

31360 ROQUEFORT S/GARONNE



Sommaire

TITRE I	DISPOSITIONS GENERALES.....	3
	Article 1 : Champ d'application.....	4
	Article 2 : Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols.....	4
	Article 3 : division du territoire en zones.....	4
	Article 4 : Adaptations mineures.....	5
	Article 5 : rappels réglementaires.....	5
	Article 6 : Equipements publics ou d'intérêt collectif.....	6
	Article 7 : Reconstruction des bâtiments après un sinistre.....	6
TITRE II	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIFFERENTES ZONES.....	7
	ZONE UA.....	8
	ZONE UB.....	14
	ZONE 1AU.....	19
	ZONE 1AUF.....	24
	ZONE 2AU.....	28
	ZONE AUo.....	33
	ZONE A.....	36
	ZONE N.....	40

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 : Champ d'application

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de **Roquefort sur Garonne**.

Article 2 : Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- les articles suivants du Code de l'Urbanisme L111.9, L111.10, L421.4 et R111- 2, R111-3.2, R111- 4, R111- 14. 2, R111- 15, R111- 21 concernant l'observation des conditions spéciales : salubrité, risques naturels, bruit, sites, dessertes et accès, environnement
- les servitudes d'utilité publique mentionnées à l'annexe et reportées sur les documents graphiques
- les prescriptions prises au titre de législations et réglementations spécifiques concernant notamment l'hygiène et la sécurité : le règlement sanitaire départemental, les mines, la défense nationale, les installations classées, les droits des tiers en matière de voisinage.

Article 3 : division du territoire en zones

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme comporte :

des zones urbaines U
des zones à urbaniser AU
une zone agricole A
une zone naturelle N

Il comporte également :

- les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer auxquels s'appliquent les dispositions des articles 13
- l'enveloppe des zones affectées par le bruit de part et d'autres des voies classées bruyantes
- les emplacements réservés aux voies, ouvrages publics et installations d'intérêt général, repérés sur le document graphique du règlement

Les zones auxquelles s'appliquent les dispositions énumérées dans le titre II sont :

- zones urbaines
la zone UA et le secteur UAr

la zone UB et le secteur UB g

- zones à urbaniser
les zones 1AU, 1AUF, 2AU et le secteur 1Aur
- zone agricole
la zone A, et le secteur Ar
- zone naturelle
la zone N et les secteurs Nr, Na et NL

Article 4 : Adaptations mineures

4.1 les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de chaque zone ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

4.2 lorsqu'une construction existante ou une occupation du sol n'est pas conforme aux règles applicables à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour les travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non- conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

Article 5 : rappels réglementaires

Outre le régime du permis de construire (article L et R421-1 et suivants du code de l'urbanisme), sont soumis à autorisation ou à déclaration au titre du code de l'urbanisme et nonobstant les réglementations qui leur sont éventuellement applicables :

- les aménagements divers tels que :
 - les parcs d'attraction et les aires de jeux et sport ouverts au public
 - les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités ainsi que les garages collectifs de caravanes
 - les affouillements ou exhaussements de sol d'une superficie supérieure à 100 mètres carrés et d'une profondeur ou hauteur supérieure à 2 mètres
- les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés délimités sur le plan de zonage. Les demandes de défrichement font l'objet d'un rejet de plein droit (article R 130-1 à 24 du code de l'urbanisme)
- le stationnement isolé de caravanes de plus de 3 mois dans l'année ainsi que l'aménagement de terrains de camping- caravaning (article R 445-1 à 16)

- l'aménagement de parcs résidentiels de loisirs (articles R 444-1 à 14)
- la démolition de tout ou partie de bâtiment dans les périmètres de protection des monuments historiques et dans les sites délimités sur le plan des servitudes d'utilité publiques (article L et R 430-1 et suivants du code de l'urbanisme)

Article 6 : Equipements publics ou d'intérêt collectif

Dans toutes les zones, l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement

- des réseaux divers (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications, ouvrages pour la sécurité publiques, etc...)
- des voies de circulation terrestre, ferroviaires, aériennes ou aquatiques

peuvent être autorisés même si les installations ne respectent pas le corps de règles de la zone concernée.

Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

Dans toutes les zones pourront également être autorisées les constructions ou installations provisoires nécessaires aux prospections du sous sol au titre de la réglementation minière.

Article 7 : Reconstruction des bâtiments après un sinistre

La reconstruction des bâtiments à l'identique est autorisée après un sinistre à l'exception des sinistres liés aux risques naturels majeurs, dans le respect des lois d'aménagement et d'urbanisme et des servitudes d'utilité publiques existante.

TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIFFERENTES ZONES

ZONE UA

Caractère de la zone :

La zone UA englobe la partie agglomérée de la ville qui s'est développée le long de la RD 62 et au carrefour avec la RD 13E.

La zone correspond à un tissu urbain où se mêlent habitat ancien traditionnel (maisons de ville édifiées à l'alignement et en ordre continu) et habitat contemporain.

Les risques glissement de terrains et inondation sont présents dans cette zone, dans le secteur UA r (zones n°11, n°28 et n°33 du PPR).

Article UA 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les formes d'occupation et utilisation du sol suivantes :

- les constructions à usage agricole et à usage industriel
- les lotissements à usage d'activités
- le stationnement isolé de caravanes, le gardiennage des caravanes ainsi que les terrains de camping- caravaning et les parcs résidentiels de loisirs.
- l'ouverture ou l'installation de carrières ou de gravières
- les installations et travaux divers autre que les aires de jeux et de sports et les aires de stationnements ouvertes au public
- les installations classées non nécessaires au fonctionnement des constructions ou modes d'occupation autorisés et notamment les dépôts de ferrailles et matériaux

Article UA 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

les entreprises artisanales et commerciales, les installations classées, liées à l'activité normale de la commune à condition que leur fonctionnement n'entraîne pas pour le voisinage des nuisances inacceptables et que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs.

Dans le secteur UA r, au titre des risques inondation et glissement de terrains tels qu'ils sont définis dans le règlement du PPR, tous modes d'occupation et d'utilisation du sol de quelque nature qu'ils soient doivent respecter les mesures de prévention générales et particulières de ce règlement.

Dans les zones de bruit telles qu'elles résultent des dispositions de l'arrêté préfectoral portant sur le classement sonore de la A64, tous les bâtiments projetés doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs.

