

4.1/M1

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE

**Commune de
SAINT GENIES BELLEVUE**

1^{ère} MODIFICATION Approuvée le 20/11/2009

PLAN LOCAL D'URBANISME

**REGLEMENT
Règlement Ecrit**

Karl PETERSEN - Urbaniste - 21 Chemin de Gabardie - 31200 TOULOUSE

ZONE UA

Caractère de la Zone (ce préambule n'a pas de valeur normative)

Cette zone correspond au centre ancien, accueillant habitations, services et commerces. Les constructions y sont implantées le plus souvent en ordre continu et à l'alignement des voies.

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

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, agricoles ;
- 2 - Les constructions à usage artisanal autres que celles prévues à l'article 2 ;
- 3 - Les installations classées soumises à autorisation ;
- 4 - Les installations et travaux divers à l'exception des aires de jeux, de sports et de stationnement de véhicules ouvertes au public ;
- 5 - Les terrains de camping ou de caravaning.

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'ils 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 - L'édification d'ouvrages techniques tenant ou non compte des dispositions édictées par les articles UA 3 à UA 14, à condition qu'ils soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

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

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

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU

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

2 - ASSAINISSEMENT

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

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.

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

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Sont concernées par cet article les voies publiques et les voies privées.

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

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

2 - Cependant, quand la construction limitrophe ou implantée sur une parcelle contiguë est en recul par rapport à l'alignement, le bâtiment nouveau pourra se reculer jusqu'à cette limite d'implantation.

3 - Des implantations autres que celles prévues aux paragraphes 1 et 2 ci-dessus pourront être admises pour les aménagements et extensions 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.

4 - Toutefois, lorsqu'une construction existe à l'alignement, les prescriptions énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas pour des constructions venant à l'arrière.

ARTICLE UA 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 - Dans une bande de 15 mètres mesurés à compter de l'alignement, les constructions doivent être implantées d'une limite latérale à l'autre.

2 - Au-delà d'une profondeur de 15 mètres mesurés à partir de l'alignement, toute construction nouvelle doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la demi hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.

Une implantation en limite pourra être admise pour les constructions dont la hauteur mesurée à la sablière* sur la limite séparative n'excède pas 3 mètres.

3 - Des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises pour les aménagements et agrandissements de constructions existantes à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant.

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

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

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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.

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 - Toitures :

- Les couvertures seront en tuile canal. La pente sera de 30 à 35 %.

- Les dispositions de l'alinéa ci-dessus ne s'appliquent pas aux vérandas, aux piscines enterrées dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à un mètre quatre-vingts et aux abris de jardins.

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

Pourront être admis en toiture les dispositifs de production d'énergie renouvelable à condition qu'ils demeurent compatibles avec l'architecture du bâtiment. Les panneaux photovoltaïques doivent être intégrés à la couverture ou dans un plan parallèle à sa pente.

* cf lexique annexé au présent règlement

ARTICLES UA 12 - STATIONNEMENT

Non réglementé

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Non réglementé.

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

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

ZONE UB

Caractère de la zone (ce préambule n'a pas de valeur normative)

Elle correspond à un secteur où l'habitat individuel domine. Les constructions existantes y sont édifiées en ordre discontinu, en grande majorité dans le cadre de lotissements. Elle est desservie par tous les réseaux.

Elle comprend un secteur UBa qui correspond à un lotissement très homogène dans sa forme urbaine, la densité et le traitement des clôtures. Le règlement vise à préserver cette homogénéité. Des parties de la zone UB, repérées au document graphique selon la légende, de faible superficie, sont soumises à un risque de glissement de terrain.

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 ci-après.

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1 - Les constructions à usage industriel, d'entrepôt, agricoles ;
- 2 - Les constructions à usage artisanal autres que celles prévues à l'article 2 ;
- 3 - Les installations classées soumises à autorisation, à l'exclusion de celles admises à l'article 2 ;
- 4 - Les installations et travaux divers à l'exception des aires de jeux, de sports et de stationnement de véhicules ouvertes au public ;
- 5 - Les terrains de camping ou de caravaning.
- 6 – Le stationnement de caravanes isolées
- 7 – Dans la zone de glissement de terrain repérée au document graphique selon la légende, toutes constructions ou installations, tous affouillements et exhaussements des sols, tous ouvrage et travaux.

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

Sont admis :

- 1 - Les constructions nouvelles à usage d'habitation à condition qu'elles soient implantées à une distance de la station d'épuration au moins égale à 100 mètres.
- 2 - L'extension et l'aménagement des installations classées existantes à condition qu'ils restent compatibles avec les milieux environnants.
- 3 - Les installations classées, y compris celles soumises à autorisation, à condition qu'elles concourent à l'exécution de services publics.
- 4 - Les constructions à usage artisanal à condition qu'elles ne provoquent pas de nuisances aux habitations implantées sur les terrains limitrophes.
- 5 - L'édification d'ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - ACCES

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

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

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

2 - VOIES NOUVELLES

2.1 – Voies autres que les voies en impasses

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

Leurs caractéristiques ne pourront être inférieures à :

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

2.2 - Les voies nouvelles en impasse devront être aménagées de telle sorte que les véhicules 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.

Dans certains cas, elles devront être prolongées jusqu'en limite de l'unité foncière ou jusqu'à une voie existante pour permettre une meilleure structuration du réseau routier du quartier. Leur plate-forme ne pourra être inférieure à 6 mètres.

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

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU

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

2 - ASSAINISSEMENT

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

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

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Sont concernées par cet article les voies publiques et les voies privées.

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

1 - Toute construction devra être implantée à une distance de l'alignement (ou la limite qui s'y substitue dans le cas de voies privées) des voies au moins égale à 3 mètres. Cette distance minimale est portée à 4 mètres de l'alignement (ou la limite qui s'y substitue dans le cas de voies privées) de la voie d'accès pour les entrées de garages.

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

3 – Pourront être implantées à l'alignement ou en retrait de l'alignement

- Les constructions à usage d'équipements collectifs
- les constructions édifiées dans un groupe d'habitation à condition qu'elles autorisent une valorisation de la conception urbaine de l'opération et que soient respectées les règles de sécurité.

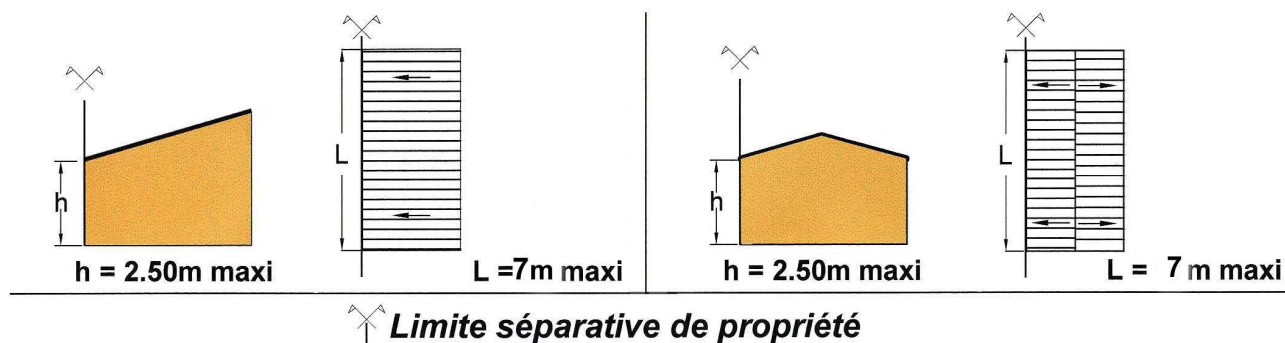
ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les dispositions ci-dessous s'appliquent aux terrains objets du permis de construire ou de la déclaration préalable pour construction

