surface hors œuvre affectée à la vente.
- Equipements hôteliers et de restauration : 1 place de stationnement par chambre et 1 place par 10 m² de salle de restaurant.
- Autres équipements : le nombre de place de stationnement sera fixé selon la nature, la fréquentation et le fonctionnement de l'équipement.

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

ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS.

Dans les lotissements et groupes d'habitation de plus de 10 logements :

Il est exigé que soient aménagés un ou des espaces collectifs au moins égales à 50 m² par logement, accessibles à l'ensemble de l'opération et de nature à permettre la détente, le repos ou le jeu.

Les bassins de rétention des eaux de pluies pourront être assimilés aux espaces collectifs pour leur partie non en eau permanente, à condition qu'ils soient paysagés et que la partie non en eau permanente soit utilisables pour la promenade et le repos.

ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à :

- 0,3 pour les constructions à usage d'habitation ;
- 0,4 pour les constructions à usage de commerces, services ou artisanat.

ZONE 2 AU

CARACTERE DE LA ZONE :

Les sites soumis aux dispositions de la zone 2AU sont fermés à l'urbanisation en l'absence d'un réseau superficiel apte à évacuer les eaux usées épurées. Ils se situent dans le quartier des Seysses. La zone 2AU a vocation à recevoir des constructions à d'habitation, de commerces et de services, d'équipement collectif.

Cette zone sera ouverte à l'urbanisation dans le cadre d'une modification du P.L.U. C'est à l'occasion de cette modification que pourront être définies les modalités et conditions d'aménagement et d'équipement.

Le règlement vise à :

- ne permettre l'urbanisation qu'après modification du P.L.U.
- n'admettre en conséquence que les extensions et aménagements des constructions existantes.

Dans les sites archéologiques repérés à l'annexe 4.3.1, tous travaux, installations ou constructions seront soumis à la consultation préalable du Service Régional de l'Archéologie.

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

ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles admises à l'article 2AU 2.

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

Sont admis :

- L'aménagement et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. à condition qu'il n'y ait pas changement d'affectation ni création de logement nouveau et que l'extension n'excède pas 20% de la surface hors œuvre nette existante.
- Les annexes des habitations existantes et les piscines à condition qu'elles soient implantées sur la même unité foncière que l'habitation.
- Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 2AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Sans objet.

ARTICLE 2AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU

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

2 - ASSAINISSEMENT

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement individuel est admis. Le dispositif sera déterminé au vu de la carte d'aptitude des sols jointe en annexe.

3 - EAUX PLUVIALES

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

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

ARTICLE 2AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

1 - Les constructions doivent être implantées à une distance de l'axe de la RD 25 au moins égale à 15 mètres.

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

ARTICLE 2AU 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 4 mètres.

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

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

Deux constructions à usage d'habitation implantées sur la même unité foncière doivent être séparées d'une distance au moins égale à 4 mètres

ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé .

ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

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

ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

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

2. - Couvertures :

- Les toitures doivent être en tuile canal ou romane. La pente des couvertures sera comprise entre 30 et 35%.
- Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante à la date d'approbation du présent P.L.U. ou du remplacement de la couverture existante, il pourra être utilisé le même matériau que celui de la couverture de la construction existante.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les vérandas et en cas de toitures intégrant un chauffage solaire.

ARTICLE 2AU 12 - STATIONNEMENT

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

ARTICLE 2AU 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Non réglementé

ARTICLE 2AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de C.O.S.

TITRE IV
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE
ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE :

Cette zone correspond à la zone agricole protégée.

Le règlement vise à assurer la poursuite de l'exploitation agricole.

Dans les sites archéologiques repérés à l'annexe 4.3.1, tous travaux, installations ou constructions seront soumis à la consultation préalable du Service Régional de l'Archéologie.

Les constructions repérées au document graphique selon la légende pourront faire l'objet d'un changement de destination aux fins d'habitation.

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

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1 - Les constructions d'habitation autres que celles admises à l'article A 2 ;
- 2 - Les constructions à usage :
 - d'hébergement hôtelier ;
 - d'équipements collectifs à l'exclusion de ceux énoncés à l'article UA 2
 - de commerce et d'artisanat ;
 - de bureaux et de services ;
 - industriel ;
 - d'entrepôts ;
- 3 - Les installations classées autres que celles prévues à l'article A2 ;
- 4 - Les installations et travaux divers autres que les affouillements et exhaussements du sol, les aires de jeux et de sports, les aires de stationnement ouvertes au public ;
- 5 - Les terrains de camping et de caravanning ;
- 6 - Les caravanes isolées ;
- 7 - Les carrières ;

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

Sont admis :

- 1 - Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole et localisées dans un rayon de 50 m des bâtiments d'exploitation. Cette distance pourra être augmentée pour tenir compte de la proximité des réseaux.
- 2 - L'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes repérées au document graphique selon la légende, y compris avec changement de destination aux fins d'habitation.
- 3 - Les gîtes ruraux et chambres d'hôtes à condition qu'ils soient réalisés dans des bâtiments existants et qu'ils soient liés à l'exploitation agricole.