Article UA 3 : Accès et voirie

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

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par voie amiable ou par voie judiciaire.

Les caractéristiques de voies et accès doivent être adaptées à l'opération projetée et aménagées de façon à ne pas créer de gêne ou de risque pour la circulation et notamment satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Dans le respect de conditions de sécurité le long des voies RD 62, la réalisation d'aménagements particuliers des accès pourra être imposée.

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

Toute voie nouvelle se terminant en impasse doit être aménagée à son extrémité de telle manière que les véhicules puissent aisément faire demi-tour. Cette voie en impasse pourra être interdite si son prolongement jusqu'à une voie existante est possible.

Dans le secteur UA r, au titre des risques inondation et glissement de terrains tels qu'ils sont définis dans le règlement du PPR, les caractéristiques des voies et accès doivent respecter les mesures de prévention générales et particulières de ce règlement.

Article UA 4 : desserte par les réseaux

1/ eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution de caractéristiques suffisantes

2/ Assainissement

2. 1 eaux usées

Les eaux usées domestiques doivent être recueillies traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome réglementaire, adapté à la perméabilité du terrain et sa configuration et figurant dans les annexes sanitaires du présent document.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques doit faire l'objet d'une étude particulière, à la charge du demandeur, 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.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés ou dans le réseau d'eau pluviales est interdite.

Outre ces dispositions, dans le secteur UA r, au titre du risque inondation et glissement de terrains tel qu'il est défini dans le règlement du PPR, les caractéristiques des éventuels réseaux assainissement doivent respecter les mesures de prévention générales et particulières de ce règlement.

2. 2 eaux pluviales - drainage

Les aménagements à réaliser doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement dans le réseau public collecteur.

En l'absence de réseau collecteur ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du demandeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Outre ces dispositions, dans le secteur UA r, au titre des risques inondation et glissement de terrains tels qu'ils sont définis dans le règlement du PPR, ces aménagements doivent respecter les mesures de prévention générales et particulières de ce règlement.

3/ électricité – téléphone

Les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique et aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain pour les opérations groupées.

Article UA 5 : superficie minimale des terrains constructibles

Pour être constructible, tout terrain devra respecter les dispositions du schéma communal d'assainissement actualisant la carte d'aptitude des sols existante et notamment avoir la superficie minimale exigée lui permettant d'assurer le traitement des eaux usées dans des conditions satisfaisantes et conforme à la réglementation en vigueur.

Il n'est pas exigé de surface minimale de parcelle pour l'aménagement et l'extension mesurée de constructions existantes avant la date d'approbation du PLU et pour les constructions d'annexes à l'habitat.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

Article UA 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Cas général

Les constructions doivent être implantées :

- Soit à l'alignement
- Soit à une distance de l'alignement au moins égale à 3 mètres

Cas particuliers

Les extensions pourront être implantées à une distance au moins égale à celle du bâtiment d'origine.

Article UA 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sur une profondeur maximale de 15 m de profondeur à partir de l'alignement, les constructions doivent être implantées

- sur l'une au moins des limites séparatives
- à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Au delà de la profondeur de 15 mètres comptée à partir de l'alignement, les constructions doivent être implantées

- en limite séparative à condition que la hauteur mesurée au sommet du bâtiment ne dépasse pas 3.50 mètres
- à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Article UA 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article UA 9 : emprise au sol des constructions

Non réglementé

Article UA 10 : hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions nouvelles comptée à partir du niveau du sol extérieur ne devra pas dépasser 7.50 mètres à l'égout de la toiture.

Des dépassements de hauteur seront autorisés pour les cheminées, les éléments fonctionnels tels que antennes de télévision et les bâtiments collectifs.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

Article UA 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Toutes les constructions et modifications de l'aspect extérieur de bâtiments existants doivent présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants de façon à s'insérer dans la structure existante et à pouvoir s'harmoniser avec l'environnement architectural et paysager.

En ce sens,

Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel existant.

Les couvertures seront réalisées avec des matériaux traditionnels locaux, d'une pente comprise entre 25 et 35 cm par mètre selon la réglementation en vigueur concernant le matériau utilisé. Les revêtements de façade présenteront un aspect et une teinte en harmonie avec ceux utilisés dans le bâti traditionnel. Il en sera de même des clôtures dont la hauteur maximale sera de 1.80 mètre. D'autres éléments et aspects architecturaux peuvent être admis à condition qu'ils apportent à l'ensemble du bâti une qualité architecturale indéniable.

Les percements de vitrines ne doivent pas dépasser en hauteur les appuis de fenêtres du premier étage ainsi que les limites séparatives des immeubles même lorsqu'il s'agit d'une même activité.

Secteur UA r : Outre ces dispositions, au titre des risques inondation et glissement de terrains tels qu'ils sont définis dans le règlement du PPR, toutes modifications de l'aspect extérieur de bâtiments existants, toutes les constructions et clôtures doivent respecter les mesures de prévention générales et particulières de ce règlement.

Article UA 12 : Stationnement des véhicules

Il doit correspondre aux besoins des constructions et installations et être assuré en dehors des voies publiques, sur des emplacements prévus à cet effet.

Ces besoins sont déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation et notamment pour les constructions les plus courantes par référence aux normes habituelles ci- après :

- habitation : 2 places par logement
- constructions à usage d'activités : 1 place de stationnement par 40 m² de surface de plancher affectée à la vente pour les commerces de plus de 100 m², 1 place de stationnement par 40 m² de surface de plancher pour les bureaux, 1 place de stationnement par chambre d'hôtel, 1 place de stationnement pour 10 places de restaurant, 1 place de stationnement par poste de travail, 1 place de stationnement pour 2 unités logements pour les foyers hébergeant les personnes âgées.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Cet article ne s'applique pas aux extensions de moins de 80 m² et ne créant pas de logement supplémentaire.

Article UA 13 : espaces boisés classés – espaces libres – plantations

Les espaces libres seront traités au moins à 30% en espaces verts.

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

Si elles compromettent la réalisation de la construction projetée, leurs suppressions pourront être autorisées à condition qu'elles conservent au site sa qualité architecturale et une insertion harmonieuse dans le milieu environnant.

Les aires de stationnement publiques et privées doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements.

Article UA 14 : Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.

ZONE UB

Caractère de la zone

la zone UB correspond à un tissu urbain non organisé, de part et d'autre de la zone UA.