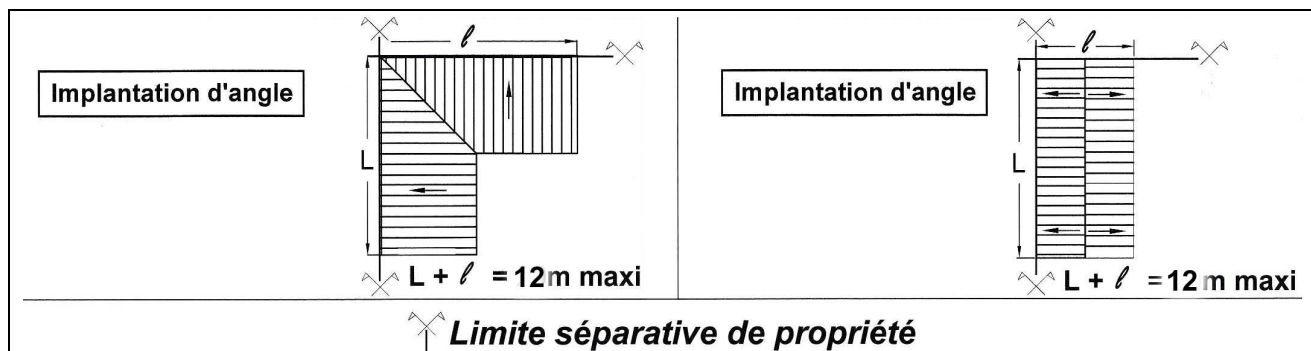
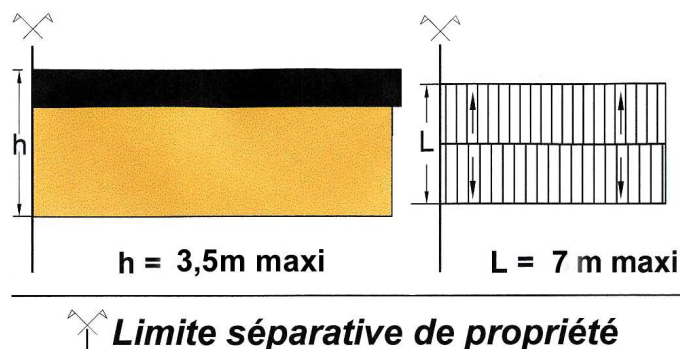
1 - Les constructions doivent être écartées des limites séparatives d'une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 4 mètres.

2 - Pourront être implantés en limites séparatives, à condition que la longueur cumulée des bâtiments existants et créés, mesurée sur les limites séparatives, n'excède pas 7 mètres pour une même limite ni 12 mètres pour l'ensemble des limites séparatives de l'unité foncière

- la façade sous sablière* à condition que, en sus, la hauteur mesurée sur la sablière sur la limite séparative n'excède pas 2,5 mètres.



- la façade sous pignon à condition que, en sus, la hauteur n'excède pas 3,5 mètres mesurés au faîtage (à défaut au sommet du toit) sur la limite séparative



3 - 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.

4 - Les piscines hors sol et les piscines enterrées non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à un mètre quatre-vingts, doivent être écartées des limites séparatives d'une distance mesurée à compter du bord interne du bassin au moins égale à 2 mètres.

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

Deux constructions non contiguës à usage d'habitation doivent être séparées par une distance au moins égale à 4 mètres.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

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

3 - La hauteur des constructions à usage d'équipements publics et collectifs ne pourra excéder 9 mètres. Elle ne s'applique pas lorsque des normes techniques tenant à la nature ou la destination du bâtiment exigent un dépassement.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - DISPOSITIONS GENERALES.

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent par leurs dimensions ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages. Par leur aspect, les constructions doivent respecter la typologie architecturale locale. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings,...) est interdit.

2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES.

• Toitures :

- Elles doivent être en tuiles canal ou similaire. La pente sera de 30 à 35 %.

- Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux vérandas, aux piscines enterrées dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à un mètre quatre-vingts, et aux abris de jardins

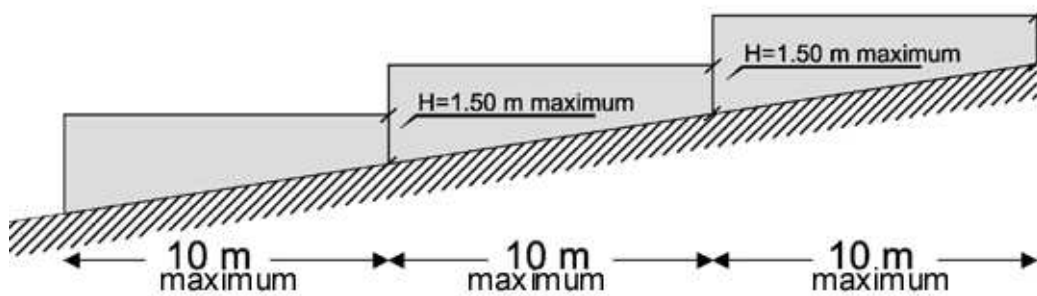
Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante ou du remplacement de la couverture, il pourra être utilisé le même matériau que celui de la construction existante.

Pourront être admis en toiture les dispositifs de production d'énergie renouvelable à condition qu'ils demeurent compatibles avec l'architecture du bâtiment. Les panneaux photovoltaïques doivent être intégrés à la couverture ou dans un plan parallèle à sa pente.

• Clôtures :

+ La hauteur des clôtures est mesurée à partir du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet. Dans le cas d'un terrain présentant une pente, elle est mesurée au pied de la clôture au point haut du terrain, par tranche de 10 mètres linéaires.

* cf lexique annexé au présent règlement



+ Les clôtures sur rue et sur limites séparatives doivent être constituées, soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie surmontant ou non un mur. Dans tous les cas, la hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 1,80 mètre. Les murs pleins ne pourront excéder une hauteur maximale de 1,50 mètre.

+ Dans le cadre des opérations d'ensemble (lotissements et groupes d'habitation), les clôtures devront être d'aspect homogène pour une même opération et des dispositions différentes, exprimées dans le règlement de lotissement ou le permis de construire, pourront être admises. Toutefois, les clôtures ne pourront excéder une hauteur de 1,80 mètre et les murs pleins 1,50 mètre.

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

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT

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

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

1 - Dans les lotissements à usage principal d'habitation, il est exigé sur parties accessibles à l'ensemble des utilisateurs de l'opération : 0,5 place par lot.

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

Il est exigé dès le premier m² de chaque tranche :

2.1 - pour les constructions à usage d'habitation autres que les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat,

- dans le cas d'une SHON créée inférieure ou égale à 30m² : 0 emplacement

- dans le cas d'une SHON créée supérieure à 30m² :

+ pour la tranche de 0 à 150 m² : 2 emplacements

+ par tranche supplémentaire de 70 m² de SHON créée au-delà de 150 m² : 1 emplacement

2.2 - Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat : 1 place de stationnement par logement.

2.3 - pour les constructions à usage de bureaux, de services ou de commerces : une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher hors œuvre nette.

2.4 - pour les hôtels et restaurants : une place de stationnement par chambre et une place pour 10 m² de salle de restaurant.

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

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

1 - Dans les lotissements de plus de 5 lots et dans les opérations de permis de construire d'une SHON supérieure à 500 m², 5 % au moins de l'unité foncière seront aménagés en espaces verts collectifs accessibles à l'ensemble de l'opération et de nature à permettre la détente, le repos ou le jeu

2 - Les bassins de rétention des eaux de pluies pourront être assimilés aux espaces verts 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 détente, le repos ou le jeu.

