

Commune de

MAZERES sur SALAT

PLU

plan local d'urbanisme

REVISION

APPROBATION

4

REGLEMENT
PIECE ECRITE

Projet de PLU arrêté par D.C.M. du 14 janvier 2004
Approbation le: 29.08.2004
Modifications simplifiées les : 28.11.2013 et 04.03.2016

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX
ZONES URBAINES

Z O N E U A

DISPOSITIONS GENERALES

- ⇒ Construction existante non conforme aux règles applicables à la zone :
Une autorisation d'occupation du sol ne peut être accordée que pour des travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.
- ⇒ Construction détruite par sinistre :
La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire sauf si le règlement du PLU en dispose autrement.
- ⇒ Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics :
Ces ouvrages sont autorisés dans toutes les zones du PLU sous réserve de la prise en compte des prescriptions du PPRN et seul l'article relatif à l'aspect extérieur des constructions et à l'aménagement de leurs abords leur est applicable.

CARACTERE DE LA ZONE

Elle englobe les tissus urbains denses de la commune. Elle conserve le centre ancien et sa bordure immédiate.

Cette zone présente des fonctions d'habitat, de services, d'équipements publics et une structure commerciale légère est partiellement concernée par le risque d'inondation du Salat indiqué par une trame sur le document graphique.

Les dispositions réglementaires établies dans cette zone ont comme objectifs essentiels :

- de conforter la diversité des fonctions urbaines et des typologies d'habitat ;
- de préserver, de mettre en valeur et de permettre l'évolution du bâti ancien du centre ville ;
- de limiter et de soumettre à conditions particulières les autorisations de constructions en secteur inondable.

En bordure des infrastructures terrestres ayant fait l'objet d'un classement sonore par arrêté préfectoral en application de la Loi 92.1444 du 31.12.1992 et de l'arrêté du 30 Mai 1996, les constructions nouvelles à caractère d'habitat et de service devront se soumettre aux exigences d'isolement acoustique par rapport aux bruits de l'espace extérieur (Article 13 de la Loi Bruit, décret 95.21 du 9 Janvier 1995). Les itinéraires et secteurs concernés figurent sur le plan de zonage et en annexe du présent dossier.

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

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1- Les défrichements dans les terrains classés au plan de zonage.
- 2- Les carrières.
- 3- Les terrains de camping et de caravaning et le stationnement de caravanes soumis à autorisation préalable en application de l'article R.443.1 et suivants du Code de l'urbanisme.
- 4- Les installations et travaux divers à l'exception des aires de jeux et des aires de stationnement ouvertes au public.
- 5- Les dépôts non liés à une activité existante, couverts ou non et de quelque nature que ce soit.
- 6- Les constructions à usage agricole, industriel et d'entrepôt ainsi que les constructions ou changement d'affectation entraînant la création d'activités nouvelles nuisances pour les habitations riveraines.
- 7- Les lotissements à usage d'activité.
- 8- En outre dans le secteur soumis au risque inondation repéré sur le plan de zonage, toutes constructions, extensions ou installations autres que celles autorisées sous conditions à l'article UA 2 ainsi que les sous-sols et les clôtures pleines.
- 9- Les installations classées pour la protection de l'environnement autres que celles visées à l'article UA 2.
- 10- Les constructions et occupations du sol de toute nature dans les zones violette et bleue du PPRNP à l'exception de celles visées à l'article UA 2.

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

- 1 - Les installations classées pour la protection de l'environnement ne sont autorisées qu'à la condition d'être conformes avec la réglementation en vigueur et être nécessaires à la vie du quartier et de la cité. Il en va de même pour les travaux d'extension ou de transformation d'une installation classée existante à la date de publication du présent règlement et à condition qu'il n'en augmente pas les nuisances.
- 2 - Dans le secteur soumis au risque inondation repéré sur le document graphique et correspondant à la zone violette du PPRN, sont autorisés :
 - les constructions annexes d'habitation de moins de 20 m² sous réserve qu'elles ne fassent pas l'objet d'habitation ou n'amènent pas de stockage de matières polluantes et qu'elles se situent dans l'ombre hydraulique ;
 - les travaux d'entretien des constructions existantes sous réserve qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de leur vulnérabilité ;
 - la reconstruction des constructions après sinistre sous réserve qu'elles ne concernent pas un changement de destination ;

- 3 - Dans le secteur soumis au risque d'inondation repéré sur le document graphique et correspondant à la zone bleue du PPRN sont autorisés :
- les constructions à usage d'habitat et leurs annexes sous réserve de respecter les conditions fixées par le règlement du PPRNP.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UA 3 • CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage instituée sur fond voisin par acte authentique ou par voie judiciaire (Art. 682 du Code Civil).

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie. Ils ne devront en aucun cas être inférieurs à 3 mètres (bande de stationnement non comprise).

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.

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

ARTICLE UA 4 • CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1 • Toute construction doit, en matière de réseaux, satisfaire à toute obligation vis-à-vis des gestionnaires de ces réseaux et tous les aménagements doivent être conformes à la législation en vigueur en la matière et au schéma général de desserte par les réseaux.

2 • RESEAU D'ALIMENTATION EN EAU :

2.1 - Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

- 2.2 - Dans les ensembles groupés de constructions, des points d'eau d'incendie normalisés doivent être disposés à des endroits précis à déterminer avec le Service départemental d'incendie et de Secours.

3 - RESEAU D'ASSAINISSEMENT :

- 3.1 - Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif.

3.2 - Eaux usées (eaux usées domestiques et eaux résiduelles industrielles)

Toute construction doit être raccordée au réseau public collecteur d'eaux usées. L'évacuation des eaux industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement et à l'établissement d'une convention de rejet avec le gestionnaire des réseaux.

3.3 - Eaux pluviales (eaux atmosphériques et assimilables)

Toute construction sur toute unité foncière doit être telle que les aménagements qu'elle implique sur l'unité foncière concernée garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans un réseau public collecteur d'eaux pluviales.

En cas d'insuffisance des réseaux publics, le constructeur devra réaliser à sa charge les dispositifs appropriés permettant, soit directement, soit après stockage, l'écoulement des eaux pluviales dans un réseau public.

4 - RESEAUX DIVERS :

- 4.1 - Les réseaux électriques de distribution d'énergie et de télécommunications doivent de préférence être aménagés en souterrain.

- 4.2 - Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards...) nécessaires au fonctionnement des réseaux notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie doivent être intégrés au plan de masse et au paysage urbain dans les meilleures conditions.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

N E A N T

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

- 1- Toute construction nouvelle devra être implantée pour tous ses niveaux :
- soit à l'alignement des voies ;
- soit en retrait de 3 mètres minimum par rapport à la limite d'emprise.
- 2- Des implantations autres seront permises pour l'aménagement des constructions existantes ainsi que pour les ouvrages publics tels que transformateurs EDF, château d'eau, poste de détente GDF.

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

- 1 - Les constructions nouvelles pourront être implantées :
 - soit en limite séparative ;
 - soit à une distance égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- 2 - Des adaptations aux règles énoncées ci-dessus sont possibles dans le cas d'extension, de surélévation ou d'aménagement de constructions existantes.
- 3 - L'implantation de transformateurs de renforcement ou de postes de détente de gaz n'est pas soumise aux dispositions fixées ci-dessus.

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

NEANT

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

NEANT

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

CONSTRUCTIONS NOUVELLES :

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne pourra excéder 3 niveaux (rez-de-chaussée + 2 étages).