- au Nord, un habitat pavillonnaire comprenant la cité Lafarge
- au Sud, un habitat diffus qui s'est développé le long de la RD 62 et RD 13E

La présence du dépôt de GCL (gaz combustible liquéfié) sur la commune voisine de Boussens crée les risques incendie et explosion sur le territoire communal et nécessite la création d'un secteur UB g correspondant à l'emprise du périmètre de protection de ce risque ; la constructibilité y est limitée.

L'installation agricole classée située au Fourcq ne permet pas au reste du hameau d'être constructible. Celle-ci y sera donc également limitée.

Article UB 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Cas général :

Sont interdites les formes d'occupation et utilisation du sol suivantes :

- les constructions à usage agricole et à usage industriel
- le stationnement isolé de caravanes, le gardiennage des caravanes ainsi que les terrains de camping- caravaning et les parcs résidentiels de loisirs.
- l'ouverture ou l'installation de carrières ou de gravières ainsi que les exhaussements du sol
- les installations et travaux divers autre que les aires de jeux et de sports et les aires de stationnements ouvertes au public
- les installations classées non nécessaires au fonctionnement des constructions ou modes d'occupation autorisés et notamment les dépôts de ferrailles et matériaux

secteur UB g :

Sont interdites toutes formes d'occupation et utilisation du sol non visées à l'article UB2

Article UB 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Cas général :

Les entreprises artisanales et commerciales, les installations classées, liées à l'activité normale de la commune à condition que leur fonctionnement n'entraîne pas pour le voisinage des nuisances inacceptables et que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs.

Secteur UB g :

Ne sont admises que les formes d'occupation et utilisation du sol ci-après :

- l'extension ou l'aménagement des locaux existants à condition que cette extension n'excède pas 20% de la surface de plancher existante, que la surface de plancher de l'ensemble de la construction ne dépasse pas 200 m², extension comprise et à condition qu'il ne soit pas créé de logement supplémentaire
- les constructions à usage d'annexes à l'habitat (abri de jardin, garage, piscine...) à condition qu'elles soient implantées à proximité de la maison d'habitation
- les entreprises artisanales et commerciales, les installations classées, telles qu'elles sont définies dans le cas général et sous réserve que leurs activités n'entraînent pas un accroissement des risques et qu'elles aient un effectif limité.
- les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif
-

Dans les zones de bruit telles qu'elles résultent des dispositions de l'arrêté préfectoral portant sur le classement sonore de la A64, tous les bâtiments projetés doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs.

Article UB 3 : Accès et voirie

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

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par voie amiable ou par voie judiciaire.

Les caractéristiques de voies et accès doivent être adaptées à l'opération projetée et aménagées de façon à ne pas créer de gêne ou de risque pour la circulation et notamment satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Dans le respect de conditions de sécurité le long des voies RD 62 et RD 13E, la réalisation d'aménagements particuliers d'accès pourra être imposée.

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

Toute voie nouvelle se terminant en impasse doit être aménagée à son extrémité de telle manière que les véhicules puissent aisément faire demi-tour ; cette voie en impasse pourra être interdite si son prolongement jusqu'à une voie existante est possible.

Secteur UB g : tous accès et voies nouveaux sont interdits

Article UB 4 : desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution de caractéristiques suffisantes

Assainissement

2. 1 eaux usées

Les eaux usées domestiques doivent être recueillies traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome réglementaire, adapté à la perméabilité du terrain et figurant dans les annexes sanitaires du présent document.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques doit faire l'objet d'une étude particulière, à la charge du demandeur, 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.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés ou dans le réseau pluvial est interdite.

2. 2 eaux pluviales- drainage

Les aménagements à réaliser doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement dans le réseau public collecteur

En l'absence de réseau collecteur ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du demandeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Electricité – téléphone

Les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique et aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain pour les opérations groupées.

Article UB 5 : superficie minimale des terrains constructibles

Pour être constructible, tout terrain devra respecter les dispositions du schéma communal d'assainissement actualisant la carte d'aptitude des sols existante et notamment avoir la superficie minimale exigée lui permettant d'assurer le traitement des eaux usées dans des conditions satisfaisantes et conforme à la réglementation en vigueur.

Il n'est pas exigé de surface minimale de parcelle pour l'aménagement et l'extensions mesurée de constructions existantes avant la date d'approbation du PLU n'entraînant pas de création de logement supplémentaire et pour les constructions d'annexes à l'habitat.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

Article UB 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimale de 5 mètres par rapport à l'alignement existant.
Les extensions pourront être implantées à une distance au moins égale à celle du bâtiment d'origine.

Article UB 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions nouvelles doivent être implantés soit en limite séparative soit à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres
Les extensions pourront être implantées à une distance au moins égale à celle du bâtiment d'origine.

Article UB 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article UB 9 : emprise au sol des constructions

Non réglementé

Article UB 10 : hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions nouvelles comptée à partir du niveau du sol extérieur ne devra pas dépasser 7.50 mètres à l'égout de la toiture.
Des dépassements de hauteur seront autorisés pour les cheminées, les éléments fonctionnels tels que antennes de télévision et les bâtiments collectifs.
L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

Article UB 11 : Aspect extérieur des constructions

Toutes les constructions nouvelles et modifications de l'aspect extérieur de bâtiments existants doivent présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants de façon à s'insérer dans la structure existante et à pouvoir s'harmoniser avec l'environnement architectural et paysager.

En ce sens,

Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel existant.

Les couvertures seront réalisées avec des matériaux traditionnels locaux, d'une pente comprise entre 25 et 35 cm par mètre selon la réglementation en vigueur concernant le matériau utilisé. les revêtements de façade présenteront un aspect et une teinte en harmonie avec ceux utilisés dans le bâti traditionnel. Il en sera de même des clôtures dont la hauteur maximale sera de 1.80 mètre. D'autres éléments et aspects architecturaux peuvent être admis à condition qu'ils apportent à l'ensemble du bâti une qualité architecturale indéniable.

Article UB 12 : Stationnement des véhicules

Il doit correspondre aux besoins des constructions et installations et être assuré en dehors des voies publiques, sur des emplacements prévus à cet effet.