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

1 - Le Coefficient d'occupation des sols est fixé à :

- zone UB : 0,3 ;
- secteur UBa : 0,13.

2 - Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les constructions à usage d'équipement collectif.

ZONE UC

Caractère de la zone (ce préambule n'a pas de valeur normative)

Il s'agit d'une partie de l'agglomération bâtie de manière peu dense et de faible dimension

Elle comprend deux secteurs :

- un secteur UCa en partie bâti et dont les règles d'implantation des bâtiments sont adaptées pour tenir compte de la nature des lieux ;
- un secteur UCb dont les dispositions concernant les caractéristiques des terrains sont adaptées pour tenir compte de la nature des sols

Cette zone n'est pas desservie par l'assainissement collectif.

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 de la zone concernée.

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1 - Les constructions à usage hôtelier, industriel, d'entrepôts et agricoles.
- 2 - Les constructions à usage artisanal autres que celles prévues à l'article 2 ;
- 3 - Les installations classées soumises à autorisation.
- 4 - Les installations et travaux divers à l'exception des aires de jeux, de sports et de stationnement de véhicules ouverts au public.
- 5 - Les terrains de camping et de caravanning.
- 6 - Le stationnement de caravanes isolées

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

Sont admises :

- 1 - Les constructions à usage artisanal à condition qu'elles ne provoquent pas de nuisances aux habitations implantées sur les terrains limitrophes.
- 2 - L'édification d'ouvrages techniques tenant ou non compte des dispositions édictées par les articles UC 3 à UC 14 du règlement, à condition qu'ils soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE

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

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

- Voies en impasse : 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.

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

ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU

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

2 - ASSAINISSEMENT

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

2 - Les dispositifs d'assainissement non collectif des immeubles autres que les maisons d'habitation individuelles doivent faire l'objet d'une étude particulière conformément à la réglementation.

3 - EAUX PLUVIALES

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

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

ARTICLE UC 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

- secteur UC = 2 500 m²

- secteurs UCa et UCb = 1 500 m²

Ces dispositions s'appliquent au terrain d'assiette du permis de construire ou de la déclaration préalable pour construction

3 - Il n'est pas exigé de surface minimale de parcelle pour l'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes, à condition qu'il n'y ait pas création de logement, et qu'un emplacement suffisant soit disponible afin de pouvoir installer un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation.

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

Sont concernées par cet article les voies publiques et les voies privées.

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

1 - Toute construction devra être implantée à une distance de l'alignement (ou la limite qui s'y substitue dans le cas de voies privées) des voies au moins égale à 3 mètres. Cette distance est

portée à 4 mètres de l'alignement (ou la limite qui s'y substitue dans le cas de voies privées) de la voie d'accès pour les entrées de garages.

2 - Dans le secteur UCa, les constructions nouvelles devront être écartées de la limite d'emprise* du chemin des Motes d'une distance comprise entre 2 et 4 mètres.

3 - 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.

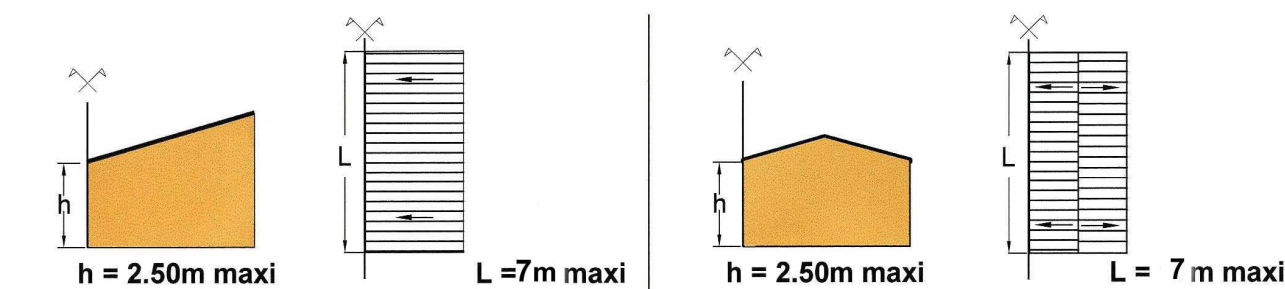
ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les dispositions ci-dessous s'appliquent aux terrains objets du permis de construire ou de la déclaration préalable pour construction.

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.

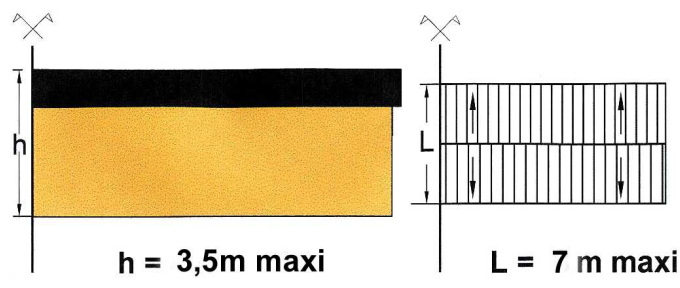
2 - Pourront être implantés en limites séparatives, à condition que la longueur cumulée des bâtiments existants et créés, mesurée sur les limites séparatives, n'excède pas 7 mètres pour une même limite ni 12 mètres pour l'ensemble des limites séparatives de l'unité foncière :

- la façade sous sablière* à condition que, en sus, la hauteur mesurée sur la sablière sur la limite séparative n'excède pas 2,5 mètres.

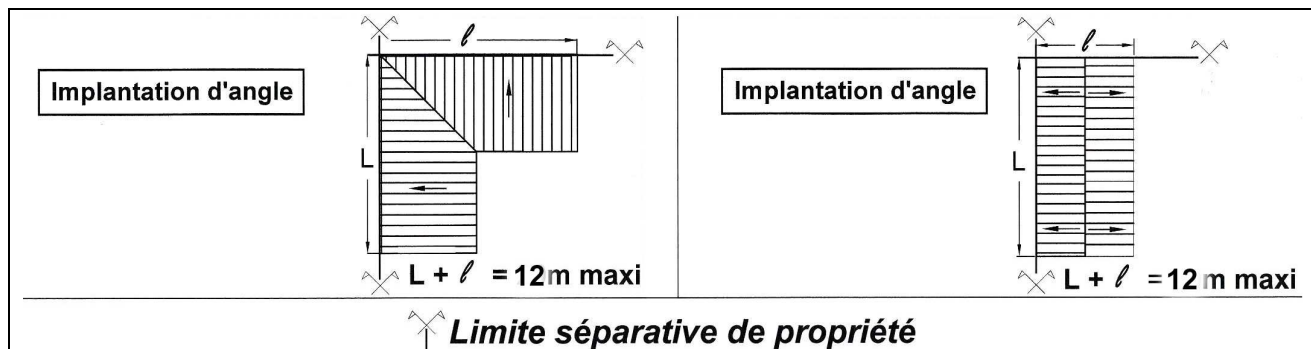


 **Limite séparative de propriété**

- la façade sous pignon à condition que, en sus, la hauteur n'excède pas 3,5 mètres mesurés au faîtage (à défaut au sommet du toit) sur la limite séparative



 **Limite séparative de propriété**



3 - Dans le secteur UCa, toute construction nouvelle sera implantée sur la limite séparative du fond limitrophe déjà bâti, comme mentionné au document graphique.

4 - 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.