CONSTRUCTIONS EXISTANTES DONT LA HAUTEUR DEPASSE 3 NIVEAUX :

Leur extension sera autorisée mais toute surélévation sera interdite.

Les ouvrages publics (château d'eau, ligne EDF, etc...) ne sont pas assujettis à cette règle.

ARTICLE UA 11 • ASPECT EXTERIEUR

1-ASPECT EXTERIEUR :

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

Toute imitation d'une architecture étrangère à la région est interdite.

2- COUVERTURES :

En tuiles canal uniquement.

Les bâtiments existants déjà couverts d'un autre matériau peuvent être restaurés à l'identique. Un autre matériau peut également être accepté si l'architecture le justifie.

3- PAREMENTS EXTERIEURS :

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings) est interdit.

Sont interdites les imitations de matériaux tels que fausses briques, fausses pierres et faux pans de bois.

Les constructions anciennes devront conserver les caractères traditionnels : enduits à la chaux ou similaire, mise en valeur de la modénature existante, ouvertures plus hautes que larges. Les menuiseries seront peintes.

4- CLOTURES :

Les clôtures peuvent être constituées :

- soit par des grilles montées sur un mur bahut ;
- soit par des murettes d'une hauteur inférieure à 2 m et de même nature que le bâtiment principal.

Dans le secteur soumis au risque d'inondation repéré sur le plan de zonage tout mur bahut est interdit.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Pour les constructions nouvelles, il est exigé :

① HABITATIONS :

Il est exigé une place de stationnement par logement.

② BUREAUX :

Il est exigé une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher hors œuvre.

③ COMMERCES :

Commerces de moins de 100 m² de surface de vente, il est exigé une place de stationnement par 20 m² de surface de vente.

Commerces ayant une surface de vente comprise entre 100 m² et 500 m², il est exigé deux places par 20 m² de surface de vente.

Commerces ayant une superficie de vente comprise entre 500 m² et 1.500 m², il est exigé trois places de stationnement par 20 m² de surface de vente.

Commerces de plus de 1.500 m² de surface de vente, il est exigé quatre places de stationnement par 20 m² de surface de vente.

Ces chiffres pourront être modulés selon le type de commerce, le lieu d'implantation, la fréquentation prévisible.

④ EQUIPEMENT HOTELIER ET DE RESTAURATION :

Néant.

⑤ **ETABLISSEMENTS INDUSTRIELS :**

Il est exigé une place de stationnement par poste de travail.

⑥ **ETABLISSEMENT HOSPITALIERS :**

Néant.

⑦ **ETABLISSEMENTS SCOLAIRES :**

Il est nécessaire de prévoir de prévoir une ou deux places de stationnement par classe selon qu'il s'agit d'un établissement du 1^{er} ou 2^{ème} degré.

Il faudra également prévoir une aire de stationnement pour les deuxroues.

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

1-Espaces boisés classés :

Les espaces boisés figurant sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions du Code de l'urbanisme.

2- Autres plantations existantes :

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

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

Z O N E U C

DISPOSITIONS GENERALES

⇒ Construction existante non conforme aux règles applicables à la zone :

Une autorisation d'occupation du sol ne peut être accordée que pour des travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

⇒ Construction détruite par sinistre :

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire sauf si le plan local d'urbanisme en dispose autrement.

⇒ Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics :

Ces ouvrages sont autorisés dans toutes les zones du PLU sous réserve des prescriptions du PPRN et seul l'article relatif à l'aspect extérieur des constructions et à l'aménagement de leurs abords leur est applicable.

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UC correspond à un secteur d'habitat pavillonnaire qui s'est développé les deux dernières décennies au Nord et Sud de l'agglomération, mais aussi sur la Haute Terrasse. Elle a vocation à accueillir les habitations et leurs dépendances, les commerces, les services, les activités artisanales qui n'engendrent pas de nuisances pour l'habitat. Les secteurs UCA et UCB correspondent à des terrains non desservis par le réseau collectif d'assainissement.

En bordure des infrastructures terrestres ayant fait l'objet d'un classement sonore par arrêté préfectoral en application de la Loi 92.1444 du 31.12.1992 et de l'arrêté du 30 Mai 1996, les constructions nouvelles à caractère d'habitat et de service devront se soumettre aux exigences d'isolement acoustique par rapport aux bruits de l'espace extérieur (Article 13 de la Loi Bruit, décret 95.21 du 9 Janvier 1995). Les itinéraires et secteurs concernés figurent sur le plan de zonage et en annexe du présent dossier.

Cette zone est affectée sur plusieurs secteurs par des risques de glissement de terrain et de crue torrentielle.

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Les carrières.

2 - Les terrains de camping et caravaning et les parcs résidentiels de loisirs.

- 3 - Les installations et travaux divers autres que les aires de jeux, de sport et de stationnement ouvertes au public.
- 4 - Les installations classées autres que celles mentionnées à l'article UC 2.
- 5 - En outre dans les secteurs soumis à risques d'inondation ou de glissement de terrains repérés sur le règlement graphique toutes constructions autres que celles autorisées sous conditions à l'article UC 2 ainsi que les sous-sols et clôtures pleines

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

- 1 - Les installations classées pour la protection de l'environnement ne sont autorisées qu'à la condition d'être conformes avec la réglementation en vigueur et être nécessaires à la vie du quartier et de la cité.
- 2 - Les constructions à usage d'habitation ou hôtelier, les établissements de soins, de repos et d'enseignement situées au voisinages des axes classés bruyant définis sur le plan de zonage, ne sont autorisées qu'à condition de respecter les exigences d'isolement acoustique prévues par la réglementation en vigueur.
- 3.1 - Dans les secteurs soumis au risque inondations repérés sur le document graphique et correspondant à la zone bleue du PPRN, sont autorisés :
 - les constructions à usage d'habitat et leurs annexes sous réserve qu'elles respectent les prescriptions énoncées dans le PPRN joint en annexe du présent dossier ;
 - les travaux d'entretien des constructions existantes (traitement des façades notamment) sous réserve qu'ils ne conduisent pas à une aggravation de la vulnérabilité du bâtiment.
- 3.2 – Les constructions à usage d'artisanat et les commerces de proximité sous réserve qu'ils respectent les prescriptions énoncées par le PPRNP.

ARTICLE UC3•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 fond voisin.

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

Lorsqu'une unité foncière est desservie par plusieurs voies les accès peuvent être interdits sur une de ces voies.

Parcelle n° 303, située au lieu-dit "Cap de Coustan" : interdiction d'accès direct à la RD52.

2 • VOIRI NOUVELLE :

L'ouverture de voies nouvelles publiques ou privées communes est soumise aux conditions minimales suivantes :

2.1- Voies en impasse :

- 6 mètres de plate-forme pour les voies en impasse desservant au plus 6 habitations individuelles ;
- 8 mètres de plate-forme lorsque le nombre d'habitations individuelles est supérieur à 6.

2.2- Autres voies :

- 8 mètres de plate-forme et 6 mètre de chaussée.

2.3- D'autres caractéristiques de voies peuvent être acceptées si elles répondent au vu d'un plan de masse à une meilleure conception de l'espace urbain.

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 :

2.1- Eaux usées :

Les constructions devront être raccordées au réseau d'assainissement collectif lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau collectif desservant l'unité foncière et seulement dans ce cas; l'assainissement individuel est autorisé, les dispositifs de traitement doivent être conformes aux prescriptions de la carte d'aptitude à l'assainissement autonome.