Ces besoins sont déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation et notamment pour les constructions les plus courantes par référence aux normes habituelles ci- après :

- habitation : 2 places par logement
- constructions à usage d'activités : 1 place de stationnement par 40 m² de surface de plancher affectée à la vente pour les commerces de plus de 100 m², 1 place de stationnement par 40 m² de surface de plancher pour les bureaux, 1 place de stationnement par chambre d'hôtel, 1 place de stationnement pour 10 places de restaurant, 1 place de stationnement par poste de travail, 1 place de stationnement pour 2 unités logements pour les foyers hébergeant les personnes âgées.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Cet article ne s'applique pas aux extensions de moins de 80 m² et ne créant pas de logement supplémentaire.

Article UB 13 : espaces boisés classés – espaces libres – plantations

Les espaces libres seront traités au moins à 30% en espaces verts, notamment les espaces libres compris entre la construction et la clôture édifiée à l'alignement.

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

Si elles compromettent la réalisation de la construction projetée, leurs suppressions pourront être autorisées à condition qu'elles conservent au site sa qualité architecturale et une insertion harmonieuse dans le milieu environnant.

Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements.

Article UB 14 : Coefficient d'occupation des sols

Il est fixé à 0,30.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

ZONE 1AU

Caractère de la zone :

La zone 1AU correspond à des ensembles de terrains non bâtis à proximité des zones urbaines, destinés à accueillir à court terme une urbanisation future et pour lesquels un schéma d'aménagement d'ensemble est nécessaire, l'ensemble de la zone faisant l'objet d'une seule opération. On distingue le secteur 1AU r qui, outre satisfaire aux exigences du schéma d'assainissement communal, devra en raison de sa situation dans le périmètre d'une zones à risque (inondation, aléa faible), respecter les mesures de prévention générales et particulières du règlement PPR.

Article 1AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les formes d'occupation et utilisation du sol non visées à l'article 1AU2 et notamment :

- les constructions à usage agricole et à usage industriel
- le stationnement de caravanes hors terrain aménagé
- l'ouverture ou l'installation de carrières ainsi que les exhaussements du sol
- les installations et travaux divers autre que les aires de jeux et de sports et les aires de stationnement ouvertes au public
- Les installations classées non nécessaires au fonctionnement des constructions ou modes d'occupation autorisés et notamment les dépôts de ferrailles et matériaux
- les constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

Article 1AU 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci- après :

- les constructions à usage d'habitat et les opérations d'aménagement sous réserve qu'elles s'intègrent dans le schéma d'organisation de la zone présenté dans les orientations d'aménagement du présent PLU.
- les constructions à usage de services liés à l'activité normale de la commune à condition que leur fonctionnement n'entraîne pas pour le voisinage des nuisances inacceptables et que les nécessités de leur fonctionnement lors de l'ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs.

secteur 1AU r : au titre du risque inondation tels qu'il est défini dans le règlement du PPR, tous modes d'occupation et d'utilisation du sol de quelque nature qu'ils soient doivent respecter les mesures de prévention générales et particulières de ce règlement.

Dans les zones de bruit telles qu'elles résultent des dispositions de l'arrêté préfectoral portant sur le classement sonore de l'A64, tous les bâtiments projetés doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs.

Article 1AU 3 : Accès et voirie

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

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par voie amiable ou par voie judiciaire.

Les caractéristiques de ces voies et accès doivent être adaptées à l'opération projetée et aménagées de façon à ne pas créer de gêne ou de risque pour la circulation et notamment satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

L'organisation et la localisation des voies à créer doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement du PADD.

Toute voie nouvelle se terminant en impasse doit être aménagée à son extrémité de telle manière que les véhicules puissent aisément faire demi-tour. Cette voie en impasse pourra être interdite si son prolongement jusqu'à une voie existante est possible.

Dans le secteur 1UA r, au titre du risque inondation tel qu'il est défini dans le règlement du PPR, les caractéristiques des voies et accès doivent respecter les mesures de prévention générales et particulières de ce règlement.

Article 1AU 4 : desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution de caractéristiques suffisantes.

Assainissement

2. 1 eaux usées

Les eaux usées domestiques doivent être recueillies, traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome réglementaire, adapté à la perméabilité du terrain et sa configuration et figurant dans les annexes sanitaires du présent document.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques doit faire l'objet d'une étude particulière, à la charge du demandeur, 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.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.
L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés est interdite.

Outre ces dispositions, dans le secteur 1UA r, au titre du risque inondation tel qu'il est défini dans le règlement du PPR, les caractéristiques des réseaux assainissement et eau potable doivent respecter les mesures de prévention générales et particulières de ce règlement.

2. 2 eaux pluviales - drainage

En l'absence de réseau collecteur, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du demandeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Outre ces dispositions, dans le secteur 1UA r, au titre du risque inondation tel qu'il est défini dans le règlement du PPR, ces aménagements doivent respecter les mesures de prévention générales et particulières de ce règlement.

Electricité – téléphone

Les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique et aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

Article 1AU 5 : superficie minimales des terrains constructibles

Pour être constructible, tout terrain devra respecter les dispositions du schéma communal d'assainissement actualisant la carte d'aptitude des sols existante et notamment avoir la superficie minimale exigée lui permettant d'assurer le traitement des eaux usées dans des conditions satisfaisantes et conforme à la réglementation en vigueur.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

Article 1AU 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimale de 5 mètres par rapport à l'alignement existant.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif

Article 1AU 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions nouvelles doivent être implantés soit en limite séparative soit à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'implantation des postes de transformation ou lignes EDF ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des ouvrages publics.

Article 1AU 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article 1AU 9 : emprise au sol des constructions

Non réglementé

Article 1AU 10 : hauteur des constructions

La hauteur des constructions nouvelles comptée à partir du niveau du sol extérieur ne devra pas dépasser 7.50 mètres à l'égout de la toiture pour les constructions à usage d'habitation.

Des dépassements de hauteur seront autorisés pour les cheminées, les éléments fonctionnels tels que antennes de télévision et les bâtiments collectifs.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

Article 1AU 11 : Aspect extérieur des constructions

Toutes les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants de façon à s'insérer dans la structure existante et à pouvoir s'harmoniser avec l'environnement architectural et paysager.

En ce sens,

Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel.

les couvertures seront réalisées avec des matériaux traditionnels locaux, d'une pente comprise entre 25 et 30 cm par mètre selon la réglementation en vigueur concernant le matériau utilisé. Les revêtements de façade présenteront un aspect et une teinte en harmonie avec ceux utilisés dans le bâti traditionnel. Il en sera de même des annexes aux constructions.