5 - Les piscines hors sols et les piscines enterrées non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à un mètre quatre-vingts, doivent être écartées des limites séparatives d'une distance mesurée à compter du bord interne du bassin au moins égale à 2 mètres.

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

Deux constructions non contiguës à usage d'habitation doivent être séparées par une distance au moins égale à 4 mètres.

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL.

Non réglementé.

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

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

3 - Secteur UCa : la hauteur des constructions ne devra pas excéder un rez-de-chaussée ou 3 mètres.

4 - Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque des normes techniques tenant à la nature ou la destination du bâtiment exigent un dépassement.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - DISPOSITIONS GENERALES.

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent par leurs dimensions ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages. Par leur aspect, les constructions doivent respecter la typologie architecturale locale. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings,...) est interdit.

2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES.

• Toitures :

- Elles doivent être en tuiles canal ou similaire. La pente sera de 30 à 35 %.

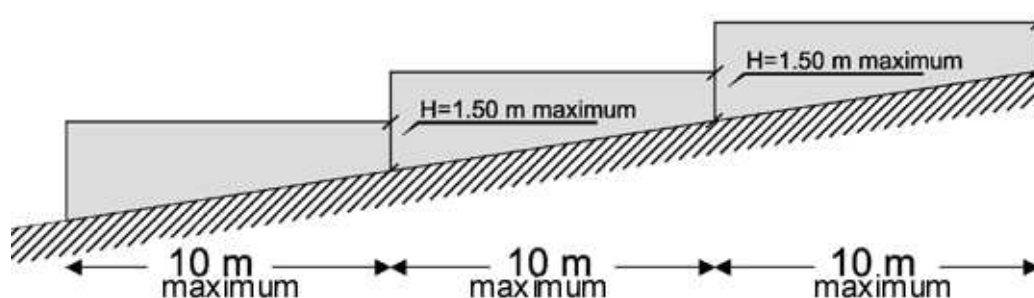
Les dispositions de l'alinéa ci-dessus ne s'appliquent pas aux vérandas, aux piscines enterrées dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à un mètre quatre-vingts, et aux abris de jardins.

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

- Pourront être admis en toiture les dispositifs de production d'énergie renouvelable à condition qu'ils demeurent compatibles avec l'architecture du bâtiment. Les panneaux photovoltaïques doivent être intégrés à la couverture ou dans un plan parallèle à sa pente.

• Clôtures :

+ La hauteur des clôtures est mesurée à partir du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet. Dans le cas d'un terrain présentant une pente, elle est mesurée au pied de la clôture au point haut du terrain, par tranche de 10 mètres linéaires au maximum



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

Les murs pleins ne pourront excéder une hauteur maximale de 1,50 mètre. Ils devront être enduits de la même teinte que celle de la construction.

+ Les clôtures devront être implantées à une distance

- de l'emprise des fossés bordant une voie publique ou privée au moins égale à 1 mètre ;
- de l'emprise des fossés ne bordant pas une voie publique au moins égale à 3 mètres.

ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT

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

ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Néant

ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

1 - Terrains desservis par un réseau d'assainissement collectif : le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,25.

2 - Terrains non desservis par un réseau d'assainissement collectif : le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,10.

ZONE UE

Caractère de la zone (ce préambule n'a pas de valeur normative)

Cette zone, sise en bordure de la RD 77 est destinée à recevoir des activités artisanales, commerciales, de bureaux et de services, d'entrepôts commerciaux.

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

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1 - Les constructions nouvelles à usage d'habitation, d'hébergement hôtelier, agricole ;
- 2 - Les terrains de camping et de caravaning ;
- 3 - Le stationnement de caravanes isolées
- 4 - Les parcs d'attractions

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

Sont admises :

- 1 - Les annexes à condition qu'elles concernent des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U. et qu'elles soient implantées sur la même unité foncière.
- 2 - L'aménagement et l'agrandissement mesuré des constructions existantes sans changement de destination, à condition qu'il n'y ait pas création de logement et de ne pas excéder 30% de la surface hors œuvre nette existante à la date d'approbation du présent P.L.U.
- 3 - L'édification d'ouvrages techniques tenant ou non compte des dispositions édictées par les articles UE 3 à UE 14 du règlement, à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - ACCES

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

2 - VOIES NOUVELLES

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

- Les voies nouvelles auront une largeur de chaussée au moins égale à 6 mètres et une largeur de plate-forme au moins égale à 9 mètres.

ARTICLE UE 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

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

Les dispositifs d'assainissement non collectif des immeubles autres que les maisons d'habitation individuelles doivent faire l'objet d'une étude particulière conformément à la réglementation.

Le site d'implantation du système d'assainissement doit rester libre de toute autre occupation, notamment de toute construction, aire de stationnement, de circulation ou de stockage.

2.3 - 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 UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

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

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

2 - Il n'est pas exigé de surface minimale de parcelle pour l'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes, à condition que le volume et la nature des eaux traitées demeurent compatibles avec le système d'assainissement non collectif existant ou prévu.

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

Sont concernées par cet article les voies publiques et les voies privées.

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

1 - Toute construction devra être implantée à une distance :

- de l'axe de la RD 77 au moins égale à 15 mètres.
- de la limite d'emprise* des autres voies au moins égale à 6 mètres

* cf lexique annexé au présent règlement

2 - Des implantations différentes pourront être admises 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 UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

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 - 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.

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

Non réglementé.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

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

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

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

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - La hauteur maximale des constructions nouvelles mesurée au sommet du bâtiment ne pourra excéder 12 mètres.

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

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

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

2 - Façades.

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

3 - Toitures.

Les toitures présentant une pente apparente seront couvertes en acier.

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

Pourront être admis en toiture les dispositifs de production d'énergie renouvelable à condition qu'ils demeurent compatibles avec l'architecture du bâtiment. Les panneaux photovoltaïques doivent être intégrés à la couverture ou dans un plan parallèle à sa pente. Sont interdits les panneaux sur console sauf pour les toitures masquées

4 - Clôtures.

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

ARTICLES UE 12 - STATIONNEMENT

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

Les dispositions ci-dessous s'appliquent aux terrains d'assiette du permis de construire ou de la déclaration préalable pour construction. Le nombre exigé d'emplacements de stationnement est arrondi au nombre entier le plus proche (au nombre entier supérieur en cas de nombre médian).

2 - Il est exigé dès le premier m² de chaque tranche:

2.1 - Bureaux, commerces et services : une place pour 40 m² de surface de plancher hors œuvre ;

2.2 - Etablissements industriels et artisanaux : une place de stationnement par 100 m² de SHON.

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

ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

- Les espaces libres de toute construction, de toute aire de stationnement ou d'exposition doivent être aménagés et plantés.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S.

ZONE 1AU

Caractère de la zone (ce préambule n'a pas de valeur normative)

La zone 1AU comprend

- sur le site de "Leucate", dent creuse dans un tissu constitué
 - un secteur 1AUa1 où la hauteur des constructions ne pourra excéder 7 mètres
 - un secteur 1AUa2 où la hauteur des constructions ne pourra excéder 4 mètres
- sur le site de "Massebiau"
 - un secteur 1AUB1 où la hauteur des constructions ne pourra excéder 7 mètres.
 - un secteur 1AUB2 où la hauteur des constructions pourra atteindre 9 mètres.