2.2- Eaux pluviales :

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

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

③ ELECTRICITE • TELEPHONE ET TELEVISION :

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

ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Non réglementé

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

- 1- Toute construction nouvelle doit être implantée dans les conditions suivantes : 6 mètres au moins de la limite d'emprise dans le cas général.
- 2- Cette règle ne s'applique pas dans le cas d'aménagement, de modification, d'agrandissement de bâtiments existants.
- 3- Voirie tertiaire (à l'intérieur des lotissements) : Néant.

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

- 1 - Toute construction nouvelle devra être implantée en limite séparative de l'unité foncière ou à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur tout en étant supérieure à 3 mètres.
- 2 - Des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles :
 - dans les lotissements et ensembles d'habitations à l'exception des bâtiments à édifier sur les lots jouxtant les limites de l'opération ;
 - dans le cas d'aménagement, de restauration, d'agrandissement de bâtiments existants ;
- 3 - L'implantation des transformateurs de renforcement ou de postes de détente de gaz n'est pas soumise aux dispositions fixées ci-dessus.

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

NEANT

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol maximum est fixé à 50 % pour les parcelles desservies par le réseau collectif d'assainissement.

Pour les parcelles desservies par un assainissement autonome l'emprise maximum sera de 25 %.

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne pourra excéder 7 mètres sous sablière mesurés à partir du point le plus bas de la construction.

Les ouvrages et bâtiments publics ne sont pas assujettis à cette règle.

Le ouvrages publics (château d'eau, ligne EDF, etc...) ne sont pas assujettis à cette règle.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR

1- ASPECT EXTERIEUR :

Toutes les restaurations et constructions d'immeubles seront conçues en fonction du caractère du site, de façon à s'insérer dans la structure existante et à pouvoir s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager. Toute imitation d'une architecture étrangère à la région est interdite.

2- COUVERTURES :

Lorsque la couverture sera en tuiles, il doit être employé des tuiles de surface courbe et de ton brique clair.

3- PAREMENTS EXTERIEURS :

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings) est interdit.

Sont interdites les imitations de matériaux telles que fausses briques, fausses pierres et faux pans de bois.

4- CLOTURES :

Les clôtures de maçonnerie de même nature que le bâtiment principal sont autorisées. S'il est réalisé un mur bahut, sa hauteur sera limitée à 0,50 mètre. La hauteur totale de la clôture est limitée à 2 mètres.

Dans la zone inondable, tout mur bahut est interdit et les clôtures ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement des eaux.

ARTICLE UC 12 • STATIONNEMENT DES VEHICULES

Pour les constructions nouvelles, il est exigé :

① HABITATIONS :

1.1 - *Constructions individuelles* :

Il est exigé deux places de stationnement par logement. Il devra être réservé la possibilité d'implantation sur la parcelle d'une place couverte.

1.3 - *Lotissements et ensembles d'habitations* :

Il est exigé deux places de stationnement par lot ou logement réparties ainsi :

- l'une située à l'intérieur de la parcelle ;
- l'autre, à l'extérieur de la parcelle, doit être située au plus à 40 mètres de ladite parcelle.

② BUREAUX :

Il est exigé une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher hors œuvre.

③ COMMERCES :

Commerces de moins de 100 m² de surface de vente, il est exigé une place de stationnement par 20 m² de surface de vente.

Commerces ayant une surface de vente comprise entre 100 m² et 500 m², il est exigé deux places par 20 m² de surface de vente.

Commerces ayant une superficie de vente comprise entre 500 m² et 1.500 m², il est exigé trois places de stationnement par 20 m² de surface de vente.

Commerces de plus de 1.500 m² de surface de vente, il est exigé quatre places de stationnement par 20 m² de surface de vente.

Ces chiffres pourront être modulés selon le type de commerce, le lieu d'implantation, la fréquentation prévisible.

④ EQUIPEMENT HOTELIER ET DE RESTAURATION.:

Il est exigé une place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

⑤ ETABLISSEMENTS INDUSTRIELS :

Il est exigé une place de stationnement par poste de travail.

ARTICLE UC 13 - ESPACES BOISES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

1 - ESPACES BOISES CLASSES :

Les espaces boisés figurant sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

2 - AUTRES PLANTATIONS EXISTANTES :

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

- 3- Dans les lotissements et ensembles d'habitations de plus de 10 unités, il sera créé un espace collectif d'accompagnement qui sera planté et aménagé soit en espace vert, soit en aire de jeux. La superficie de cet espace sera de 40 m² par lot ou logement et jamais inférieure à 1.000 m².

ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

Z O N E U F A

DISPOSITIONS GENERALES

⇒ Adaptation mineure :

Les règles et les servitudes définies par le Plan Local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L.123.1 du Code de l'Urbanisme).

⇒ Construction existante non conforme aux règles applicables à la zone :

Une autorisation d'occupation du sol ne peut être accordée que pour des travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

⇒ Construction détruite par sinistre :

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire sauf si le règlement du PLU en dispose autrement.

⇒ Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics :

Ces ouvrages sont autorisés dans toutes les zones du PLU et seul l'article relatif à l'aspect extérieur des constructions et à l'aménagement de leurs abords leur est applicable.

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone à vocation artisanale et de commerce qui s'est développée au Nord de l'agglomération entre la RD 13 et l'ancienne voie ferrée.

En bordure des infrastructures terrestres ayant fait l'objet d'un classement sonore par arrêté préfectoral en application de la Loi 92.1444 du 31.12.1992 et de l'arrêté du 30 Mai 1996, les constructions nouvelles à caractère d'habitat et de service devront se soumettre aux exigences d'isolement acoustique par rapport aux bruits de l'espace extérieur (Article 13 de la Loi Bruit, décret 95.21 du 9 Janvier 1995). Les itinéraires et secteurs concernés figurent sur le plan de zonage et en annexe du présent dossier.

ARTICLE UFA 1 • OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Les carrières.

2 - Les terrains de camping et caravanning et le stationnement isolé de caravanes soumis à autorisation préalable en application de l'article R.443.1 et suivants du Code de l'urbanisme.

- 3 - Les installations et travaux divers de types parcs d'attraction, stands de tir, piste de karting, garages collectifs de caravanes et affouillement ou exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.
- 4 - Les constructions à usage d'habitation autres que celles autorisées sous condition à l'article UFa2 ainsi que les lotissements à usage d'habitation.
- 5 - Les constructions à usage agricole.

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

- 1- Les constructions à usage d'habitation ne sont autorisées qu'à la condition d'être affectées au logement des personnes dont la présence est nécessaire à la direction, à la surveillance, à la sécurité et au bon fonctionnement des services ou établissements autorisés. Dans le cas où ces constructions sont situées au voisinage des axes classés bruyants définis an annexe 4f, elles ne seront admises que si elles se soumettent aux exigences d'isolement acoustique, conformément à la réglementation en vigueur.
- 2- Les installations classées pour la protection de l'environnement ne sont autorisées qu'à la condition d'être conformes avec la réglementation en vigueur.

ARTICLE UFA 3 • CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

- 1 - Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage instituée sur fond voisin par acte authentique ou par voie judiciaire (Art. 682 du Code Civil).
- 2 - Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie. Ils ne devront en aucun cas être inférieurs à 3 mètres (bande de stationnement non comprise).
- 3 - 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.
- 4 - Toute opération doit comporter le minimum d'accès sur les voies publiques.
- 5 - Les accès sur la RD 13 devront être réalisés avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'emprise publique afin de ne pas occasionner de gêne pour le trafic.

ARTICLE UFA 4 - DESSERTE EN EAU ET ASSAINISSEMENT

① DESSERTE ENEAU :

1.1- Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

1.2- Eau industrielle :

L'alimentation par forage en eau industrielle, susceptible de satisfaire, sans préjudice pour l'environnement, les besoins prévisibles est permise et doit être faite en accord avec les services administratifs compétents.