D'autres éléments et aspects architecturaux peuvent être admis à condition qu'ils apportent à l'ensemble du bâti une qualité architecturale indéniable.
Les clôtures dont la hauteur maximale sera de 1.50 mètre seront composées d'un mur bahut de 80 cm de haut maximum et d'un grillage doublée ou non d'une haie végétale.

Secteur AUr : Outre ces dispositions, au titre du risque inondation tel qu'il est défini dans le règlement du PPR, toutes les constructions et modifications de l'aspect extérieur de bâtiments existants ainsi que les clôtures doivent respecter les mesures de prévention générales et particulières définies dans ce règlement.

Article 1AU 12 : Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, sur des emplacements prévus à cet effet.

Ces besoins sont déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation et notamment pour les constructions les plus courantes par référence aux normes habituelles ci-après :

- habitation : 2 places par logement
- constructions à usage d'activités : 1 place de stationnement par 40 m² de surface de plancher affectée à la vente pour les commerces de plus de 100 m², 1 place de stationnement par 40 m² de surface de plancher pour les bureaux, 1 place de stationnement par chambre d'hôtel, pour 10 places de restaurant, par poste de travail, pour 2 unités logements pour les foyers hébergeant les personnes âgées.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Article 1AU 13 : espaces boisés classés – espaces libres – plantations

Les espaces libres compris entre la construction et la clôture édifiée à l'alignement seront traités au moins à 30% en espaces verts.

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

Si elles compromettent la réalisation de la construction projetée, leurs suppressions ne devront pas porter atteinte à la qualité architecturale et paysagère des lieux.

Les aires de stationnement devront être plantées à raison de d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements.

Article 1AU 14 : Coefficient d'occupation des sols

Il est fixé à 0.15

ZONE 1AUF

Caractère de la zone :

La zone 1AUF correspond à un ensemble de terrains occupés par des activités artisanales et industrielles existantes. Sa densification est limitée par les dessertes en eau potable et la sécurité incendie. La densification de la zone ne pourra être effective que lorsque ces dessertes auront été mises à niveau et après une modification du PLU.

Elle est située au Sud de la commune, en bordure de l'A 64.

Article 1AUF 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les formes d'occupation et utilisation du sol suivantes :

- toute construction nouvelle, sauf celles autorisées dans l'article 1AUF 2.
- le stationnement isolé de caravanes, le gardiennage des caravanes ainsi que les terrains de camping- caravaning et les parcs résidentiels de loisirs.
- l'ouverture ou l'installation de carrières ou de gravières ainsi que les exhaussements du sol.

Article 1AUF 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- les aménagements et extensions de constructions existantes sans changement d'affectation et pour une part de 20% de la surface existante

Dans les zones de bruit telles qu'elles résultent des dispositions de l'arrêté préfectoral portant sur le classement sonore de l'A64, tous les bâtiments projetés doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs.

Article 1AUF 3 : Accès et voirie

Sans objet

Article 1AUF 4 : desserte par les réseaux

Sans objet

Article 1AUF 5 : superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

Article 1AUF 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les extensions pourront être implantées à une distance au moins égale à celle du bâtiment d'origine.

Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles dans le cas d'adaptation au parcellaire ou en fonction de la configuration des lieux, à condition que soient respectées les règles de sécurité.

En bordure de l'A64 :

Les constructions doivent être implantées avec un retrait par rapport à l'axe de la chaussée au moins égal à 100 mètres.

Article 1AUF 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les extensions pourront être implantées à une distance au moins égale à celle du bâtiment d'origine.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

Tout dépôt de ferraille ou matériaux nécessaires à l'activité devra respecter une marge d'isolement par rapport aux limites séparatives d'au moins 5 mètres.

Article 1AUF 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article 1AUF 9 ; emprise au sol des constructions

Non réglementé

Article 1AUF 10 : hauteur maximale des constructions

la hauteur des constructions nouvelles autres que celles à usage d'habitation, comptée à partir du niveau du sol extérieur, ne devra pas dépasser 12 mètres à l'égout de la toiture.

La hauteur des constructions nouvelles à usage d'habitation autorisées, comptée à partir du niveau du sol extérieur, ne devra pas dépasser 7 mètres à l'égout de la toiture.

Des dépassements de hauteur seront autorisés pour des nécessités techniques dûment motivées et pour les cheminées, les éléments fonctionnels tels que antennes de télévision.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

Article 1AUF 11 : Aspect extérieur des constructions

Toutes les constructions et modifications de l'aspect extérieur de bâtiments existants doivent s'insérer dans la structure existante et s'harmoniser avec l'environnement architectural et paysager.

En ce sens, les éléments architecturaux composant les constructions, la couleur et la nature des matériaux en toiture, l'aspect et la teinte des revêtements de façade doivent apporter à l'ensemble du bâti une qualité architecturale indéniable.

Les clôtures dont la hauteur maximale sera de 1.50 mètre. Une haie végétale sera plantée dans le cas où sa fonction est de masquer des dépôts de matériaux, que ce soit en limite de voies ou en limite séparative.

Article 1AUF 12 : Stationnement des véhicules

Il doit correspondre aux besoins des constructions et installations et être assuré en dehors des voies publiques, sur des emplacements prévus à cet effet.

Ces besoins sont déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation et notamment pour les constructions les plus courantes par référence aux normes habituelles ci-après :

- habitation : 1 place par logement
- constructions à usage d'activités : 1 place de stationnement par 40 m² de surface de plancher affectée à la vente pour les commerces de plus de 100 m², 1 place de stationnement par 40 m² de surface de plancher pour les bureaux, 1 place de stationnement par chambre d'hôtel, pour 10 places de restaurant, par poste de travail.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Cet article ne s'applique pas aux extensions de moins de 80 m² et ne créant pas de logement supplémentaire.

Article 1AUF 13 : espaces boisés classés – espaces libres – plantations

Les espaces libres seront traités au moins à 10% en espaces verts, notamment les espaces libres compris entre la construction et l'alignement.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes. Si elles compromettent la réalisation de la construction projetée, leurs suppressions ne devra pas porter atteinte à la qualité architecturale et paysagère des lieux.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements.