Ces divers secteurs font l'objet d'orientations d'aménagement

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à destination industrielle, d'entrepôt, agricole
- Les constructions à destination artisanale autres que celles prévues à l'article 1AU 2
- Les installations classées soumises à autorisation
 - L'installation de caravanes
- Les dépôts de ferrailles et véhicules hors d'usage.
- Les terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs
- Les carrières

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

1 - Les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article 1AU 1 à condition que

- elles fassent partie d'une opération d'aménagement d'ensemble* concernant la totalité d'un ou plusieurs secteurs
- elles demeurent compatibles avec les orientations d'aménagement (pièce n°3/M1) et respectent les dispositions du document graphique de détail (pièce n°4.3/M1)

2 - Les constructions à usage artisanal à condition que, en sus, 'elles ne provoquent pas de nuisances graves, notamment dues au bruit et aux mouvements de véhicules, pour le voisinage.

3 - L'édification d'ouvrages techniques sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 1AU 3 à 1AU 14 ci-après à condition qu'ils soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - ACCES

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

* cf lexique annexé au présent règlement

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.

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

Il n'est admis qu'un seul accès sur l'avenue de Bellevue (RD 61) et sur le chemin de Massebiau.

2 - VOIES NOUVELLES

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

2.2 - Les voies nouvelles en impasse devront être aménagées de telle sorte que les véhicules 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.

2.3 - Voies nouvelles mentionnées aux orientations d'aménagement : les caractéristiques des voies devront être compatibles avec les orientations d'aménagement (pièce n°3/M1)

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU

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

2 - ASSAINISSEMENT

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

3 - EAUX PLUVIALES

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

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

4 - ELECTRICITE - TELEPHONE ET ASSIMILES.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, 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

Sont concernées par cet article les voies publiques et les voies privées.

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

1 - Secteur 1AUa

a) Toute construction devra être implantée

- à l'alignement de l'avenue Bellevue pour les constructions à destination de commerces, de bureaux ou de services, y compris les locaux accessoires*
- à une distance de l'alignement de l'avenue Bellevue (RD 61) au moins égale à 3 mètres pour les autres constructions.

b) à l'alignement (ou la limite qui s'y substitue dans le cas de voies privées) ou à une distance de l'alignement (ou de la limite qui s'y substitue dans le cas de voies privées) des autres voies au moins égale à 3 mètres.

2 – Secteurs 1AUB1 et 1AUB2

Toute construction devra être implantée

- à une distance de la limite d'emprise* de la voie AB repérée aux orientations d'aménagement (pièce n°3/M1) au moins égale à 3 mètres.
- pour le secteur 1AUB1, à une distance de l'axe du chemin de Massebiau et du chemin de l'Enguille au moins égale à 10 mètres
- pour le secteur 1AUB2, à une distance de l'axe du chemin de l'Enguille au moins égale à 30 mètres

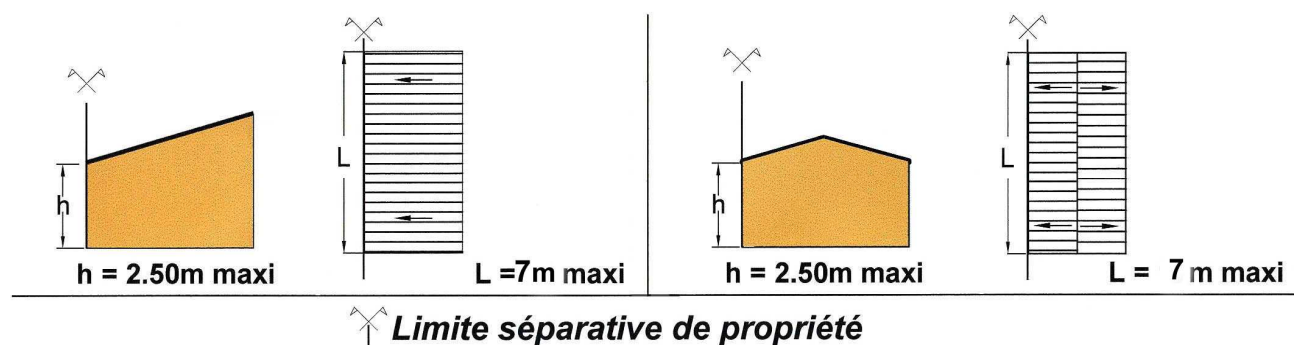
ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les dispositions ci-dessous s'appliquent aux terrains objets du permis de construire ou de la déclaration préalable pour construction

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. Dans le secteur 1AUB, elles devront être séparées de la limite avec la zone N d'une distance au moins égale à 10 mètres.

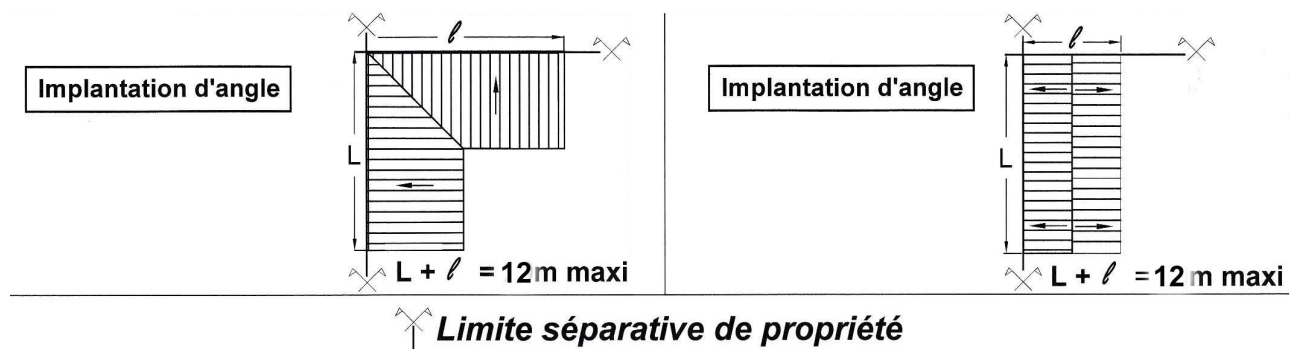
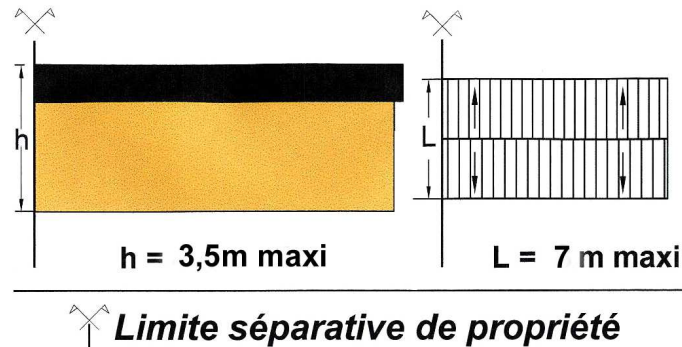
2 - Pourront être implantés en limites séparatives, à l'exclusion de la limite séparative avec la zone N, à condition que la longueur cumulée des bâtiments existants et créés, mesurée sur les limites séparatives, n'excède pas 7 mètres pour une même limite ni 12 mètres pour l'ensemble des limites séparatives de l'unité foncière

- la façade sous sablière* à condition que, en sus, la hauteur mesurée sur la sablière sur la limite séparative n'excède pas 2,5 mètres.



* cf lexique annexé au présent règlement

- la façade sous pignon à condition que, en sus, la hauteur n'excède pas 3,5 mètres mesurés au faîtage (à défaut au sommet du toit) sur la limite séparative



- Les piscines hors sol et les piscines enterrées non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à un mètre quatre-vingts, doivent être écartées des limites séparative d'une distance mesurée à compter du bord interne du bassin au moins égale à 2 mètres.