② ASSAINISSEMENT :

2.1- Eaux résiduaires industrielles:

Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que les effluents pré-épurés conformément aux dispositions législatives réglementaires en vigueur, notamment l'instruction du 6 Juin 1953 complétée par l'instruction du 10 Décembre 1957.

Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires industrielles ne nécessitant pas de pré-traitement pourront être rejetées dans le réseau public d'assainissement dans les conditions prévues par la législation et la réglementation en vigueur.

2.2- Eaux usées :

En l'absence de réseau d'assainissement desservant l'unité foncière et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel est autorisé. Les installations devront être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau collectif lorsqu'il sera réalisé : le bénéficiaire de cette disposition sera tenu de se brancher à ses frais sur le réseau, dès qu'il sera construit et devra satisfaire à toutes obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau.

2.3- Eaux pluviales :

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

ARTICLE UFA 5 - CARACTERISTIQUE DE L'UNITE FONCIERE

NEANT

ARTICLE UFA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES ET VOIES PRIVEES

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimale de :

- *Cas général* :

. 6 mètres de la limite d'emprise pour des voies existantes ou projetées.

- *RD 13*:

.35 mètres au moins de l'axe pour les constructions à usage d'habitat ;

.25 mètres au moins de l'axe pour les autres constructions.

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

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à 3 mètres.

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

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent l'être de façon telle que la distance les séparant doit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé et jamais inférieure à 4 mètres.

Pour deux constructions non contiguës et aveugles, cette distance doit être au moins égale à 4 mètres.

ARTICLE UFA 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol totale des constructions existantes et projetées ne peut excéder 30 % de la surface de l'unité foncière.

ARTICLE UFA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- 1- La hauteur maximale des constructions nouvelles à usage d'activités ne peut excéder 10,00 mètres à la sablière.
- 2- Des dépassements de hauteur peuvent être admis pour les éléments fonctionnels nécessaires pour l'industrie.
- 3- Construction à usage d'habitat : 7,00 mètres à la sablière.

ARTICLE UFA 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

① ASPECT EXTERIEUR :

- 1.1- *Couvertures :*
Néant

1.2- Parements extérieurs :

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings) est interdit.
- Les enduits doivent être de ton clair, les produits de coloration doivent être incorporés à la masse.

② **CLOTURES :**

Les clôtures doivent être constituées d'un grillage doublé d'une haie.

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

ARTICLE UFA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Cet article concerne :

- les constructions nouvelles ;
- les changements d'affectation des constructions.

1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques est défini ci-après par fonctions.

Sur chaque parcelle, il doit être aménagé en outre, des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service.

1.1-Bureaux :

Il est exigé une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher hors œuvre.

1.2-Etablissements industriels :

Pour les établissements industriels et pour les entreprises artisanales, il est exigé une place de stationnement par poste de travail.

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

ARTICLE UFA 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

① **ESPACES BOISES CLASSES :**

Les espaces boisés figurant sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

② **ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS :**

Les arbres de haute tige doivent être conservés ou remplacés.

Les espaces libres de toute construction, de toute aire de stationnement et en particulier l'espace compris entre l'alignement et les bâtiments doivent être aménagés en jardins engazonnés et plantés.

Les aires de stationnement sur terre-plein doivent comporter un arbre de haute tige pour quatre emplacements ; ces arbres seront répartis sur l'aire de stationnement.

Les espaces bordant une voie publique ou privée extérieure à la zone doivent être plantés de doubles rangées d'arbres de haute tige disposés en rideau afin de masquer les installations.

Les dépôts de résidus et de déchets doivent être masqués par des écrans de verdure.

ARTICLE UFA 14 - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

Z O N E U F B

DISPOSITIONS GENERALES

- ⇒ Construction existante non conforme aux règles applicables à la zone :
Une autorisation d'occupation du sol ne peut être accordée que pour des travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.
- ⇒ Construction détruite par sinistre :
La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire sauf si le PLU en dispose autrement.
- ⇒ Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics :
Ces ouvrages sont autorisés dans toutes les zones du PLU et seul l'article relatif à l'aspect extérieur des constructions et à l'aménagement de leurs abords leur est applicable.

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit de la zone industrielle de Mazères autrefois occupée par les papeteries Lacroix. Très densément bâtie entre le Salat et la RD 13, un certain nombre de bâtiments est aujourd'hui inoccupé. Cette zone est par ailleurs située dans la zone inondable du Salat.

ARTICLE UFB 1 • OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1 - Les carrières.
- 2 - Les terrains de camping et caravaning, le stationnement isolé de caravanes et les parcs résidentiels de loisirs.
- 3 - Les installations et travaux divers de types parcs d'attractions, garages collectifs de caravanes et affouillement et exhaussement du sol.
- 4 - Les constructions nouvelles de toute nature à l'exception de celles visées à l'article Ufb 2.
- 5 - La reconstruction après sinistre des bâtiments existants en zone rouge du PPRN.
- 6 - Les remblais et dépôts de matériaux.

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

En zones violettes et bleues du PPRN les reconstructions après démolition sont autorisées de même que l'aménagement des constructions existantes sous réserve du respect des prescriptions énoncées dans le PPRN.

ARTICLE UF_B 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 - ACCES :

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée à laquelle il a accès.

Les accès des établissements et installation doivent être aménagés de telle manière que la visibilité soit assurée selon les normes en vigueur.

2 • VOIRIE NOUVELLE :

L'ouverture de voies nouvelles publiques ou privées communes est soumise aux conditions minimales suivantes :

- largeur de chaussée : 7 mètres ;
- largeur de plate-forme : 10 mètres.

ARTICLE UF_B 4 - DESSERTE EN EAU ET ASSAINISSEMENT

① DESSERTE EN EAU :

1.1- Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

1.2- Eau industrielle :

L'alimentation par forage en eau industrielle, susceptible de satisfaire, sans préjudice pour l'environnement, les besoins prévisibles est permise et doit être faite en accord avec les services administratifs compétents.

② ASSAINISSEMENT :

2. 1- Eaux résiduaires industrielles :

Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que les effluents pré-épurés conformément aux dispositions législatives réglementaires en vigueur, notamment l'instruction du 6 Juin 1953 complétée par l'instruction du 10 Décembre 1957.

Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires industrielles ne nécessitant pas de pré-traitement pourront être rejetées dans le réseau public d'assainissement dans les conditions prévues par la législation et la réglementation en vigueur.

2.2- *Eaux usées* :

En l'absence de réseau d'assainissement desservant l'unité foncière et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel est autorisé. Les installations devront être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau collectif lorsqu'il sera réalisé : le bénéficiaire de cette disposition sera tenu de se brancher à ses frais sur le réseau, dès qu'il sera construit et devra satisfaire à toutes obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau.

2.3- *Eaux pluviales* :

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

ARTICLE UF_B 5 - CARACTERISTIQUE DE L'UNITE FONCIERE

NEANT

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

Pour les extensions autorisées leur implantation en limite d'emprise des voies publiques ou privées sera possible lorsque le bâtiment principal (objet de l'extension) est déjà situé en bordure de la dite limite.

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

L'implantation des extensions des bâtiments existants ne seront autorisées en limite séparative que si le bâtiment objet de l'extension est déjà situé sur la dite limite.

ARTICLE UF_B 8 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent l'être de façon telle que la distance les séparant soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé et jamais inférieure à 4 mètres.