Article 1AUF 14 : Coefficient d'occupation des sols

Il est fixé à 0.30. Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

ZONE 2AU

Caractère de la zone :

La zone 2AU correspond à des ensembles de terrains non bâtis à proximité des zones urbaines, destinés à accueillir à moyen terme une urbanisation future et pour lesquels un schéma d'aménagement d'ensemble est nécessaire, l'ensemble de la zone faisant l'objet d'une seule opération.

La zone 2AU sera urbanisée une fois réalisées les opérations sur la zone 1AU.

Article 2AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les formes d'occupation et utilisation du sol non visées à l'article 2AU2 et notamment :

- les constructions à usage agricole et à usage industriel
- le stationnement de caravanes hors terrain aménagé
- l'ouverture ou l'installation de carrières ainsi que les exhaussements du sol
- les installations et travaux divers autre que les aires de jeux et de sports et les aires de stationnement ouvertes au public
- Les installations classées non nécessaires au fonctionnement des constructions ou modes d'occupation autorisés et notamment les dépôts de ferrailles et matériaux
- les constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

Article 2AU 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci- après :

- les constructions à usage d'habitat et les opérations d'aménagement sous réserve qu'elles s'intègrent dans le schéma d'organisation de la zone présenté dans
- les orientations d'aménagement du présent PLU.
- les constructions à usage de services liés à l'activité normale de la commune à condition que leur fonctionnement n'entraîne pas pour le voisinage des nuisances inacceptables et que les nécessités de leur fonctionnement lors de l'ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs.

Dans les zones de bruit telles qu'elles résultent des dispositions de l'arrêté préfectoral portant sur le classement sonore de l'A64, tous les bâtiments projetés doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs.

Article 2AU 3 : Accès et voirie

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

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par voie amiable ou par voie judiciaire.

Les caractéristiques de ces voies et accès doivent être adaptées à l'opération projetée et aménagées de façon à ne pas créer de gêne ou de risque pour la circulation et notamment satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

L'organisation et la localisation des voies à créer doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement du PADD.

Toute voie nouvelle se terminant en impasse doit être aménagée à son extrémité de telle manière que les véhicules puissent aisément faire demi-tour. Cette voie en impasse pourra être interdite si son prolongement jusqu'à une voie existante est possible.

Article 2AU 4 : desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution de caractéristiques suffisantes.

Assainissement

2. 1 eaux usées

Les eaux usées domestiques doivent être recueillies traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome réglementaire, adapté à la perméabilité du terrain et sa configuration et figurant dans les annexes sanitaires du présent document.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques doit faire l'objet d'une étude particulière, à la charge du demandeur, 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.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés est interdite.

2. 2 eaux pluviales - drainage

En l'absence de réseau collecteur, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du demandeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Electricité – téléphone

Les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique et aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

Article 2AU 5 : superficie minimales des terrains constructibles

Pour être constructible, tout terrain devra respecter les dispositions du schéma communal d'assainissement actualisant la carte d'aptitude des sols existante et notamment avoir la superficie minimale exigée lui permettant d'assurer le traitement des eaux usées dans des conditions satisfaisantes et conforme à la réglementation en vigueur.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

Article 2AU 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimale de 5 mètres par rapport à l'alignement existant.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif

Article 2AU 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions nouvelles doivent être implantés soit en limite séparative soit à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'implantation des postes de transformation ou lignes EDF ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des ouvrages publics.

Article 2AU 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article 2AU 9 : emprise au sol des constructions

Non réglementé

Article 2AU 10 : hauteur des constructions

La hauteur des constructions nouvelles comptée à partir du niveau du sol extérieur ne devra pas dépasser 7.50 mètres à l'égout de la toiture pour les constructions à usage d'habitation.

Des dépassements de hauteur seront autorisés pour les cheminées, les éléments fonctionnels tels que antennes de télévision et les bâtiments collectifs.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

Article 2AU 11 : Aspect extérieur des constructions

Toutes les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants de façon à s'insérer dans la structure existante et à pouvoir s'harmoniser avec l'environnement architectural et paysager.

En ce sens,

Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel.

les couvertures seront réalisées avec des matériaux traditionnels locaux, d'une pente comprise entre 25 et 30 cm par mètre selon la réglementation en vigueur concernant le matériau utilisé. Les revêtements de façade présenteront un aspect et une teinte en harmonie avec ceux utilisés dans le bâti traditionnel. Il en sera de même des annexes aux constructions.

D'autres éléments et aspects architecturaux peuvent être admis à condition qu'ils apportent à l'ensemble du bâti une qualité architecturale indéniable.

Les clôtures dont la hauteur maximale sera de 1.50 mètre seront composées d'un mur bahut de 80 cm de haut maximum et d'un grillage doublée ou non d'une haie végétale.

Article 2AU 12 : Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, sur des emplacements prévus à cet effet.

Ces besoins sont déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation et notamment pour les constructions les plus courantes par référence aux normes habituelles ci-après :

- habitation : 2 places par logement
- constructions à usage d'activités : 1 place de stationnement par 40 m² de surface de plancher affectée à la vente pour les commerces de plus de 100 m², 1 place de stationnement par 40 m² de surface de plancher pour les bureaux, 1 place de stationnement par chambre d'hôtel, pour 10 places de restaurant, par poste de travail, pour 2 unités logements pour les foyers hébergeant les personnes âgées.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Article 2AU 13 : espaces boisés classés – espaces libres – plantations

Les espaces libres compris entre la construction et la clôture édifiée à l'alignement seront traités au moins à 30% en espaces verts.

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

Si elles compromettent la réalisation de la construction projetée, leurs suppressions ne devra pas porter atteinte à la qualité architecturale et paysagère des lieux.

Les aires de stationnement devront être plantées à raison de d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements.

Article 2AU 14 : Coefficient d'occupation des sols

Il est fixé à 0.15

ZONE AUo

Caractère de la zone :

La zone AUo correspond à un ensemble de terrains non bâtis à proximité des zones urbaines et actuellement agricoles.

Elle est destinée à accueillir une urbanisation future.

Mais pour être ouverte l'urbanisation, elle devra faire l'objet d'une modification du PLU et un schéma d'aménagement d'ensemble de la zone sera nécessaire.

Article AUo 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes formes d'occupation et utilisation du sol autres que celles mentionnées à l'article AUo2:

Article AUo 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci- après :

- les constructions à usage d'annexes à l'habitat ou agricoles
- les constructions ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

Article AUo 3 : Accès et voirie

Néant

Article AUo 4 : desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution de caractéristiques suffisantes.