4 - L'aménagement des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. à condition qu'il n'y ait pas création de logement nouveau.

5 - l'agrandissement des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. à condition qu'il n'excède pas 40 m² ni ne crée de logement nouveau.

6 - Les annexes nouvelles dont les piscines, des habitations existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. à condition qu'elles soient implantées sur la même unité foncière que l'habitation.

7 - Les installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

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

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

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU

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

2 - ASSAINISSEMENT

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

3 - EAUX PLUVIALES

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

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

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Dans le cas des constructions d'habitation admises au paragraphe 1 de l'article A 2, l'unité foncière doit avoir une superficie minimale de 2000 m².

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

1 - Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance au moins égale à :

- pour la RD 627 :
 - 25 mètres de l'axe pour les constructions à usage d'habitation ;
 - 20 mètres de l'axe pour les autres constructions.
- pour les autres voies :
 - 15 mètres de l'axe pour l'ensemble des constructions.

2 - Les aménagements et agrandissements de constructions existantes et implantées à une distance de l'axe des voies inférieure à celle fixée par le paragraphe 1 ci-dessus pourront être admis 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 4 mètres.

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

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

Non réglementé.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé .

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

2 - La hauteur des constructions ne pourra pas excéder :

- pour les constructions à usage agricole : 10 mètres
- pour les autres constructions : 7 mètres ou la hauteur du bâtiment existant.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Dispositions générales :

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

2 - Dispositions particulières :

a) Toitures des habitations :

- Elles doivent être en tuile de surface courbe. La pente des couvertures sera comprise entre 30 et 35%.
- Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante à la date d'approbation du présent P.L.U. ou du remplacement de la couverture existante, il pourra être utilisé le même matériau que celui de la couverture de la construction existante.

b) Constructions dont le changement de destination est admis :

L'architecture originelle du bâtiment devra être soit respectée, soit retrouvée. La couverture sera en tuile canal. Les façades seront en briques apparentes ou enduites. Les dimensions et formes des ouvertures devront respecter ou retrouver celles des ouvertures originelles. Les volets seront en bois et peints.

c) Clôtures :

- Clôtures non agricoles :

Les murs pleins ou les parties pleines des clôtures (murs bahut) ne pourront excéder une hauteur maximale de 1,50 mètre.

A l'exception des murs de soutènement, la hauteur totale de la clôture, mesurée à compter du terrain naturel, ne pourra excéder 2 mètres.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations 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

Il n'est pas fixé de C.O.S.

TITRE V
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE
ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE :

Cette zone comprend des espaces naturels et des paysages à protéger situés en bordure de la Garonne et de l'Arize.

Elle est en partie soumise aux risques d'érosion et d'inondation de l'Arize.

Dans les sites archéologiques repérés à l'annexe 4.3.1, tous travaux, installations ou constructions seront soumis à la consultation préalable du Service Régional de l'Archéologie.

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

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1 - Les constructions à usage :

- d'habitation autres que celles admises à l'article N 2 ;
- d'hébergement hôtelier ;
- de bureaux et de services ;
- de commerces ;
- artisanal, industriel, d'entrepôt commercial ;
- de stationnement ;
- agricole et forestier ;
- d'équipement collectif.

1.2 - Les installations classées autres que celles admises à l'article N 2.

1.3 - Les terrains de camping et de caravaning

1.4 - Les installations et travaux divers autres que ceux admis à l'article N 2.

1.5 - Dans les zones inondables repérées au document graphique selon la légende, les sous-sols et les occupations et utilisations du sol autres que celles admises à l'article N2.

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

Sont admis :

1 - Zone N :

1.1 - Les annexes à condition qu'elles soient liées à des habitations existantes à la date d'approbation du présent P.L.U.

1.2 - L'aménagement et l'agrandissement sans changement d'affectation des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U., à condition que l'agrandissement n'excède pas 20% de la surface hors œuvre nette existante et qu'il n'y ait pas de création de logement nouveau.

1.3 - Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

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

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

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

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU

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

2 - ASSAINISSEMENT

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les eaux domestiques doivent être recueillies, traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur. Le système d'assainissement devra être déterminé par une étude géologique.

3 - EAUX PLUVIALES

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

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

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

1 - Toute construction et installation devra être implantée à une distance de l'axe des voies au moins égale à 15 mètres.

2 - Des implantations différentes pourront être autorisées pour les aménagements et agrandissements de constructions existantes, 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 peuvent être autorisés sans tenir compte du paragraphe 1 ci-dessus.

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, à partir du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

2 - La hauteur des constructions ne pourra excéder :

- soit la hauteur des bâtiments à aménager ou agrandir ;
- soit 6,5 mètres.

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

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

Dans la zone inondable, mentionnée au document graphique selon la légende, les clôtures seront ajourées de manière à permettre l'écoulement rapide des eaux. Elles pourront comporter un mur en pied d'une hauteur maximum de 0,40 mètre. La hauteur totale de la clôture ne pourra excéder 1,50 mètre. L'écartement entre poteaux ne pourra être inférieur à 2,50 mètres.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

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

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Non réglementé.

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.