Pour deux constructions non contiguës et aveugles, cette distance doit être au moins égale à 4 mètres.

ARTICLE UFB 9 - EMPRISE AU SOL

N E A N T

ARTICLE UFB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- 1- La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 12 mètres à la sablière.
- 2- Des dépassements de hauteur peuvent être admis pour les éléments fonctionnels nécessités pour l'industrie.

ARTICLE UFB 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

① ASPECT EXTERIEUR :

1.1- Couvertures :

Néant

1.2- Parements extérieurs :

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings) es interdit.
- Les enduits doivent être de ton clair, les produits de coloration doivent être incorporés à la masse.

② CLOTURES :

Les clôtures doivent être constituées d'un grillage doublé d'une haie.

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

ARTICLE UFB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Cet article concerne :

- les constructions nouvelles ;
- les changements d'affectation des constructions.

- 1 - Le stationnement des véhicules, correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, est défini ci-après par fonctions.

Sur chaque parcelle, il doit être aménagé en outre, des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service.

1.1- Bureaux :

Il est exigé une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher hors œuvre.

1.2- Etablissements industriels :

Pour les établissements industriels et pour les entreprises artisanales, il est exigé une place de stationnement par poste de travail.

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

ARTICLE UF_B 13 - ESPACES BOISES CLASSES • ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

① **ESPACES BOISES CLASSES :**

Néant

② **ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS :**

Les arbres de haute tige doivent être conservés ou remplacés.

Les espaces libres de toute construction, de toute aire de stationnement et en particulier l'espace compris entre l'alignement et les bâtiments doivent être aménagés en jardins engazonnés et plantés.

Les aires de stationnement sur terre-plein doivent comporter un arbre de haute tige pour quatre emplacements ; ces arbres seront répartis sur l'aire de stationnement.

Les espaces bordant une voie publique ou privée extérieure à la zone doivent être plantés de doubles rangées d'arbres de haute tige disposées en rideau afin de masquer les installations.

Les dépôts de résidus et de déchets doivent être masqués par des écrans de verdure.

ARTICLE UF_B 14 • POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

Z O N E U L

DISPOSITIONS GENERALES

⇒ Construction existante non conforme aux règles applicables à la zone :

Une autorisation d'occupation du sol ne peut être accordée que pour des travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

⇒ Construction détruite par sinistre :

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire sauf si le PLU en dispose autrement.

⇒ Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics :

Ces ouvrages sont autorisés dans toutes les zones du PLU sous réserve de la prise en compte des prescriptions du PPRN et seul l'article relatif à l'aspect extérieur des constructions et à l'aménagement de leurs abords leur est applicable.

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UL correspond à un ensemble d'anciens bâtiments industriels (papeteries) situé en bordure du Salat, donc en zone inondable, et dont l'objectif est de les réhabiliter à des fins d'activité de loisirs et de sports liés à l'eau sous réserve d'une prise en compte du risque inondation.

ARTICLE UL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1 - Les carrières.
- 2 - Les installations et travaux divers à l'exception des aires de jeux, de loisirs et de stationnement ouvertes au public.
- 3 - Les installations classées pour la protection de l'environnement.
- 4 - Les lotissements.
- 5 - Les constructions de toute nature autres que celles visées à l'article UL 2.
- 6 - Les terrains de camping et de caravaning, les parcs résidentiels de loisir et le stationnement isolé des caravanes.

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

Les reconstructions après démolition sont autorisées de même que l'aménagement des constructions existantes sous réserve du respect des prescriptions énoncées dans le P.P.R.N. et s'ils concernent uniquement des activités de type ludique sans création d'habitat permanent.

ARTICLE UL 3 - ACCES ET VOIRIE

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

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

Aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins de halage et de marche pied.

ARTICLE UL 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

⇒EAUPOTABLE :

Les constructions doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable.

⇒ASSAINISSEMENT :

2. 1- Eaux usées :

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire.

2.2- Eaux pluviales :

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

ARTICLE UL 5 - CARACTERISTIQUE DE L'UNITE FONCIERE

N E A N T

ARTICLE UL 6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DES EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES PRIVEES

L'aménagement des constructions ne sera autorisé qu'à l'intérieur des emprises existantes.

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

L'aménagement des constructions ne sera autorisé qu'à l'intérieur des emprises existantes.

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

Sans objet.

ARTICLE UL 9 - EMPRISE AU SOL

Il ne sera autorisé d'augmentation de l'emprise des constructions existantes.

ARTICLE UL 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Il ne sera pas autorisé de surélévation des constructions existantes.

ARTICLE UL 11 - ASPECT EXTERIEUR

L'îlot étant marqué par plusieurs strates de constructions différenciées, le traitement d'ensemble aura pour objectif de rendre lisible la chronologie de cette architecture au caractère industriel marqué.

L'utilisation des matériaux industriels tels que bac acier, structure métallique, matériaux bruts est donc autorisée dans une logique de réhabilitation.

La signalétique et les enseignes devront être intégrées dans le plan de la façade sans drapage ni structure en toiture.

Le traitement des espaces extérieurs privés devra être cordonné avec les espaces publics attenants.

Seules les clôtures composées de grillage seront autorisées (interdiction de tout mur-bahut).

ARTICLE UL 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies publiques. Les aires de stationnement devront être traitées de façon à s'intégrer dans le site naturel.

ARTICLE UL 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

① ESPACES BOISES CLASSES :

Néant.

② AUTRES PLANTATIONS EXISTANTES :

Les arbres ou plantations d'alignement doivent être conservés et protégés. Tout arbre abattu ou détérioré doit être remplacé.

ARTICLE UL 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

NEANT

Z O N E 1-AU

DISPOSITIONS GENERALES

⇒ Adaptation mineure :

Les règles et les servitudes définies par le Plan Local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L.123.1 du Code de l'Urbanisme).

⇒ Construction existante non conforme aux règles applicables à la zone :

Une autorisation d'occupation du sol ne peut être accordée que pour des travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

⇒ Construction détruite par sinistre :

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire sauf si le règlement du PLU en dispose autrement.

⇒ Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics :

Ces ouvrages sont autorisés dans toutes les zones du PLU et seul l'article relatif à l'aspect extérieur des constructions et à l'aménagement de leurs abords leur est applicable.

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit des extensions futures de l'urbanisation en continuité de l'agglomération et ce à des fins d'habitat.

En bordure des infrastructures terrestres ayant fait l'objet d'un classement sonore par arrêté préfectoral en application de la Loi 92.1444 du 31.12.1992 et de l'arrêté du 30 Mai 1996, les constructions nouvelles à caractère d'habitat et de service devront se soumettre aux exigences d'isolement acoustique par rapport aux bruits de l'espace extérieur (Article 13 de la Loi Bruit, décret 95.21 du 9 Janvier 1995). Les itinéraires et secteurs concernés figurent sur le plan de zonage et en annexe du présent dossier.

ARTICLE 1 AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1 - Les défrichements dans les terrains classés au plan de zonage.
- 2 - les carrières.
- 3 - Les terrains de camping et le stationnement isolé de caravanes soumis à autorisation préalable en application de l'article R.443.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- 4 - Les installations et travaux divers à l'exception des aires de jeu et de sport et de stationnement ouvertes au public.
- 5 - Les constructions de toute nature à l'exception de celles autorisées sous conditions à l'article AU 2.