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

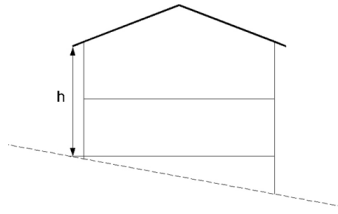
Non réglementé

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - La hauteur des constructions est mesurée sur la sablière*, à partir du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet. Dans le cas de terrain présentant une pente, la hauteur de la construction est mesurée au pied du bâtiment au point haut du terrain



Calcul de la hauteur des constructions sur terrains en pente

2 - La hauteur des constructions ne devra pas excéder

- Secteur 1AUa1 et 1AUb1 : 7 mètres ;
- Secteur 1AUa2 : 4 mètres
- Secteur 1AUb2 : 9 mètres

3 – Un dépassement des hauteurs mentionnées au paragraphe 2 ci-dessus est admis pour les constructions à usage d'équipements publics et collectifs lorsque des normes techniques tenant à la nature ou la destination du bâtiment exigent un dépassement.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - DISPOSITIONS GENERALES.

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

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

2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES.

• Toitures :

- Elles doivent être en tuiles canal ou similaire. La pente sera de 30 à 35 %.

- Les dispositions de l'alinéa ci-dessus ne s'appliquent pas aux vérandas, aux piscines enterrées dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à un mètre quatre-vingts, aux et abris de jardins.

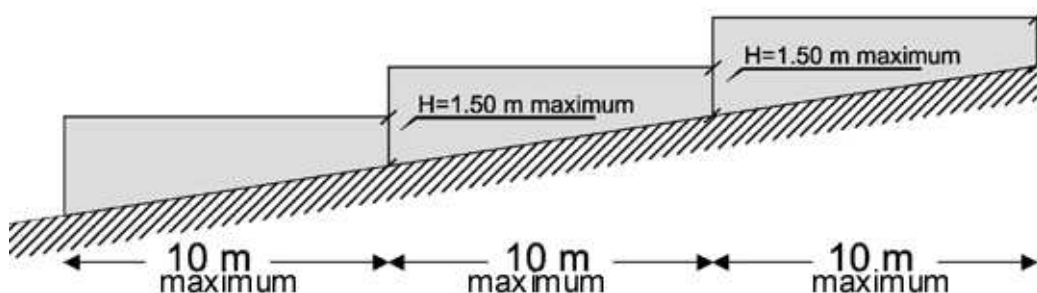
Pourront être admis en toiture les dispositifs de production d'énergie renouvelable à condition qu'ils demeurent compatibles avec l'architecture du bâtiment. Les panneaux photovoltaïques doivent être intégrés à la couverture.

Dans les secteurs 1AUa1 et 1AUa2, 70% au moins de la longueur de faîtage* de la construction devra être sensiblement parallèle aux courbes de niveau et compatibles avec les orientations d'aménagement (pièce n°3/M1)

• Clôtures :

+ La hauteur des clôtures est mesurée à partir du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet. Dans le cas d'un terrain présentant une pente, elle est mesurée au pied de la clôture au point haut du terrain, par tranche de 10 mètres linéaires au maximum.

* cf lexique annexé au présent règlement



+ Les clôtures sur rue et sur limites séparatives doivent être constituées, soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie surmontant ou non un mur. Dans tous les cas, la hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 1,80 mètre. Les murs pleins ne pourront excéder une hauteur maximale de 1,50 mètre. Ils devront être enduits.

- Collecte des déchets

Un ou plusieurs locaux réservés au stockage des containers d'ordures ménagères et de tri sélectif seront localisés sur le terrain d'assiette de l'opération. Leur 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 1AU 12 - STATIONNEMENT

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

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

1 - Dans les lotissements à usage principal d'habitation et les opérations de construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance (groupes d'habitation valant division), il est exigé sur parties accessibles à l'ensemble des utilisateurs de l'opération : 0,5 place par lot.

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

Il est exigé dès le premier m² de chaque tranche :

2.1 - pour les constructions à usage d'habitation autres que les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat,

+ dans le cas d'une SHON créée inférieure ou égale à 30m² : 0 emplacement

+ dans le cas d'une SHON créée supérieure à 30m² :

- Secteurs 1AUa et 1AUb1

- pour la tranche de 0 à 150 m² : 2 emplacements

- par tranche supplémentaire de 70 m² de SHON créée au-delà de 150 m² : 1 emplacement

+ Secteur 1AUb2 : 1 emplacement par tranche de 70 m² de SHON

2.2 - Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat : 1 place de stationnement par logement.

2.3 - pour les constructions à usage de bureaux, de services ou de commerce : une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher hors œuvre nette.

2.4 - pour les hôtels et restaurants : une place de stationnement par chambre et une place pour 10 m² de salle de restaurant.

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

ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

1 – Les projets devront respecter les dispositions mentionnées au document graphique de détail (pièce n°4.3./M1) et demeurer compatibles avec les orientations d'aménagement (pièce n°3/M1). Pour la zone 1AUb de Massebiau, la largeur des ouvertures visuelles sur le parc du château, mentionnées au document graphique de détail (pièce n°4.3.2/M1) selon la légende, ne pourra être inférieure à 25 mètres mesurés entre bâtiments.

2 - Dans les lotissements de plus de 5 lots et dans les opérations de permis de construire d'une SHON supérieure à 500 m², 5 % au moins de l'unité foncière seront aménagés en espaces verts collectifs accessibles à l'ensemble de l'opération et de nature à permettre la détente, le repos ou le jeu

3 -Les bassins secs de rétention des eaux de pluies pourront être assimilés aux espaces verts collectifs. Ils devront être paysagés et être utilisables pour la détente, le repos ou le jeu.

4 – Dans le secteur 1AUa, aucun dépôt ou stockage n'est autorisé hors des bâtiments à destination de commerce.

Les espaces verts mentionnés au document graphique de détail (pièce n°4.3.1/M1) seront plantés d'arbres-tiges, baliveaux et cépées."

ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

1 - Le Coefficient d'occupation des sols est fixé à :

- secteurs 1AUa1, 1AUa2 et 1AUb1 : 0,3 ;
- secteur 1AUb2 : 0,5

2 - Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les constructions à usage d'équipement collectif.

ZONE 2AU

Caractère de la zone (ce préambule n'a pas de valeur normative)

Cette zone répartie sur plusieurs sites est destinée à être urbanisée à moyen terme. Elle a vocation à recevoir des constructions à usage d'habitation, de commerces et de services, d'équipements collectifs.

Son urbanisation se fera par l'intermédiaire soit d'une unique opération d'aménagement d'ensemble, soit d'une opération d'un hectare minimum, et devra respecter le schéma de principe, lorsqu'il existe

L'ouverture à l'urbanisation sera faite selon les procédures 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 2AU 3 à 2AU 14.

ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol nouvelles à l'exclusion de celles admises à l'article 2.

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.

ARTICLE 2AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Sans objet.

ARTICLE 2AU 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.

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 2AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans Objet

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

Sont concernées par cet article les voies publiques et les voies privées.

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

1 - Toute construction devra être implantée à une distance de l'alignement (ou la limite qui s'y substitue dans le cas de voies privées) des voies au moins égale à 3 mètres. Cette distance minimale est portée à 4 mètres de l'alignement (ou la limite qui s'y substitue dans le cas de voies privées) de la voie d'accès pour les entrées de garages.

2- Pourront être édifiées à l'alignement ou en retrait de l'alignement:

2.1 - les constructions à usage d'équipement collectif ;

2.2 - les constructions édifiées dans un groupe d'habitation à condition qu'elles autorisent une valorisation de la conception urbaine de l'ensemble de l'opération, et que soient respectées les règles de sécurité.