Assainissement

2. 1 eaux usées

Les eaux usées domestiques doivent être recueillies traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome réglementaire, adapté à la perméabilité du terrain et sa configuration et figurant dans les annexes sanitaires du présent document.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques doit faire l'objet d'une étude particulière, à la charge du demandeur, 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.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés est interdite.

2. 2 eaux pluviales - drainage

En l'absence de réseau collecteur, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du demandeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Article AUo 5 : superficie minimales des terrains constructibles

Néant

Article AUo 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimale de 5 mètres par rapport à l'alignement existant.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif

Article AUo 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions nouvelles doivent être implantés soit en limite séparative soit à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'implantation des postes de transformation ou lignes EDF ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des ouvrages publics.

Article AUo 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article AUo 9 à AU 13

Néant

Article AUo14 : Coefficient d'occupation des sols

Il est fixé à 0 à l'exception des occupations ou utilisations des sols autorisées à l'article AUo2

ZONE A

Caractère de la zone :

La zone A correspond à un ensemble de terrains à vocation agricole.

Le secteur Ar comprend des terrains qui en raison de leur situation dans le périmètre d'une zone à risque devront respecter les mesures de prévention générales et particulières du règlement du PPR.

Article A 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les formes d'occupation et utilisation du sol non visées à l'article A2 et notamment :

- les constructions ou installations autres que celles nécessaires à l'activité agricole ou aux services publics ou d'intérêt collectif
- les lotissements à usage d'habitation
- les activités industrielles
- Les installations classées non nécessaires au fonctionnement des activités existantes
- les terrains de camping caravanning
- la transformation des locaux existants en établissements industriels ou commerciaux
- l'ouverture ou l'installation de carrières ainsi que les exhaussements du sol

Article A 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

Cas général :

- les constructions nécessaires à l'exploitation agricole ou aux services publics ou d'intérêt collectif
- les constructions de maisons d'habitation à condition qu'elles soient liées et nécessaires à l'activité agricole et qu'elles soient implantées à proximité immédiate d'un siège d'exploitation
- les installations classées à condition qu'elles soient liées aux activités agricoles et qu'elles soient implantées à plus de 100m des zones urbaines
- les constructions et installations strictement nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif
- les aires de stationnement ouvertes au public.
-

Dans les zones de bruit telles qu'elles résultent des dispositions de l'arrêté préfectoral portant sur le classement sonore de la A64, tous les bâtiments projetés doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs.

Dans le secteur Ar : au titre du risque mouvement de terrains tels qu'il est défini dans le règlement du PPR, tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol, tous les travaux projetés sont soumis aux mesures de prévention générales et particulières définies dans le règlement du P.P.R.

Article A 3 : Accès et voirie

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ouverte à la circulation soit directement, soit par un passage aménagé sur fond voisin. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par voie amiable ou par voie judiciaire.

Les caractéristiques de voies et accès doivent être adaptées à l'opération projetée et aménagées de façon à ne pas créer de gêne ou de risque pour la circulation et notamment satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

Article A 4 : desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution de caractéristiques suffisantes

Assainissement

2. 1 eaux usées

Les eaux usées domestiques doivent être recueillies traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome réglementaire, adapté à la perméabilité du terrain et figurant dans les annexes sanitaires du présent document.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques doit faire l'objet d'une étude particulière, à la charge du demandeur, pour justifier les bases de conception d'implantation, de dimensionnement, les caractéristiques techniques, les conditions de réalisation et d'entretien de ces dispositifs ainsi que le choix du mode et du lieu de rejet.

2. 2 eaux pluviales – drainage

En l'absence de réseau collecteur, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du demandeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Outre ces dispositions, dans le secteur A r, au titre du risque glissement de terrains tels qu'il est défini dans le règlement du PPR, ces aménagements doivent respecter les mesures de prévention générales et particulières de ce règlement.

Article A 5 : superficie minimale des terrains constructibles

L'unité foncière devra présenter des caractéristiques permettant d'assurer le traitement des eaux usées dans des conditions satisfaisantes et conformes à la réglementation en vigueur (respect des règles techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif).
Outre ces dispositions, elle devra répondre aux exigences énoncées dans le schéma communal d'assainissement actualisant la carte d'aptitude des sols existante.

Article A 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Cas général :

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimale de 10 mètres par rapport à l'alignement existant.
Les extensions pourront être implantées à une distance au moins égale à celle du bâtiment d'origine.

En bordure de l'A 64 :

Les constructions doivent être implantées avec un retrait par rapport à l'axe de la chaussée au moins égal à 100 mètres.
L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des ouvrages publics.

Article A 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
Les constructions d'annexes à l'habitation pourront être implantées en limite séparative.
Les extensions pourront être implantées à une distance au moins égale à celle des constructions existantes.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des ouvrages publics.

Article A 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance horizontale entre 2 constructions non contiguës doit être au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé sans pouvoir être inférieur à 4 mètres.

Article A 9 : emprise au sol des constructions

Non réglementé

Article A 10 : hauteur des constructions

La hauteur des constructions nouvelles comptée à partir du niveau du sol extérieur ne devra pas dépasser à l'égout de la toiture :

- 7.00 mètres pour les constructions à usage d'habitation
- 12 mètres pour les constructions à usage agricole

Des dépassements de hauteur maximale seront autorisés pour les cheminées et autres éléments fonctionnels.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

Article A 11 : Aspect extérieur des constructions

Toutes les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants de façon à s'insérer dans la structure existante et à pouvoir s'harmoniser avec l'environnement architectural et paysager.

Il en est de même des clôtures qui présenteront un caractère agricole (fils de fer, grillages, bois, haies vives).

Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel.

Article A 12 : Stationnement des véhicules

Il doit correspondre aux besoins des constructions et installations et doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, sur des emplacements prévus à cet effet.

Article A 13 : espaces boisés classés – espaces libres – plantations

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

Article A 14 : Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé

ZONE N

Caractère de la zone :

La zone N correspond à un ensemble de terrains à protéger en fonction :

- de la qualité de ses paysages et de son environnement : zones de protection spéciales dont la zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique
- pour des raisons de sécurité (zones à risque inondation, crue torrentielle et risque mouvement de terrain tels qu'ils sont définis dans le règlement du PPR)

Habitat et activités n'y seront pas favorisés, voire interdits.