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

- 1- Les constructions et opérations ne pourront être autorisées qu'après réalisation des équipements d'infrastructure indispensables (voirie et réseaux divers) mentionnés à l'article 1 AU 4.
- 2- Les constructions à usage d'habitation ou hôtelier, les établissements de soins, de repos et d'enseignements situés au voisinage des axes classés bruyants définis sur le plan de zonage, ne sont autorisés qu'à condition de respecter les exigences d'isolement acoustique prévue par la réglementation en vigueur.
- 3- Les installations classées pour la protection de l'environnement ne sont autorisées qu'à la condition d'être nécessaires à la vie du quartier ou de la cité.

Les opérations d'aménagement d'ensemble (lotissements et ensembles d'habitations) ne sont autorisées qu'à la condition de concerner une unité foncière de 1 hectare minimum.
- 4- Les constructions à usage d'habitation, de commerce, d'artisanat et de bureaux ne sont autorisées qu'à la condition d'être situées dans un lotissement ou ensemble d'habitations ou une ZAC.

ARTICLE 1 AU 3 - ACCES ET VOIRIE

① ACCES:

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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.

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Il ne sera autorisé qu'un seul accès par opération sur la RD 13.

② VOIRIE :

Les voiries privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

Les voies privées se terminant en impasse, doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE 1 AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

① EAUPOTABLE :

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

② **ASSAINISSEMENT :**

2.1- Eaux usées :

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement sera obligatoire quand ce dernier sera réalisé.

Les dispositifs de traitement en matière d'assainissement autonome doivent être conformes aux prescriptions définies dans la carte d'aptitude des sols figurant aux annexes sanitaires du PLU.

2.2 - Eaux pluviales :

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

En l'absence de réseau, les constructions ne seront admises sauf si le constructeur réalise à sa charge et avec l'accord des services administratifs compétents les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales.

③ **ELECTRICITE - TELEPHONE :**

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

ARTICLE 1 AU 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Non réglementé

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

- 1 - Toute construction doit être implantée avec un recul minimum de 6,00 mètres par rapport aux emprises publiques ou voies privées, existantes ou projetées.
- 2 - Toutefois, des implantations autres que celles prévues au § ci-dessus sont possibles dans les lotissements ou ensembles d'habitation mais uniquement sur les voies intérieures (voirie tertiaire).
- 3 - Implantation par rapport à l'axe de la RD 13 : 75 mètres minimum.
- 4 - Ces dispositions ne sont pas applicables pour l'implantation des postes de transformation, lignes électriques ou autres ouvrages publics d'infrastructure.

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

- ❶ 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 et jamais inférieure à 3 mètres.
- ❷ Toutefois la construction en limite séparative est autorisée dans les cas suivants :
 - adossement à une construction existante sur le fond voisin dans un volume au plus équivalent ;
 - constructions d'annexes dont la hauteur n'excède pas 4,00 mètres au faîtage.

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

- 1- La distance entre deux constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière peut être imposée de façon telle que la distance les séparant, soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé et jamais inférieure à 4 mètres.
- 2- Dans la mesure où elles contribuent à une amélioration de la composition du plan de masse, des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles dans les ensembles d'habitation ou les lotissements avec plan de masse annexé au règlement du lotissement.

ARTICLE 1 AU 9 • EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol totale des constructions projetées ne peut excéder 50 % de la superficie de l'unité foncière pour les unités foncière desservies par un assainissement collectif.

L'emprise au sol totale des constructions projetées ne peut excéder 25 % pour les unités foncières desservies par un assainissement autonome.

ARTICLE 1 AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur sous sablière des constructions nouvelles ne peut excéder 6,00 mètres.

ARTICLE 1 AU 11 • ASPECT EXTERIEUR

Toute imitation d'une architecture régionale étrangère à la région est donc interdite.

Les règles suivantes doivent être respectées :

⇒ *Couvertures* :

La tuile canal véritable ou à emboîtement présentant un aspect identique est préconisée.

⇒ *Façades* :

La façade sera enduite au mortier de chaux ou similaire, ocré dans la masse.

⇒ *Ouvertures* :

Plus hautes que larges, sauf les portes de garage et les devantures de magasin qui peuvent être carrées.

⇒ **LESCLOTURES** :

Les clôtures doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles ou grilles montés sur poteaux de bois ou de fer, tout élément de béton étant interdit.

Les clôtures de maçonnerie de même nature que le bâtiment principal sont autorisées. S'il est réalisé un mur bahut, sa hauteur sera limitée à 0,50 mètre. La hauteur totale de la clôture est limitée à 2,00 mètre.

Les murs pleins de 2,00 mètres de hauteurs sont autorisés.

ARTICLE 1 AU 12- STATIONNEMENT DES VEHICULES

Pour les constructions nouvelles, il est exigé :

① HABITATIONS :

Il est exigé une place de stationnement par logement.

1.1- Lotissements et ensembles d'habitations :

Il est exigé une place de stationnement par lot ou logement.

② BUREAUX :

Il est exigé une place de stationnement pour 40m² de surface de plancher hors œuvre.

ARTICLE 1 AU 13- ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

① ESPACES BOISES CLASSES :

Néant.

② AUTRES PLANTATIONS EXISTANTES :

Les arbres isolés ou plantations d'alignement sont à conserver et à protéger.

Tout arbre abattu ou détérioré doit être remplacé.

③ ESPACES LIBRES - PLANTATIONS :

3.1- Sur chaque unité foncière, il devra être créé au moins 10 % de la surface en jardin planté et gazonné à raison d'un arbre par 400 m² de terrain.

Cette disposition n'est pas applicable aux équipements d'infrastructures et aux unités foncières dont la profondeur est inférieure à 10,00 mètres.

3.2- Dans les lotissements et ensembles d'habitation, il doit être créé un espace collectif d'accompagnement

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

3.4- Les plantations ou espaces verts ne sont pas exigibles dans le cas de constructions dont l'emprise au sol correspond à la superficie de l'unité foncière ou pour les ouvrages publics d'infrastructures.

ARTICLE 1 AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

Z O N E I A U L

DISPOSITIONS GENERALES

- ⇒ Construction existante non conforme aux règles applicables à la zone :
Une autorisation d'occupation du sol ne peut être accordée que pour des travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.
- ⇒ Construction détruite par sinistre :
La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire sauf si le PLU en dispose autrement.
- ⇒ Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics :
Ces ouvrages sont autorisés dans toutes les zones du PLU et seul l'article relatif à l'aspect extérieur des constructions et à l'aménagement de leurs abords leur est applicable.

CARACTERE DE LA ZONE

La zone IAUL comprend des terrains partiellement équipés réservés par le plan à des opérations d'aménagement de loisirs et aux constructions et installations qui sont nécessaires au fonctionnement de cette activité.

En bordure des infrastructures terrestres ayant fait l'objet d'un classement sonore par arrêté préfectoral en application de la Loi 92.1444 du 31.12.1992 et de l'arrêté du 30 Mai 1996, les constructions nouvelles à caractère d'habitat et de service devront se soumettre aux exigences d'isolement acoustique par rapport aux bruits de l'espace extérieur (Article 13 de la Loi Bruit, décret 95.21 du 9 Janvier 1995). Les itinéraires et secteurs concernés figurent sur le plan de zonage et en annexe du présent dossier.

ARTICLE IAUL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1 - Les carrières.
- 2 - Les installations et travaux divers autre que les terrains de jeux et de sports et les aires de stationnement ouvertes au public.
- 3 - Les constructions de toute nature autres que celles autorisées à l'article IAUL2.

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

- 1- Les installations classées pour la protection de l'environnement ne sont autorisées qu'à la condition d'être conformes avec la réglementation en vigueur et être nécessaires à la vie du quartier ou de la cité.
- 2- Les terrains de camping et caravaning et les parcs résidentiels de loisirs sous réserve d'un raccordement au réseau collectif d'assainissement.
- 3- Les constructions à usage d'habitat, de commerce et de bureaux directement liées à une activité touristique ou de loisir et qui s'insèrent dans un projet d'aménagement concernant la totalité de la zone IAUL.
- 4- Les constructions à usage d'habitation ou hôtelier situées au voisinage des axes classés bruyants définis par le plan de zonage ne sont autorisées qu'à condition de respecter les exigences d'isolement acoustique prévues par la réglementation en vigueur.

ARTICLE IAUL 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 fond voisin.

Les caractéristiques de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment ne pas apporter la moindre gêne à la circulation publique.

ARTICLE I AUL 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 :

2.1- Eaux usées :

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire.

2.2- Eaux pluviales :

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

En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, sous le contrôle des services municipaux tant au niveau de la conception du projet qu'au moment de l'exécution des travaux.

③ ELECTRICITE-TELEPHONE :

Dans la mesure du possible, ces réseaux seront réalisés en souterrain.

ARTICLE I AUL 5 - CARACTERISTIQUE DE L'UNITE FONCIERE

NEANT

ARTICLE I AUL 6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLICS ET AUX VOIES PRIVEES

Toute construction nouvelle doit être implantée à 3 mètres de la limite d'emprise des voies.

ARTICLE I AUL 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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 3 mètres.

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

NEANT

ARTICLE I AUL 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol correspond à la surface hors œuvre brute du niveau édifié au sol.

Est exclue la projection des saillies, tels que balcons, marquises, débords de toiture.

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

ARTICLE I AUL 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne pourra excéder 6 m sous sablière.

ARTICLE IAUL 11 - ASPECT EXTERIEUR

① PRINCIPE GENERAL :

En aucun cas les constructions et installations diverses ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Sont interdits toute imitation d'une architecture étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...) sauf s'ils sont volontairement destinés à une composition architecturale d'ensemble.

② CLOTURES :

La hauteur des murs bahut est limitée à 0,60 mètres.

ARTICLE IAUL 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE IAUL 13 - ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

① PLANTATIONS EXISTANTES :

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

② ESPACES LIBRES - PLANTATIONS :

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

ARTICLE IAUL 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

Z O N E I I A U

DISPOSITIONS GENERALES

- ⇒ Construction existante non conforme aux règles applicables à la zone :
Une autorisation d'occupation du sol ne peut être accordée que pour des travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.
- ⇒ Construction détruite par sinistre :
La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire sauf si le règlement du PLU en dispose autrement.
- ⇒ Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics :
Ces ouvrages sont autorisés dans toutes les zones du PLU et seul l'article relatif à l'aspect extérieur des constructions et à l'aménagement de leurs abords leur est applicable.

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone comprend des terrains non équipés destinés à l'urbanisation future. Son ouverture à l'urbanisation ne pourra être envisagée qu'après réalisation des équipements publics et nécessitera en préalable une modification du plan local d'urbanisme.

ARTICLE II AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1 - Les carrières.
- 2 - Les installations et travaux divers.
- 3 - Les installations classés.
- 4 - Les lotissements.
- 5 - Les constructions de toute nature.
- 6 - Les campings,,caravanings et parcs résidentiels de loisirs.

ARTICLE II AU 2 A II AU 14

NEANT

Z O N E I I A U F

DISPOSITIONS GENERALES

- ⇒ Construction existante non conforme aux règles applicables à la zone :
Une autorisation d'occupation du sol ne peut être accordée que pour des travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.
- ⇒ Construction détruite par sinistre :
La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire édictée par le présent règlement.
- ⇒ Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics :
Ces ouvrages sont autorisés dans toutes les zones du PLU et seul l'article relatif à l'aspect extérieur des constructions et à l'aménagement de leurs abords leur est applicable.

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone comprend des terrains non équipés situés au lieu-dit La Lane (au Nord de la commune en bordure de l'ancienne voie ferrée) et réservés pour une zone d'activités future. Son ouverture à l'urbanisation ne pourra être envisagée qu'après réalisation des équipements publics et modification du P.L.U.

ARTICLE II AUF 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1 - Les carrières.
- 2 - Les installations et travaux divers.
- 3 - Les installations classées.
- 4 - Les lotissements.
- 5 - Les constructions de toute nature.
- 6 - Les campings, caravanings et parcs résidentiels de loisirs.

ARTICLE II AUF 2 A II AUF 14

N E A N T

Z O N E A

DISPOSITIONS GENERALES

- ⇒ Construction existante non conforme aux règles applicables à la zone :
Une autorisation d'occupation du sol ne peut être accordée que pour des travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.
- ⇒ Construction détruite par sinistre :
La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire sauf si le règlement du **PLU** en dispose autrement.
- ⇒ Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics :
Ces ouvrages sont autorisés dans toutes les zones du **PLU** sous réserve des prescriptions du PPRN et seul l'article relatif à l'aspect extérieur des constructions et à l'aménagement de leurs abords leur est applicable.

CARACTERE DE LA ZONE

Elle concerne des terrains agricoles situés en bordure du Salat et sur la Haute Terrasse.

Dotées d'une bonne valeur agricole, ces terres permettent une activité d'élevage et céréalière.

Cette zone est essentiellement concernée par le risque inondation des crues du Salat et des glissements de terrain mentionné sur le plan de zonage.

Les dispositions réglementaires établies dans cette zone ont comme objectifs :

- de protéger et de permettre le développement de l'activité agricole du site, et par conséquent de pouvoir autoriser les constructions ou installations nécessaires à l'exploitation ou à la vie de la zone ;
- en raison du risque inondation, de limiter les nouvelles constructions autorisées à celles liées à l'activité agricole et en les soumettant à des dispositions particulières.

En bordure des infrastructures terrestres ayant fait l'objet d'un classement sonore par arrêté préfectoral en application de la Loi 92.1444 du 31.12.1992 et de l'arrêté du 30 Mai 1996, les constructions nouvelles à caractère d'habitat et de service devront se soumettre aux exigences d'isolement acoustique par rapport aux bruits de l'espace extérieur (Article 13 de la Loi Bruit, décret 95.21 du 9 Janvier 1995). Les itinéraires et secteurs concernés figurent sur le plan de zonage et en annexe du présent dossier.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1 - Les défrichements dans les terrains classés au plan de zonage.
- 2 - Les carrières.
- 3 - Les terrains de camping et caravaning et le stationnement isolé de caravanes soumis à autorisation préalable en application de l'article R.443.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- 4 - Les installations et travaux divers de type, piste de karting, garages collectifs de caravanes et affouillement ou exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.
- 5 - Les dépôts et stockages de toute nature à l'exception des matériaux nécessaires aux activités agricoles.
- 6 - Toutes constructions ou installations autres que celles soumises à conditions particulière dans l'article A 2.
- 7 - Les sous-sols et les clôtures pleines dans le secteur soumis au risque d'inondation du Salat et repéré sur le document graphique.
- 8 - Les installations classées à l'exception de celles liées à l'activité agricole.

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

- 1- En zone bleue du P.P.R.N. les constructions et installations directement liées à l'activité agricole ou forestière sous réserve de la prise en compte des prescriptions énoncées dans le P.P.R.N.
- 2- En dehors des zones rouges et bleues du PPRNP sont autorisées :
 - a)- Les constructions à usage d'habitat ou non si elles sont directement reliées à l'activité agricole.
 - b)- Les installations classées si elles sont liées à une activité agricole.
 - c)- Le camping à la ferme.
- 3- Les constructions à usage d'habitat autorisées à l'alinéa précédent ne seront admises que si elles se soumettent aux exigences acoustiques conformément à la règle au voisinage des axes classés bruyants.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE A 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 - ACCES :

- 1.1- Pour être constructible toute unité foncière doit avoir un accès privatif à une voie publique ou à une voie privée commune à plusieurs particuliers, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin (servitude de passage établie par acte authentique en application de l'article 682 du Code Civil)
- 1.2- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie. Ils ne devront pas être inférieurs à 3,00 mètres. Enfin, le nombre de ces accès doit toujours s'approcher du plus petit nombre d'accès possible, soit un accès.

2 - VOIRIE :

- 2.1- Les caractéristiques (dimensions, forme...) : ces voies doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent et aménagées en conséquence. Elles doivent s'intégrer correctement au schéma général de circulation.
- 2.2- Voies en impasse : la partie terminale des voies en impasse doit être aménagée de telle sorte que tout véhicule puisse faire aisément demi-tour.

ARTICLE A 4 - CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1- Toute construction doit, en matière de réseaux, satisfaire à toute obligation vis-à-vis des gestionnaires de ces réseaux et tous les aménagements doivent être conformes à la réglementation en vigueur et au schéma général de desserte par les réseaux.

2- RESEAU D'ALIMENTATION EN EAU :

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

3- RESEAU D'ASSAINISSEMENT :

Cette zone n'est pas desservie par les réseaux publics collecteurs d'eaux pluviales et d'eaux usées. Elle est située en zone d'assainissement non collectif.

3.1- Eaux usées :

Les dispositifs d'assainissement individuels sont autorisés et doivent être déterminés par rapport à la nature du sol et conformes aux normes en vigueur.

3.2- Eaux pluviales :

Les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales peuvent être autorisés s'ils ne présentent pas de risque pour le milieu naturel.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUE DE L'UNITE FONCIERE

NEANT

ARTICLE A 6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLICS ET AUX VOIES PRIVEES

1 - CAS GENERAL :

Toute construction nouvelle doit être implantée au minimum à 6 mètres de l'emprise.

2 - REcul PAR RAPPORT A LA RD 13 :

- Constructions à usage d'habitat : 75,00 m au moins de l'axe.
- Autres constructions : 25,00 mètres de l'axe.

3 - REcul PAR RAPPORT A L'AUTOROUTE A 64 :

- 100 mètres minimum de la limite d'emprise.

4- Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'implantation des postes de transformations ou lignes EDF, des postes de détente de gaz, pour l'aménagement, la restauration, l'extension des bâtiments existants.

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

- 1 - Toute construction nouvelle à usage d'habitat ou d'activité devra être implantée à une distance es limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- 2 - Des implantations autres que celle définie ci-dessus sont possibles dans le cas d'aménagement, d'agrandissement, d'extension de bâtiments existants.

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

NEANT

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

NEANT

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale ne pourra excéder :

- 10 m sous sablière pour les constructions à usage agricole ;
- 7 m sous sablière pour toutes 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 DES VEHICULES

Pour les constructions nouvelles il est exigé deux places de stationnement par logement. Il devra être réservé la possibilité d'implantation sur la parcelle d'une place couverte.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

1 • ESPACES BOISES CLASSES :

Les espaces boisés figurant sur les documents graphiques sont classés à conserver et à protéger et soumis aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

2 • AUTRES PLANTATIONS EXISTANTES :

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

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

NEANT

Z O N E N

DISPOSITIONS GENERALES

- ⇒ Construction existante non conforme aux règles applicables à la zone :
Une autorisation d'occupation du sol ne peut être accordée que pour des travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.
- ⇒ Construction détruite par sinistre :
La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire sauf si le règlement du PLU en dispose autrement.
- ⇒ Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et ouvrages publics d'infrastructure :
Ces ouvrages sont autorisés dans toutes les zones du PLU sous réserve de la prise en compte des prescriptions du PPRN et seul l'article relatif à l'aspect extérieur des constructions et à l'aménagement de leurs abords leur est applicable.

CARACTERE DE LA ZONE

Elle regroupe des terrains qu'il convient de préserver en raison de la qualité des sites, milieux naturels, paysages et de leur intérêt notamment au point de vue esthétique ou écologique.

Elle recouvre des espaces naturels qui bordent le Salat et qui comportent une végétation remarquable (ripisylve), ainsi que le rebord de la Haute Terrasse qui surplombe en partie l'agglomération, une partie de cette zone est soumise au risque d'inondation du Salat.

Les dispositions réglementaires établies dans cette zone ont comme objectifs essentiels le principe de protection stricte et les possibilités d'occupation des sols y sont rigoureusement limitées.

Dans une partie de cette zone (signalée par une trame spécifique sur le document graphique) les carrières seront autorisées.

En bordure des infrastructures terrestres ayant fait l'objet d'un classement sonore par arrêté préfectoral en application de la Loi 92.1444 du 31.12.1992 et de l'arrêté du 30 Mai 1996, les constructions nouvelles à caractère d'habitat et de service devront se soumettre aux exigences d'isolement acoustique par rapport aux bruits de l'espace extérieur (Article 13 de la Loi Bruit, décret 95.21 du 9 Janvier 1995). Les itinéraires et secteurs concernés figurent sur le plan de zonage et en annexe du présent dossier.

Une seule exploitation agricole a son siège dans cette zone.

ARTICLE N 1 • OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1 - Les carrières sauf sur les parcelles repérées sur le document graphique par une trame spécifique.
- 2 - Les installations classées à l'exception de celles qui sont liées à l'exploitation des carrières.
- 3 - Les constructions de toute nature à l'exception de celles qui sont liées à l'exploitation des carrières.
- 4 - Les terrains de camping, caravaning et parcs résidentiels de loisirs.
- 5 - les installations et travaux divers à l'exception des affouillements et exhaussements du sol qui seraient liés à l'exploitation des gravières.
- 6 - Les lotissements.

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

- 1- Les installations classées pour la protection de l'environnement liées à l'exploitation des carrières.
- 2- Les affouillements et exhaussements du sol liés à l'exploitation des carrières et uniquement sur le secteur délimité sur le document graphique.
- 3- Les constructions nécessaires au bon fonctionnement des carrières autorisées dans le secteur signalé par une trame sur la partie graphique du présent règlement.
- 4- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (captage, AEP, station d'épuration) sous réserve d'une prise en compte des prescriptions et conditions énoncées dans le P.P.R.N..
- 5- Les constructions directement liées à l'activité agricole et sous réserve qu'elles ne se situent pas dans une zone bleue ou rouge du PPRN ainsi que dans le périmètre rapproché du captage en eau potable.
- 6- Les annexes des constructions existantes sous réserve du respect des prescriptions du PPRN.

ARTICLE N 3 • ACCES ET VOIRIE

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

ARTICLES N 4 & N 5

NEANT

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

Le constructions autorisées devront être implantées à 3 mètres au moins de la limite d'emprise des voies existantes ou projetées.

Les constructions nouvelles devront être implantées à 75,00 mètres au moins par rapport à l'axe de la RD 13.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LI- MITES SEPARATIVES

Les constructions autorisées devront être implantées à 3 mètres au moins des limites séparatives.

ARTICLE N 8 A N 12

N E A N T

ARTICLE N 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANATIONS

Les dispositions du Code de l'Urbanisme en matière d'espaces boisés sont applicables aux espaces boisés délimités sur le document graphique du règlement.

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

N E A N T