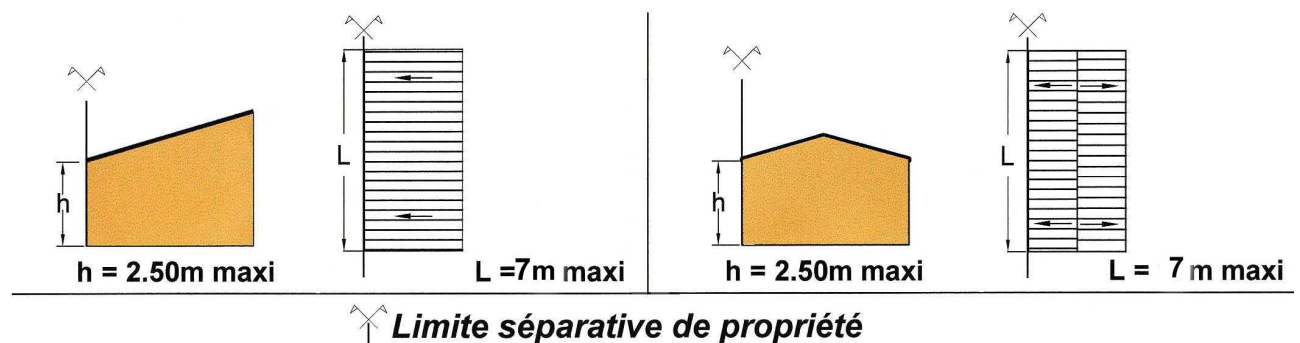
ARTICLE 2AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

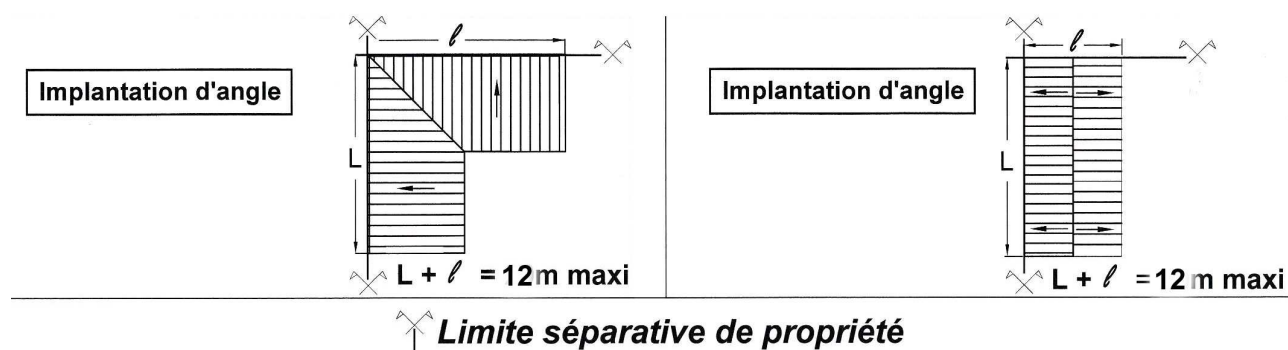
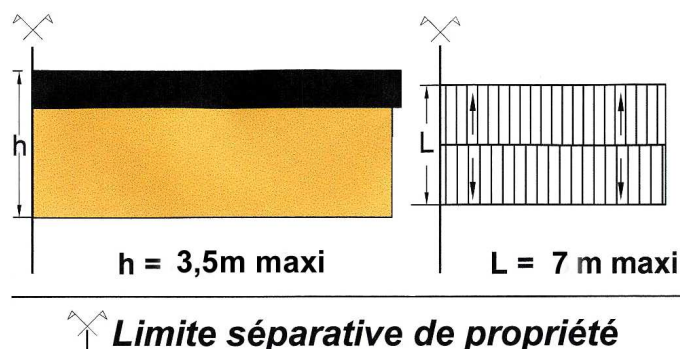
1 - Les constructions doivent être écartées des limites séparatives d'une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 4 mètres.

2 - Pourront être implantés en limites séparatives, à condition que la longueur cumulée des bâtiments existants et créés, mesurée sur les limites séparatives, n'excède pas 7 mètres pour une même limite ni 12 mètres pour l'ensemble des limites séparatives de l'unité foncière

- la façade sous sablière* à condition que, en sus, la hauteur mesurée sur la sablière sur la limite séparative n'excède pas 2,5 mètres.



- la façade sous pignon à condition que, en sus, la hauteur n'excède pas 3,5 mètres mesurés au faîtage (à défaut au sommet du toit) sur la limite séparative



3 - Les piscines hors sol et les piscines enterrées non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à un mètre quatre-vingts, doivent être écartées des limites séparative d'une distance mesurée à compter du bord interne du bassin au moins égale à 2 mètres.

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

Deux constructions non contiguës à usage d'habitation doivent être séparées par une distance au moins égale à 4 mètres.

ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

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

3 - La hauteur des constructions à usage d'équipements publics et collectifs ne pourra excéder 9 mètres. Elle ne s'applique pas lorsque des normes techniques tenant à la nature ou la destination du bâtiment exigent un dépassement.

ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - DISPOSITIONS GENERALES.

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent par leurs dimensions ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages. Par leur aspect, les constructions doivent respecter la typologie architecturale locale. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings,...) est interdit.

2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES.

• Toitures :

- Elles doivent être en tuiles. La pente sera de 30 à 35 %.

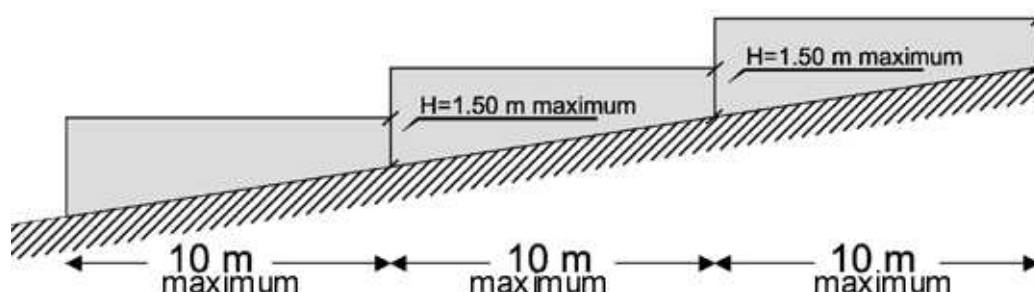
- Les dispositions de l'alinéa ci-dessus ne s'appliquent pas aux vérandas, aux piscines enterrées dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à un mètre quatre-vingts et aux abris de jardin, .

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

Pourront être admis en toiture les dispositifs de production d'énergie renouvelable à condition qu'ils demeurent compatibles avec l'architecture du bâtiment. Les panneaux photovoltaïques doivent être intégrés à la couverture ou dans un plan parallèle à sa pente.

• Clôtures :

+ La hauteur des clôtures est mesurée à partir du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet. Dans le cas d'un terrain présentant une pente, elle est mesurée au pied de la clôture au point haut du terrain, par tranche de 10 mètres linéaires au maximum.



+ Les clôtures sur rue et sur limites séparatives doivent être constituées, soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie surmontant ou non un mur. Dans tous les cas, la hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 1,80 mètre. Les murs pleins ne pourront excéder une hauteur maximale de 1,50 mètre.

+ Dans le cadre des opérations d'ensemble (lotissements et groupes d'habitation), les clôtures devront être d'aspect homogène pour une même opération et des dispositions différentes pourront être admises. Les clôtures ne pourront excéder une hauteur de 1,80 mètre et les murs pleins 1,50 mètre.

+ Les murs devront être enduits.

ARTICLE 2AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

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

1 - Dans les lotissements à usage principal d'habitation et les opérations de construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance (groupes d'habitation valant division), il est exigé sur parties accessibles à l'ensemble des utilisateurs de l'opération : 0,5 place par lot.

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

Il est exigé dès le premier m² de chaque tranche :

2.1 - pour les constructions à usage d'habitation autres que les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat,

- dans le cas d'une SHON créée inférieure ou égale à 30m² : 0 emplacement

- dans le cas d'une SHON créée supérieure à 30m² :

+ pour la tranche de 0 à 150 m² : 2 emplacements

+ par tranche supplémentaire de 70 m² de SHON créée au-delà de 150 m² : 1 emplacement

2.2 - Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat : 1 place de stationnement par logement.

2.3 - pour les constructions à usage de bureaux, de services ou de commerces : une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher hors œuvre nette.

2.4 - pour les hôtels et restaurants : une place de stationnement par chambre et une place pour 10 m² de salle de restaurant.

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

ARTICLE 2AU 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

1 - Dans les lotissements de plus de 5 lots ou logements et dans les opérations de permis de construire d'une SHON supérieure à 500 m², 5 % au moins de l'unité foncière seront aménagés en espaces verts collectifs accessibles à l'ensemble de l'opération et de nature à permettre la détente, le repos ou le jeu.

2 - Les bassins de rétention des eaux de pluies pourront être assimilés aux espaces verts 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 détente, le repos ou le jeu.

ARTICLE 2AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

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

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

ZONE A

Caractère de la zone (ce préambule n'a pas de valeur normative)

Cette zone correspond à la zone agricole protégée.

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 A 14 du règlement de la zone concernée.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1 - les constructions à usage d'habitation autres que celles prévues au paragraphe 1 de l'article A 2 ;
- 2 - les constructions à usage :
 - d'hébergement hôtelier
 - d'équipements collectifs
 - de commerce et d'artisanat
 - de bureaux et de services
 - industriel
 - d'entrepôts
- 3 - les terrains de camping et de caravaning ;
- 4 - le stationnement de caravanes isolées
- 5 - les installations classées nouvelles autres que celles prévues au paragraphe 2 de l'article A2;
- 6 - l'extension et l'aménagement des installations classées autres que celles prévues au paragraphe 3 de l'article A 2.

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

- 1 - Les constructions, y compris celles à usage d'habitation, à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole et qu'elles soient implantées dans un rayon de 50 mètres autour des bâtiments d'exploitation. Toutefois, pour tenir compte des conditions locales, cette distance pourra être augmentée par des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la forme ou la situation topographique des parcelles, la nature des bâtiments d'exploitation.
- 2 - Les installations classées à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole ou qu'elles concourent à l'exécution de services publics ou de services d'intérêt collectif.
- 3 - Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient 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.

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

ARTICLE A 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 collectif d'assainissement, les eaux usées domestiques doivent être recueillies, traitées et évacuées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation et à la carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome annexé au présent P.L.U.

Pour les terrains non couverts par la carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome, les dispositifs d'assainissement autonome peuvent être autorisés si, après expertise géologique, les caractéristiques du terrain le permettent.

La filière d'assainissement sera déterminée au vu de l'expertise géologique.

Les dispositifs d'assainissement non collectif des immeubles autres que les maisons d'habitation individuelles doivent faire l'objet d'une étude particulière conformément à la réglementation..

3 - EAUX PLUVIALES

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

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, la rétention et l'évacuation des eaux de pluies vers le réseau collecteur.

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 2 500 m².

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

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

- des RD au moins égale à 25 mètres ;
- des autres voies 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 s'il est inférieur à ceux énoncés au paragraphe 1 ci-dessus, 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 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 3 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 sur la sablière*, à partir du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

2 - La hauteur des constructions ne devra pas excéder :

- 10 mètres pour les constructions à usage agricole ;
- 6 mètres pour les autres constructions.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

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

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Néant.

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de C.O.S.

* cf lexique annexé au présent règlement

ZONE N

Caractère de la zone (ce préambule n'a pas de valeur normative)

Cette zone comprend des espaces naturels et boisés qu'il convient de préserver en raison de leur qualité et de leur participation à l'image de la commune. Elle inclut également des secteurs faiblement bâtis qu'il n'est pas envisagé de renforcer.

Le règlement vise à permettre une évolution normale des constructions et activités existantes. Le changement d'affectation à usage d'habitation des constructions existantes est autorisé sous réserve de respecter certaines conditions d'aspect.

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 de la zone concernée.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

Sont admises :

- 1 - Les annexes à l'habitation à condition qu'elles concernent des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U.
- 2 - L'aménagement des constructions existantes sans changement de destination
- 3 – L'aménagement des constructions existantes avec changement de destination aux fins exclusives d'habitation et leurs annexes, de bureau.
- 4 - L'agrandissement des constructions existantes sans changement de destination, à condition de ne pas excéder 30% de la surface hors œuvre nette existante à la date d'approbation du présent P.L.U.
- 5 – Les piscines
- 6 - Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.
- 7 – Dans la zone inondable repérée au document graphique selon la légende, les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

2 - ASSAINISSEMENT

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

A défaut d'étude réalisée sur le terrain par la carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome, les dispositifs d'assainissement non collectif conformes à la réglementation peuvent être autorisés, si après expertise géologique, les caractéristiques du terrain le permettent. La filière d'assainissement sera alors déterminée au vu de l'expertise géologique.

Les dispositifs d'assainissement non collectif des immeubles autres que les maisons d'habitation individuelles doivent faire l'objet d'une étude particulière conformément à la réglementation.

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 AUX 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 s'il est inférieur à 15 mètres, 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 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 N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

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

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

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

Les bâtiments objet d'un changement d'affectation devront respecter ou retrouver l'architecture originelle du bâtiment : les murs seront en brique foraines ou de parement, d'aspect similaire à celle existante; la couverture sera obligatoirement en tuiles canal; les ouvertures devront être soit conservées ou rétablies dans leurs dimensions originelles, soit en harmonie avec l'architecture du bâtiment.

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

Non réglementé.

* cf lexique annexé au présent règlement

LEXIQUE

Eléments de superstructure	Equipements de faible dimensions placés au-dessus du versant du toit (cheminées...)
Espaces communs	Parties d'un lotissement autre que les voies, communes à l'ensemble des co-lotis. Il s'agit le plus souvent des espaces verts et des bassins de rétention des eaux de pluies, des aires de stationnement non annexées aux voies...
Faîtage	Au sommet d'une toiture, intersection horizontale de deux versants dont les pentes sont opposées.
Limite d'emprise d'une voie	Limite séparant un terrain privatif d'une espace collectif privé ou public voué à la circulation (et éventuellement au stationnement).
Locaux accessoires	les locaux accessoires sont des locaux qui peuvent être contigus ou situés dans la construction principale (combles, garages, pièces de faible dimension) mais qui, dans les faits, n'ont pas la même destination que le bâtiment principal et ne représentent pas plus du tiers de la SHON totale.
Opérations d'aménagement d'ensemble	Opération qui tend à organiser un secteur urbain dont l'importance nécessite la création de nouveaux équipements collectifs pouvant être propres à l'opération, pour satisfaire les besoins des constructions nouvelles attendues dans le périmètre déterminé.
Sablière	Poutre de charpente placée horizontalement sur le sommet d'un mur, <u>en partie basse</u> d'un versant de toit, et supportant les chevrons. A défaut de poutre, partie haute du mur supportant les fermes.