En ce sens le secteur Nr correspond à :

- la zone inondable de la Garonne et du Salat
- un ensemble de zones à risque inondation et mouvement de terrain

Dans le secteur Na déjà urbanisé, la constructibilité aura un caractère moins restrictif.

Dans le secteur Nl les équipements et installations liés aux loisirs seront autorisés.

Article N 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les formes d'occupation et utilisation du sol non visées à l'article N2, et notamment :

- les constructions et lotissements à usage d'habitation
- les bâtiments d'activités agricoles, industrielles et artisanales
- les installations classées
- Les installations classées non nécessaires au fonctionnement des constructions ou modes d'occupation autorisés et notamment les dépôts de ferrailles et matériaux
- le stationnement isolé de caravanes et les terrains de camping- caravaning
- l'ouverture ou l'installation de carrières ainsi que les exhaussements du sol
- les activités de loisirs et leurs installations liées susceptibles d'entraîner des nuisances sensibles pour le voisinage (circuit automobile ou moto, stand de tir...)

Article N 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sous réserve de respecter la qualité des sites, milieux naturels et paysages sont autorisés :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière
- l'aménagement des constructions dans le cadre du volume existant à condition qu'il ne porte pas atteinte à la salubrité, à la sécurité ou au caractère des lieux
- les aires de stationnement ouvertes au public

dans le secteur Na : l'adaptation, l'extension ou l'aménagement des locaux existants à condition que cette extension n'excède pas 20% de la surface de plancher existante, que la surface de plancher de l'ensemble de la construction ne dépasse pas 200 m², extension comprise et à condition qu'il ne soit pas créé de logement supplémentaire

- le changement de destination des constructions existantes sous réserve de voirie, de réseaux et de possibilités d'assainissement adaptées à leur nouvel usage
- les constructions à usage d'annexes à l'habitat (abri de jardin, garage, piscine...) à condition qu'elles soient implantées à proximité de la maison d'habitation

dans le secteur Nl : les abris de jardin et le mobilier lié aux loisirs

dans le secteur Nr : au titre des risques inondation et mouvement de terrains tels qu'ils sont définis dans le règlement du PPR, tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol, tous les travaux projetés sont soumis aux mesures de prévention générales et particulières définies dans le règlement du P.P.R.

Dans les zones de bruit telles qu'elles résultent des dispositions de l'arrêté préfectoral portant sur le classement sonore de l'A64, tous les bâtiments projetés doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs.

Article N 3 : Accès et voirie

Au titre des risques inondations, crues torrentielles et mouvement de terrains tels qu'ils sont définis dans le règlement du PPR, les caractéristiques des voies et accès doivent respecter les mesures de prévention générales et particulières de ce règlement.

Article N 4 : desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution de caractéristiques suffisantes

Assainissement

2. 1 eaux usées

Les eaux usées domestiques doivent être recueillies traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome réglementaire, adapté à la perméabilité du terrain et sa configuration et figurant dans les annexes sanitaires du présent document.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques doit faire l'objet d'une étude particulière, à la charge du demandeur, pour justifier les bases de conception d'implantation, de dimensionnement, les caractéristiques techniques, les conditions de réalisation et d'entretien de ces dispositifs ainsi que le choix du mode et du lieu de rejet.

2. 2 eaux pluviales - drainage

En l'absence de réseau collecteur, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du demandeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Outre ces dispositions, dans le secteur N r, au titre des risques inondation et glissement de terrains tels qu'ils sont définis dans le règlement du PPR, ces aménagements doivent respecter les mesures de prévention générales et particulières de ce règlement.

Article N 5 : superficie minimale des terrains constructibles

L'unité foncière devra présenter des caractéristiques permettant d'assurer le traitement des eaux usées dans des conditions satisfaisantes et conformes à la réglementation en vigueur (respect des règles techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif).

Outre ces dispositions, elle devra répondre aux exigences énoncées dans le schéma communal d'assainissement actualisant la carte d'aptitude des sols existante.

Article N 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Cas général :

Toute construction nouvelle doit être implantée par rapport à l'axe de la voie à une distance minimale de 10 mètres, sauf pour le secteur NL où les équipements pourront être implantés à 5m.

Les extensions pourront être implantées à une distance au moins égale à celle du bâtiment d'origine.

Des implantations autres que celles prévues ci- dessus sont possibles à condition que soient respectées les règles de sécurité.

En bordure de l' A64 :

Les constructions doivent être implantées avec un retrait par rapport à l'axe de la chaussée au moins égal à 100 mètres sauf pour la partie protégée par le mur anti bruit.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

Article N 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. Les extensions pourront être implantées à une distance au moins égale à celle du bâtiment d'origine.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

Article N 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article N 9 : emprise au sol des constructions

Non réglementé

Article N 10 : hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions nouvelles comptée à partir du niveau du sol extérieur ne devra pas dépasser 7.00 mètres à l'égout de la toiture. Des dépassements de hauteur seront autorisés pour les cheminées et les éléments fonctionnels.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

Article N 11 : Aspect extérieur des constructions

Toutes les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants de façon à s'insérer dans la structure existante et à pouvoir s'harmoniser avec l'environnement architectural et paysager.

Il en est de même des clôtures qui présenteront un caractère paysager (fils de fer, grillages, bois, haies vives).

Secteur Nl :

Les matériaux naturels comme le bois ou la pierre apparente valoriseront le caractère naturel du site.

Secteur Nr : Outre ces dispositions, au titre des risques inondation et mouvement de terrains tels qu'ils sont définis dans le règlement du PPR, toutes modifications de l'aspect extérieur de bâtiments existants, toutes les constructions et clôtures doivent respecter les mesures de prévention générales et particulières de ce règlement.

Article N 12 : Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, sur des emplacements prévus à cet effet.

Dans le secteur N r, au titre des risques inondation et mouvement de terrains tels qu'ils sont définis dans le règlement du PPR, les aires de stationnement doivent respecter les mesures de prévention générales et particulières de ce règlement.

Article N 13 : espaces boisés classés – espaces libres – plantations

Les espaces boisés classés figurant sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et R.130-1 du code de l'urbanisme.

Dans le secteur N r, au titre des risques inondation et mouvement de terrains tels qu'ils sont définis dans le règlement du PPR, les aménagements d'espaces naturels doivent respecter les mesures de prévention générales et particulières de ce règlement.

Article N 14 : Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé