

Plan Local d'Urbanisme

Commune de
FOURQUES SUR GARONNE
Élaboration

Reglement

Date du PLU arrêté le 03 Octobre 2016

Date du PLU approuvé le 04 Septembre 2017
18 décembre 2017

4-2

SOMMAIRE

I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....

Dispositions applicables à la zone Ua	p 3
Dispositions applicables à la zone Ub, Ubi	p 7
Dispositions applicables à la zone Uci	p 11
Dispositions applicables à la zone UL, ULi	p 15
Dispositions applicables à la zone Ux	p 18

II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Dispositions applicables à la zone AU,.....	p 21
Dispositions applicables à la zone AULi.....	p 27

III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Dispositions applicables à la zone A, Ai.....	p 30
Dispositions applicables à la zone A1	p 35
Dispositions applicables à la zone A2	p 38

IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....

Dispositions applicables à la zone N,	p 41
Dispositions applicables à la zone N2	p 43
Dispositions applicables à la zone Np, Npi	p 46
Dispositions applicables à la zone Nr, Nri.....	p 48

Disposition de la Zone Ua

ARTICLE Ua - 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Sont interdits, sous réserve des dispositions de l'article 2 :

- les terrains de camping et de stationnement de caravanes.
- le stationnement des caravanes et des mobil-homes isolés (cette interdiction ne concerne pas les caravanes entreposées en vue de leur prochaine utilisation dans les bâtiments ou sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur).
- les habitations légères de loisirs.
- les parcs d'attractions.
- les constructions à usage industriel.
- les constructions à usage agricole.
- les dépôts de ferrailles et de vieux véhicules.
- les affouillements et exhaussements du sol, lorsqu'ils ne sont pas nécessaires à l'exécution d'une autorisation de construire.
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.
- les établissements et installations générateurs d'un niveau de bruit diurne ou nocturne incompatible avec le voisinage des lieux habités.

ARTICLE Ua - 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATION SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous conditions particulières :

- les installations classées ne comportant pas de nuisances inacceptables pour le voisinage, à condition qu'elles soient considérées comme un service usuel de la zone urbaine, et que toutes mesures soient prises pour assurer dans le cadre réglementaire la protection du milieu dans lequel elles s'implantent.

Dans les secteurs à risque, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention des risques naturels. En l'absence de plan de prévention des risques approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique.

Les clôtures et les modifications de façade sont soumises à autorisation

Le permis de démolir est obligatoire

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

1) Accès

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique ou privée en bon état de viabilité et dont les caractéristiques sont adaptées à l'utilisation envisagée.

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

2) Voirie

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères : plate-forme minimale 3,00 m, hauteur minimale sous porche 3,50 m. Les impasses de plus de 20 mètres de long, même provisoires, se termineront par une raquette de retournement de dimensions adaptées au matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.

Les caractéristiques des voies devront être conformes aux principes édictés par la communauté d'agglomération Val de Garonne.

Les voies créées devront être conçues pour accueillir des déplacements doux.

ARTICLE Ua - 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1) Eau potable

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

2) Assainissement

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe. Au réseau public d'assainissement sont exclusivement admises les eaux usées issues des activités domestiques ou assimilées.

En l'absence de ce réseau, un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur peut être autorisé. Ce dispositif devra être conçu de manière à être mis hors circuit afin que la construction soit directement raccordée au réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé.

3) Eaux pluviales

Le raccordement au réseau public d'eaux pluviales est obligatoire lorsqu'il existe.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales devront comporter des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Même en l'absence d'obligation réglementaire, les constructeurs sont invités à mettre en place sur leur unité foncière des dispositifs (stockage, rétention ou infiltration des eaux de pluie) visant à ce que le débit à l'exutoire ne soit pas supérieur à celui observé avant l'aménagement.

4) Réseaux électrique et de télécommunications

Les réseaux électriques et de communication seront enterrés. Dans le cas de rénovation de bâtiment existant ou dans le cas d'une opération de densification présentant des difficultés techniques, la pose des câbles en façade pourra être autorisée.

ARTICLE Ua - 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

D'une façon générale, quand le terrain jouxte plusieurs voies, les règles d'implantation pourront ne s'appliquer que sur une seule voie.

Les constructions nouvelles doivent être implantées à l'alignement de la construction existante la plus proche de l'espace public, implantée sur la parcelle contigüe.

Des implantations différentes pourront être autorisées lorsque des raisons techniques (forme, situation, occupation de la parcelle ...) ne permettent pas cette implantation.

Les annexes auront une implantation libre. Est considérée comme annexe toute construction liée à l'usage de l'habitation.

Les dispositions précitées peuvent ne pas s'appliquer aux installations de service public ou d'intérêt collectif à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

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

Les constructions doivent être implantées sur une des limites séparatives aboutissant sur une voie (limites latérales).

Les dispositions précitées peuvent ne pas s'appliquer aux installations de service public ou d'intérêt collectif à condition que cela soit justifié par des raisons techniques ainsi qu'aux annexes à l'habitation.

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 d'une construction est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit ou l'acrotère. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures ne sont pas pris en compte.

Dans le cas d'une implantation sur un terrain en pente, la hauteur sera mesurée sur la façade située du côté de l'espace public.

La hauteur des constructions ne sera jamais supérieure à trois niveaux

Dans le cas d'une contrainte esthétique majeure, une hauteur différente pourra être autorisée.

La hauteur des annexes à l'habitation, lorsqu'elles sont détachées du corps de bâtiment principal, n'excédera pas 3 mètres à l'égout.

Les dispositions précitées peuvent ne pas s'appliquer aux installations de service public ou d'intérêt collectif à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

ARTICLE Ua - 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

En aucun cas, les constructions et installations 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 naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Les bâtiments à construire ou les modifications apportées aux constructions existantes devront s'harmoniser avec le groupe de bâtiments environnants et s'intégrer au site.

Les matériaux seront choisis de façon à assurer une cohérence visuelle du paysage, de près comme de loin, et devront s'inscrire dans une préoccupation écologique.

Par exemple les matériaux utilisés pourraient être naturels tels que paille, terre, bois, brique ...

Quelques grands principes applicables :

Façades :

Sauf exception motivée par le caractère particulier de l'édifice existant, les maçonneries courantes doivent être enduites au mortier de chaux et de sable.

Les façades des maisons visibles depuis la VC2 devront restées à l'identique (ouvertures, menuiserie). Les nouvelles constructions devront être dans le même esprit.

Sur l'ensemble de la zone Ua du bourg de Fourques sur Garonne, les volets des maisons existantes devront être conservés. Dans le cas de nouvelles constructions, des volets similaires à ceux du bourg ancien seront imposés.

Les coffrets éventuels des volets roulants ne seront pas visibles depuis l'espace public.

Toitures :

En règle générale, les couvertures et leurs ouvrages, annexes (arêtières, faîtages, rives, etc.) doivent être en tuile de terre cuite, de teintes rouges et de type tuile canal. Néanmoins la recherche architecturale pourra être autorisée par l'emploi d'autres types de toiture (zinc...) ainsi que des toitures-terrasses.

Les panneaux solaires et photovoltaïques doivent être au même niveau que la toiture.

Les toitures en tuiles plates ou ardoise peuvent être autorisées dans le cas de réfection de toitures à l'origine en tuiles plates ou ardoise. Les tuiles seront de teinte rouge, vieilles ou non.

Adaptation au sol :

L'implantation de chaque construction devra respecter la pente du terrain. Les terrassements liés à la construction et à ses accès devront être minimisés pour ne pas marquer le paysage de façon trop brutale. Les enrochements sont interdits lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public.

Equipements techniques et appareillages divers.

Les appareillages techniques, tels que climatiseurs par exemple, ne seront pas visibles en façade sur rue. Soit ils seront disposés en cave ou en comble, soit les percements qu'ils peuvent nécessiter seront intégrés à la façade par des procédés adaptés tels que grilles ou volets, peints dans le ton de la façade.

Les coffrets de comptage seront intégrés à une maçonnerie ou à la clôture.

Les antennes et paraboles ne sont pas autorisées en façade, elles seront disposées en toiture, en recul du plan des façades, au plus près de la ligne de faîtage.

Clôtures :

Les clôtures, quand elles existent, tant à l'alignement que sur les limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties.

Les clôtures en limite de voie publique, en limites séparatives ou en limite des voies de desserte de groupement d'habitations pourront être constituées au choix :

- d'un mur de pierres maçonné ou fait de petits éléments enduits
- d'une haie vive, composée préférentiellement d'essences présentes naturellement dans l'environnement immédiat.
- d'un grillage simple de couleur sombre (vert, marron..) pris dans une végétation arbustive d'essences champêtres.
- d'un muret de 0,5 m maximum surmonté ou non d'un grillage simple pris ou non dans une végétation arbustive d'essences champêtres.

Les haies mono-spécifiques de résineux et de lauriers sont proscrites.

La clôture n'excédera pas 1,4 mètre de hauteur par rapport à l'espace public.

ARTICLE Ua - 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé.

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

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, hormis impossibilité technique ou réglementaire.

Les essences seront choisies en fonction du projet. Les essences locales seront privilégiées. Dans tous les cas, les haies monospécifiques d'essences exogènes (résineux, lauriers ...) sont proscrites.

ARTICLE Ua - 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ARTICLE Ua - 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE Ua - 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Les nouvelles opérations d'aménagement prévoiront les équipements nécessaires pour permettre le raccordement au réseau numérique quand il existera.

Disposition de la Zone Ub, Ubi

ARTICLE Ub - 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Sont interdits, sous réserve des dispositions de l'article 2 :

- les terrains de camping.
- les habitations légères de loisirs.
- les parcs d'attractions.
- les constructions à usage industriel.
- les constructions à usage agricole.
- les dépôts de ferrailles et de vieux véhicules.
- les affouillements et exhaussements du sol, lorsqu'ils ne sont pas nécessaires à l'exécution d'une autorisation de construire.
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.
- les établissements et installations générateurs d'un niveau de bruit diurne ou nocturne incompatible avec le voisinage des lieux habités.

ARTICLE Ub - 2 - OCCUPATION ET UTILISATION SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sous réserve du respect des autres réglementations en cours, sont autorisées sous conditions particulières :

Les installations classées ne comportant pas de nuisances inacceptables pour le voisinage, à condition qu'elles soient considérées comme un service usuel de la zone urbaine, et que toutes mesures soient prises pour assurer dans le cadre réglementaire la protection du milieu dans lequel elles s'implantent.

Dans les secteurs à risque (Ubi), les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention des risques naturels. En l'absence de plan de prévention des risques approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique. Sont seulement autorisées :

- la construction d'annexes, sous réserve que l'emprise au sol de celles-ci n'excède pas 60m² (hors piscines) et que la distance au bâtiment principal d'habitation n'excède pas 30m et ce uniquement pour les logements existants.
- L'extension des constructions dans les limites de 60m² d'emprise au sol ou 30 % de la surface existante.

Les clôtures et les modifications de façade sont soumises à autorisation.

Le permis de démolir est obligatoire.

Les édifices identifiés au titre de l'article L151-19 devront respecter les matériaux existants et la forme de l'édifice. Les éléments de paysage de type haies qui seraient supprimé seront compensés sur les parcelles de la commune. Les arbres repères ne pourront être supprimés que pour des raisons liées à la santé de l'arbre.

Les jardins identifiés au titre de l'article L151-23, devront être préservés et sont inconstructibles.

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

1) Accès

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique ou privée en bon état de viabilité et dont les caractéristiques sont adaptées à l'utilisation envisagée.

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

2) Voirie

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères : plate-forme minimale 3,00 m, hauteur minimale sous porche 3,50 m. Les impasses de plus de 20 mètres de long, même provisoires, se termineront par une raquette de retournement de dimensions adaptées au matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.

Les caractéristiques des voies devront être conformes aux principes édictés par la communauté d'agglomération Val de Garonne.

Les voies créées devront être conçues pour accueillir des déplacements doux.

ARTICLE Ub - 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1) Eau potable

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

2) Assainissement

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe. Au réseau public d'assainissement sont exclusivement admises les eaux usées issues des activités domestiques ou assimilées.

En l'absence de ce réseau, un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur peut être autorisé. Ce dispositif devra être conçu de manière à être mis hors circuit afin que la construction soit directement raccordée au réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé.

3) Eaux pluviales

Le raccordement au réseau public d'eaux pluviales est obligatoire lorsqu'il existe.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales devront comporter des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Même en l'absence d'obligation réglementaire, les constructeurs sont invités à mettre en place sur leur unité foncière des dispositifs (stockage, rétention ou infiltration des eaux de pluie) visant à ce que le débit à l'exutoire ne soit pas supérieur à celui observé avant l'aménagement.

4) Réseaux électrique et de télécommunications

Les réseaux électriques et de communication seront enterrés. Dans le cas de rénovation de bâtiment existant ou dans le cas d'une opération de densification présentant des difficultés techniques, la pose des câbles en façade pourra être autorisée.

ARTICLE Ub - 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

D'une façon générale, quand le terrain jouxte plusieurs voies, les règles d'implantation pourront ne s'appliquer que sur une seule voie.

Les constructions nouvelles doivent être implantées de telle façon que la façade principale soit à une distance maximale, égale à la distance la plus éloignée entre l'espace public et les maisons contigües, avec un maximum de 10 mètres.

La distance de l'implantation des annexes sera au moins égale à la distance entre la rue et la façade principale. Est considérée comme annexe toute construction liée à l'usage de l'habitation.

Des implantations différentes pourront être autorisées lorsque des raisons techniques (forme, situation, orientation, occupation de la parcelle ...) ne permettent pas cette implantation.

Les dispositions précitées peuvent ne pas s'appliquer aux installations de service public ou d'intérêt collectif à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

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

Les constructions doivent être implantées :

- sur une des limites séparatives aboutissant sur une voie (limites latérales) ou
- à une distance maximale d'une des limites latérales égale à la demi hauteur de la construction avec un minimum de 2 mètres.

Les dispositions précitées peuvent ne pas s'appliquer aux installations de service public ou d'intérêt collectif à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

Les annexes auront une implantation libre. Est considérée comme annexe toute construction liée à l'usage de l'habitation.

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 d'une construction est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit ou l'acrotère. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures ne sont pas pris en compte.

Dans le cas d'une implantation sur un terrain en pente, la hauteur sera mesurée sur la façade située du côté de l'espace public.

La hauteur des constructions ne sera jamais supérieure à deux niveaux

Dans le cas d'une contrainte esthétique majeure, une hauteur différente pourra être autorisée.

La hauteur des annexes à l'habitation, lorsqu'elles sont détachées du corps de bâtiment principal, n'excédera pas 3 mètres à l'égout.

Les dispositions précitées peuvent ne pas s'appliquer aux installations de service public ou d'intérêt collectif à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

ARTICLE Ub - 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

En aucun cas, les constructions et installations 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 naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Les bâtiments à construire ou les modifications apportées aux constructions existantes devront s'harmoniser avec le groupe de bâtiments environnants et s'intégrer au site.

Les matériaux seront choisis de façon à assurer une cohérence visuelle du paysage, de près comme de loin, et devront s'inscrire dans une préoccupation écologique.

Par exemple les matériaux utilisés pourraient être naturels tels que paille, terre, bois, brique ...

Quelques grands principes applicables :

Façades :

Les matériaux destinés à être enduits (briques creuses, agglomérés, parpaings ...) le seront sans délai. Les coffrets éventuels des volets roulants ne seront pas visibles depuis l'espace public.

Les enduits de façade seront de ton clair.

Toitures :

"Pour une construction de type traditionnel les couvertures seront de type tuiles de teinte rouge. Néanmoins, la recherche architecturale peut être autorisée par l'emploi d'autre types de toitures (terrasses, zinc...)

Dans le cas de constructions de type contemporain, d'extensions, de terrasses et de constructions secondaires ou de liaison entre plusieurs bâtiments, tout type de toiture pourra être proposé dans le respect de l'harmonisation des lieux."

Les panneaux solaires et photovoltaïques doivent être au même niveau que la toiture.

Les tuiles seront de teinte rouge, vieilles ou non.

Adaptation au sol :

L'implantation de chaque construction devra respecter la pente du terrain. Les terrassements liés à la construction et à ses accès devront être minimisés pour ne pas marquer le paysage de façon trop brutale. Les enrochements sont interdits lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public.

Equipements techniques et appareillages divers

Les appareillages techniques, tels que climatiseurs par exemple, ne seront pas visibles en façade sur rue. Soit ils seront disposés en cave ou en comble, soit les percements qu'ils peuvent nécessiter seront intégrés à la façade par des procédés adaptés tels que grilles ou volets, peints dans le ton de la façade.

Les coffrets de comptage seront intégrés à une maçonnerie ou à la clôture.

Les antennes et paraboles ne sont pas autorisées en façade, elles seront disposées en toiture, en recul du plan des façades, au plus près de la ligne de faîtage.

Clôtures :

Les clôtures, quand elles existent, tant à l'alignement que sur les limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties.

Les clôtures en limite de voie publique, en limites séparatives ou en limite des voies de desserte de groupement d'habitations pourront être constituées au choix :

- d'un mur de pierres maçonné ou fait de petits éléments enduits
- d'un grillage simple de couleur sombre (vert, marron..) pris dans une végétation arbustive d'essences champêtres.
- d'un muret de 0,5 m maximum surmonté ou non d'un grillage simple pris ou non dans une végétation arbustive d'essences champêtres.
- d'une haie vive, composée préférentiellement d'essences présentes naturellement dans l'environnement immédiat.

Les haies mono-spécifiques de résineux et de lauriers sont prosrites.

La clôture n'excédera pas 1,4 mètre de hauteur par rapport à l'espace public.

Les édifices identifiés au titre de l'article L151-19 devront respecter les matériaux existant et la forme de l'édifice.

ARTICLE Ub - 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Les dispositions prévues à cet effet doivent correspondre aux besoins liés aux usages et activités attachés à chaque construction.

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

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, hormis impossibilité technique ou réglementaire.

Les essences seront choisies en fonction du projet. Les essences locales seront privilégiées. Dans tous les cas, les haies monospécifiques d'essences exogènes (résineux, lauriers ...) sont prosrites.

ARTICLE Ub - 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ARTICLE Ub - 15 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE Ub - 16 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES.

Les nouvelles opérations d'aménagement prévoiront les équipements nécessaires pour permettre le raccordement au réseau numérique quand il existera.

Disposition de la Zone Uci

ARTICLE Uci - 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Sont interdits, sous réserve des dispositions de l'article 2 :

- les terrains de camping et de stationnement de caravanes.
- le stationnement des caravanes et des mobil-homes isolés (cette interdiction ne concerne pas les caravanes entreposées en vue de leur prochaine utilisation dans les bâtiments ou sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur).
- les habitations légères de loisirs.
- les parcs d'attractions.
- les constructions à usage industriel.
- les constructions à usage agricole.
- les dépôts de ferrailles et de vieux véhicules.
- les affouillements et exhaussements du sol, lorsqu'ils ne sont pas nécessaires à l'exécution d'une autorisation de construire.
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.
- les établissements et installations générateurs d'un niveau de bruit diurne ou nocturne incompatible avec le voisinage des lieux habités.
- Dans la zone Uci les constructions ne seront possibles que si les risques ne sont pas aggravés (Cf PPRI)

ARTICLE Uci - 2 - OCCUPATION ET UTILISATION SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Le respect du PPRI conditionne le droit de construire dans la zone Uci.

Dans les secteurs à risque, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention des risques naturels. En l'absence de plan de prévention des risques approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique.

Les clôtures et les modifications de façade sont soumises à autorisation

Le permis de démolir est obligatoire

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

1) Accès

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique ou privée en bon état de viabilité et dont les caractéristiques sont adaptées à l'utilisation envisagée.

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

2) Voirie

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères : plate-forme minimale 3,00 m, hauteur minimale sous porche 3,50 m. Les impasses de plus de 20 mètres de long, même provisoires, se termineront par une raquette de retournement de dimensions adaptées au matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.

Les caractéristiques des voies devront être conformes aux principes édictés par la communauté d'agglomération Val de Garonne.

Les voies créées devront être conçues pour accueillir des déplacements doux.

ARTICLE Uci - 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1) Eau potable

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

2) Assainissement

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Au réseau public d'assainissement sont exclusivement admises les eaux usées issues des activités domestiques ou assimilées. En l'absence de ce réseau, un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur peut être autorisé. Ce dispositif devra être conçu de manière à être mis hors circuit afin que la construction soit directement raccordée au réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé.

3) Eaux pluviales

Le raccordement au réseau public d'eaux pluviales est obligatoire lorsqu'il existe.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales devront comporter des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Même en l'absence d'obligation réglementaire, les constructeurs sont invités à mettre en place sur leur unité foncière des dispositifs (stockage, rétention ou infiltration des eaux de pluie) visant à ce que le débit à l'exutoire ne soit pas supérieur à celui observé avant l'aménagement.

4) Réseaux électrique et de télécommunications

Les réseaux électriques et de communication seront enterrés. Dans le cas de rénovation de bâtiment existant ou dans le cas d'une opération de densification présentant des difficultés techniques, la pose des câbles en façade pourra être autorisée.

ARTICLE Uci - 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

D'une façon générale, quand le terrain jouxte plusieurs voies, les règles d'implantation pourront ne s'appliquer que sur une seule voie.

Les constructions nouvelles doivent être implantées de telle façon qu'un point de la construction ne soit pas distant de plus de 7 mètres de l'espace public ou de l'emplacement réservé.

Des implantations différentes pourront être autorisées lorsque des raisons techniques (forme, situation, occupation de la parcelle ...) ne permettent pas cette implantation.

Les annexes auront une implantation libre. Est considérée comme annexe toute construction liée à l'usage de l'habitation.

Les dispositions précitées peuvent ne pas s'appliquer aux installations de service public ou d'intérêt collectif à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

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

Les constructions doivent être implantées :

- sur une des limites séparatives aboutissant sur une voie (limites latérales) ou
- à une distance maximale d'une des limites latérales égale à la demi hauteur de la construction avec un minimum de 2 mètres.

Les dispositions précitées peuvent ne pas s'appliquer aux installations de service public ou d'intérêt collectif à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

ARTICLE Uci - 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE Uci - 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE Uci - 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit ou l'acrotère. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures ne sont pas pris en compte.

Dans le cas d'une implantation sur un terrain en pente, la hauteur sera mesurée sur la façade située du côté de l'espace public.

La hauteur des constructions ne sera jamais supérieure à deux niveaux

Dans le cas d'une contrainte esthétique majeure, une hauteur différente pourra être autorisée.

La hauteur des annexes à l'habitation, lorsqu'elles sont détachées du corps de bâtiment principal, n'excédera pas 3 mètres à l'égout.

Les dispositions précitées peuvent ne pas s'appliquer aux installations de service public ou d'intérêt collectif à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

ARTICLE Uci - 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

En aucun cas, les constructions et installations 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 naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Les bâtiments à construire ou les modifications apportées aux constructions existantes devront s'harmoniser avec le groupe de bâtiments environnants et s'intégrer au site.

Les matériaux seront choisis de façon à assurer une cohérence visuelle du paysage, de près comme de loin, et devront s'inscrire dans une préoccupation écologique.

Par exemple les matériaux utilisés pourraient être naturels tels que paille, terre, bois, brique ...

Quelques grands principes applicables :

Façades :

Les matériaux destinés à être enduits (briques creuses, agglomérés, parpaings ...) le seront sans délai. Les enduits de façade seront de ton clair.

Toitures :

"Pour une construction de type traditionnel les couvertures seront de type tuiles, de teinte rouge. Néanmoins, la recherche architecturale peut être autorisée par l'emploi d'autre types de toitures (terrasses, zinc...)

Dans le cas de constructions de type contemporain, d'extensions, de terrasses et de constructions secondaires ou de liaison entre plusieurs bâtiments, tout type de toiture pourra être proposé dans le respect de l'harmonisation des lieux."

Les panneaux solaires et photovoltaïques doivent être au même niveau que la toiture.

Adaptation au sol :

L'implantation de chaque construction devra respecter la pente du terrain. Les terrassements liés à la construction et à ses accès devront être minimisés pour ne pas marquer le paysage de façon trop brutale. Les enrochements sont interdits lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public.

Equipements techniques et appareillages divers

Les appareillages techniques, tels que climatiseurs par exemple, ne seront pas visibles en façade sur rue. Soit ils seront disposés en cave ou en comble, soit les percements qu'ils peuvent nécessiter

seront intégrés à la façade par des procédés adaptés tels que grilles ou volets, peints dans le ton de la façade.

Les coffrets de comptage seront intégrés à une maçonnerie ou à la clôture.

Les antennes et paraboles ne sont pas autorisées en façade, elles seront disposées en toiture, en recul du plan des façades, au plus près de la ligne de faîtage.

Clôtures :

Les clôtures, quand elles existent, tant à l'alignement que sur les limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties.

Les clôtures en limite de voie publique, en limites séparatives ou en limite des voies de desserte de groupement d'habitations pourront être constituées au choix :

- d'un mur de pierres maçonné ou fait de petits éléments enduits
- d'un grillage simple de couleur sombre (vert, marron..) pris dans une végétation arbustive d'essences champêtres.
- d'un muret de 0,5 m maximum surmonté ou non d'un grillage simple pris ou non dans une végétation arbustive d'essences champêtres.
- d'une haie vive, composée préférentiellement d'essences présentes naturellement dans l'environnement immédiat.

Les haies mono-spécifiques de résineux et de lauriers sont proscrites.

La clôture n'excédera pas 1,40 mètre de hauteur par rapport à l'espace public.

ARTICLE Uci - 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Les dispositions prévues à cet effet doivent correspondre aux besoins liés aux usages et activités attachés à chaque construction.

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

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, hormis impossibilité technique ou réglementaire.

Les essences seront choisies en fonction du projet. Les essences locales seront privilégiées. Dans tous les cas, les haies monospécifiques d'essences exogènes (résineux, lauriers ...) sont proscrites.

ARTICLE Uci - 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ARTICLE Uci - 15 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE Uci - 16 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES.

Les nouvelles opérations d'aménagement prévoiront les équipements nécessaires pour permettre le raccordement au réseau numérique quand il existera.

Disposition de la Zone UL, ULi

ARTICLE UL - 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Sont interdits, tous les usages du sol à l'exception :

- des constructions nécessaires à l'exercice des activités de loisirs ou de pratiques sportives, ainsi qu'au gardiennage et à la maintenance des équipements de la zone.
- des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UL - 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans les secteurs à risque, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention des risques naturels. En l'absence de plan de prévention des risques approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique.

Les clôtures et les modifications de façade sont soumises à autorisation

Le permis de démolir est obligatoire.

Dans les secteurs à risque (ULi), les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention des risques naturels. En l'absence de plan de prévention des risques approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique.

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

1) Accès

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique ou privée en bon état de viabilité et dont les caractéristiques sont adaptées à l'utilisation envisagée.

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

2) Voirie

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères : plate-forme minimale 3,00 m, hauteur minimale sous porche 3,50 m. Les impasses de plus de 20 mètres de long, même provisoires, se termineront par une raquette de retournement de dimensions adaptées au matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.

Les caractéristiques des voies devront être conformes aux principes édictés par la communauté d'agglomération Val de Garonne.

Les voies créées devront être conçues pour accueillir des déplacements doux.

ARTICLE UL - 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1) Eau potable

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

2) Assainissement

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe. Au réseau public d'assainissement sont exclusivement admises les eaux usées issues des activités domestiques ou assimilées.

En l'absence de ce réseau, un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur peut être autorisé. Ce dispositif devra être conçu de manière à être mis hors circuit afin que la construction soit directement raccordée au réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé.

3) Eaux pluviales

Le raccordement au réseau public d'eaux pluviales est obligatoire lorsqu'il existe.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales devront comporter des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Même en l'absence d'obligation réglementaire, les constructeurs sont invités à mettre en place sur leur unité foncière des dispositifs (stockage, rétention ou infiltration des eaux de pluie) visant à ce que le débit à l'exutoire ne soit pas supérieur à celui observé avant l'aménagement.

4) Réseaux électrique et de télécommunications

Les réseaux électriques et de communication seront enterrés. Dans le cas de rénovation de bâtiment existant ou dans le cas d'une opération de densification présentant des difficultés techniques, la pose des câbles en façade pourra être autorisée.

ARTICLE UL - 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

D'une façon générale, quand le terrain jouxte plusieurs voies, les règles d'implantation pourront ne s'appliquer que sur une seule voie.

Les constructions nouvelles doivent être implantées de telle façon qu'un point de la construction ne soit pas distant de moins de 7 mètres de l'espace public ou de l'emplacement réservé.

Des implantations différentes pourront être autorisées lorsque des raisons techniques (forme, situation, occupation de la parcelle ...) ne permettent pas cette implantation.

Les annexes auront une implantation libre. Est considérée comme annexe toute construction liée à l'usage de l'habitation.

Les dispositions précitées peuvent ne pas s'appliquer aux installations de service public ou d'intérêt collectif à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

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

Les constructions doivent être implantées :

- sur une des limites séparatives aboutissant sur une voie (limites latérales) ou
- à une distance maximale d'une des limites latérales égale à la demi hauteur de la construction avec un minimum de 2 mètres.

Les dispositions précitées peuvent ne pas s'appliquer aux installations de service public ou d'intérêt collectif à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

ARTICLE UL - 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE UL - 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UL - 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit ou l'acrotère. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures ne sont pas pris en compte.

Dans le cas d'une implantation sur un terrain en pente, la hauteur sera mesurée sur la façade située du côté de l'espace public.

La hauteur des constructions ne sera jamais supérieure à 7 mètres, sauf la salle des sports (9 mètres).

ARTICLE UL - 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

En aucun cas, les constructions et installations 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 naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Les bâtiments à construire ou les modifications apportées aux constructions existantes devront s'harmoniser avec le groupe de bâtiments environnants et s'intégrer au site.

Les matériaux seront choisis de façon à assurer une cohérence visuelle du paysage, de près comme de loin, et devront s'inscrire dans une préoccupation écologique.

Par exemple les matériaux utilisés pourraient être naturels tels que paille, terre, bois, brique ...

Les matériaux destinés à être enduits (briques creuses, agglomérés, parpaings ...) le seront sans délai.

L'implantation de chaque construction devra respecter la pente du terrain. Les terrassements liés à la construction et à ses accès devront être minimisés pour ne pas marquer le paysage de façon trop brutale. Les enrochements sont interdits lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public.

Les haies mono-spécifiques de résineux et de lauriers sont prosrites.

ARTICLE UL - 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Les dispositions prévues à cet effet doivent correspondre aux besoins liés aux usages et activités attachés à chaque construction.

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

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, hormis impossibilité technique ou réglementaire.

Les essences seront choisies en fonction du projet. Les essences locales seront privilégiées. Dans tous les cas, les haies monospécifiques d'essences exogènes (résineux, lauriers ...) sont prosrites.

ARTICLE UL - 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ARTICLE UL - 15 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UL - 16 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES.

Les nouvelles opérations d'aménagement prévoiront les équipements nécessaires pour permettre le raccordement au réseau numérique quand il existera.

Disposition de la Zone Ux

ARTICLE Ux - 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Sont interdits, sous réserve des dispositions de l'article 2 :

- les terrains de camping et de stationnement de caravanes.
- le stationnement des caravanes et des mobil-homes isolés (cette interdiction ne concerne pas les caravanes entreposées en vue de leur prochaine utilisation dans les bâtiments ou sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur).
- les habitations légères de loisirs.
- les parcs d'attractions.
- les constructions à usage agricole.
- les constructions nouvelles à usage d'habitation.
- les dépôts de ferrailles et de vieux véhicules (en dehors de casse automobile).
- les affouillements et exhaussements du sol, lorsqu'ils ne sont pas nécessaires à l'exécution d'une autorisation de construire.
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.

ARTICLE Ux - 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous conditions particulières :

Dans les secteurs à risque, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention des risques naturels. En l'absence de plan de prévention des risques approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique.

Les clôtures et les modifications de façade sont soumises à autorisation

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

1) Accès

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique ou privée en bon état de viabilité et dont les caractéristiques sont adaptées à l'utilisation envisagée.

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

2) Voirie

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères : plate-forme minimale 3,00 m, hauteur minimale sous porche 3,50 m. Les impasses de plus de 20 mètres de long, même provisoires, se termineront par une raquette de retournement de dimensions adaptées au matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.

Les caractéristiques des voies devront être conformes aux principes édictés par la communauté d'agglomération Val de Garonne.

Les voies créées devront être conçues pour accueillir des déplacements doux.

ARTICLE Ux - 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1) Eau potable

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

2) Assainissement

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe. Au réseau public d'assainissement sont exclusivement admises les eaux usées issues des activités domestiques ou assimilées.

En l'absence de ce réseau, un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur peut être autorisé. Ce dispositif devra être conçu de manière à être mis hors circuit afin que la construction soit directement raccordée au réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé.

3) Eaux pluviales

Le raccordement au réseau public d'eaux pluviales est obligatoire lorsqu'il existe.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales devront comporter des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Même en l'absence d'obligation réglementaire, les constructeurs sont invités à mettre en place sur leur unité foncière des dispositifs (stockage, rétention ou infiltration des eaux de pluie) visant à ce que le débit à l'exutoire ne soit pas supérieur à celui observé avant l'aménagement.

4) Réseaux électrique et de télécommunications

Les réseaux électriques et de communication seront enterrés.

Dans le cas de rénovation de bâtiment existant ou dans le cas d'une opération de densification présentant des difficultés techniques, la pose des câbles en façade pourra être autorisée.

ARTICLE Ux - 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

D'une façon générale, quand le terrain jouxte plusieurs voies, les règles d'implantation pourront ne s'appliquer que sur une seule voie.

Les constructions nouvelles doivent être implantées de telle façon qu'un point de la construction ne soit pas distant de moins de 15 mètres de l'espace public ou de l'emplacement réservé.

Des implantations différentes pourront être autorisées lorsque des raisons techniques (forme, situation, occupation de la parcelle ...) ne permettent pas cette implantation.

Les annexes auront une implantation libre. Est considérée comme annexe toute construction liée à l'usage de l'habitation.

Les dispositions précitées peuvent ne pas s'appliquer aux installations de service public ou d'intérêt collectif à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

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

Les constructions doivent être implantées :

- sur une des limites séparatives aboutissant sur une voie (limites latérales) ou
- à une distance maximale d'une des limites latérales égale à la demi hauteur de la construction avec un minimum de 2 mètres.

Les dispositions précitées peuvent ne pas s'appliquer aux installations de service public ou d'intérêt collectif à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

ARTICLE Ux - 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE Ux - 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE Ux - 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit ou l'acrotère. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures ne sont pas pris en compte.

Dans le cas d'une implantation sur un terrain en pente, la hauteur sera mesurée sur la façade située du côté de l'espace public.

La hauteur des constructions ne sera jamais supérieure à 7 mètres.

ARTICLE Ux - 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

En aucun cas, les constructions et installations 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 naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Les bâtiments à construire ou les modifications apportées aux constructions existantes devront s'harmoniser avec le groupe de bâtiments environnants et s'intégrer au site.

Les matériaux seront choisis de façon à assurer une cohérence visuelle du paysage, de près comme de loin, et devront s'inscrire dans une préoccupation écologique.

Par exemple les matériaux utilisés pourraient être naturels tels que paille, terre, bois, brique ...

Les matériaux destinés à être enduits (briques creuses, agglomérés, parpaings ...) le seront sans délai. L'implantation de chaque construction devra respecter la pente du terrain. Les terrassements liés à la construction et à ses accès devront être minimisés pour ne pas marquer le paysage de façon trop brutale. Les enrochements sont interdits lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public.

Les haies mono-spécifiques de résineux et de lauriers sont proscrites.

ARTICLE Ux - 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Les dispositions prévues à cet effet doivent correspondre aux besoins liés aux usages et activités attachés à chaque construction.

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

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, hormis impossibilité technique ou réglementaire.

Les essences seront choisies en fonction du projet. Les essences locales seront privilégiées. Dans tous les cas, les haies monospécifiques d'essences exogènes (résineux, lauriers ...) sont proscrites.

ARTICLE Ux - 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ARTICLE Ux - 15 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE Ux - 16 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES.

Les nouvelles opérations d'aménagement prévoiront les équipements nécessaires pour permettre le raccordement au réseau numérique quand il existera.

Disposition de la Zone AU

ARTICLE AU - 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Sont interdits, sous réserve des dispositions de l'article 2 :

- les terrains de camping et de stationnement de caravanes.
- le stationnement des caravanes et des mobil-homes isolés (cette interdiction ne concerne pas les caravanes entreposées en vue de leur prochaine utilisation dans les bâtiments ou sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur).
- les habitations légères de loisirs.
- les parcs d'attractions.
- les constructions à usage industriel.
- les constructions à usage agricole.
- les dépôts de ferrailles et de vieux véhicules.
- les affouillements et exhaussements du sol, lorsqu'ils ne sont pas nécessaires à l'exécution d'une autorisation de construire.
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.
- les établissements et installations générateurs d'un niveau de bruit diurne ou nocturne incompatible avec le voisinage des lieux habités.

ARTICLE AU - 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous conditions particulières :

- toutes les utilisations et occupations du sol non interdites à l'article 1, sous réserve d'être compatibles avec les orientations d'aménagement figurant dans le présent PLU et qu'elles s'implantent au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.
- les installations classées ne comportant pas de nuisances inacceptables pour le voisinage, à condition qu'elles soient considérées comme un service usuel de la zone urbaine, et que toutes mesures soient prises pour assurer dans le cadre réglementaire la protection du milieu dans lequel elles s'implantent.

Dans les secteurs à risque, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention des risques naturels. En l'absence de plan de prévention des risques approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique.

Les clôtures et les modifications de façade sont soumises à autorisation
Le permis de démolir est obligatoire

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

1) Accès

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique ou privée en bon état de viabilité et dont les caractéristiques sont adaptées à l'utilisation envisagée.

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

2) Voirie

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères : plate-forme minimale 3,00 m, hauteur minimale sous porche 3,50 m. Les impasses de plus de 20 mètres de long, même provisoires, se termineront par une raquette de retournement de dimensions adaptées au matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.

Les caractéristiques des voies devront être conformes aux principes édictés par la communauté d'agglomération Val de Garonne.

Les voies créées devront être conçues pour accueillir des déplacements doux.

ARTICLE AU - 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1) Eau potable

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

2) Assainissement

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe. Au réseau public d'assainissement sont exclusivement admises les eaux usées issues des activités domestiques ou assimilées.

En l'absence de ce réseau, un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur peut être autorisé. Ce dispositif devra être conçu de manière à être mis hors circuit afin que la construction soit directement raccordée au réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé.

3) Eaux pluviales

Le raccordement au réseau public d'eaux pluviales est obligatoire lorsqu'il existe.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales devront comporter des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Même en l'absence d'obligation réglementaire, les constructeurs sont invités à mettre en place sur leur unité foncière des dispositifs (stockage, rétention ou infiltration des eaux de pluie) visant à ce que le débit à l'exutoire ne soit pas supérieur à celui observé avant l'aménagement.

La surface imperméabilisée ne devra pas dépasser 40 % de la surface du terrain hors bâtiment quand celui-ci est inférieur ou égale à 1300 m². S'il est supérieur le taux d'imperméabilisation sera de 50%.

4) Réseaux électrique et de télécommunications

Les réseaux électriques et de communication seront enterrés.

Dans le cas de rénovation de bâtiment existant ou dans le cas d'une opération de densification présentant des difficultés techniques, la pose des câbles en façade pourra être autorisée

ARTICLE AU - 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

D'une façon générale, quand le terrain jouxte plusieurs voies, les règles d'implantation pourront ne s'appliquer que sur une seule voie.

Les constructions nouvelles doivent être implantées de telle façon qu'un point de la construction ne soit pas distant de plus de 7 mètres de l'espace public ou de l'emplacement réservé.

Des implantations différentes pourront être autorisées lorsque des raisons techniques (forme, situation, occupation de la parcelle ...) ne permettent pas cette implantation.

La distance de l'implantation des annexes sera au moins égale à la distance entre la rue et la façade principale. Est considérée comme annexe toute construction liée à l'usage de l'habitation.

Des implantations différentes pourront être autorisées lorsque des raisons techniques (forme, situation, orientation, occupation de la parcelle ...) ne permettent pas cette implantation.

Les dispositions précitées peuvent ne pas s'appliquer aux installations de service public ou d'intérêt collectif à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

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

Les constructions doivent être implantées :

- sur une des limites séparatives aboutissant sur une voie (limites latérales) ou
- à une distance maximale d'une des limites latérales égale à la demi hauteur de la construction avec un minimum de 2 mètres.

Les dispositions précitées peuvent ne pas s'appliquer aux installations de service public ou d'intérêt collectif à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

ARTICLE AU - 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE AU - 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE AU - 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit ou l'acrotère.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures ne sont pas pris en compte.

Dans le cas d'une implantation sur un terrain en pente, la hauteur sera mesurée sur la façade située du côté de l'espace public.

La hauteur des constructions ne sera jamais supérieure à deux niveaux

Dans le cas d'une contrainte esthétique majeure, une hauteur différente pourra être autorisée.

La hauteur des annexes à l'habitation, lorsqu'elles sont détachées du corps de bâtiment principal, n'excédera pas 3 mètres à l'égout.

Les dispositions précitées peuvent ne pas s'appliquer aux installations de service public ou d'intérêt collectif à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

ARTICLE AU - 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

En aucun cas, les constructions et installations 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 naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Les bâtiments à construire ou les modifications apportées aux constructions existantes devront s'harmoniser avec le groupe de bâtiments environnants et s'intégrer au site.

Les matériaux seront choisis de façon à assurer une cohérence visuelle du paysage, de près comme de loin, et devront s'inscrire dans une préoccupation écologique.

Par exemple les matériaux utilisés pourraient être naturels tels que paille, terre, bois, brique ...

Quelques grands principes applicables

Façades

Les matériaux destinés à être enduits (briques creuses, agglomérés, parpaings...) le seront sans délai.

Toitures

Pour une construction de type traditionnel les couvertures seront de type tuiles de teinte rouge. Néanmoins, la recherche architecturale peut être autorisée par l'emploi d'autre types de toitures (terrasses, zinc...)

Dans le cas de constructions de type contemporain, d'extensions, de terrasses et de constructions secondaires ou de liaison entre plusieurs bâtiments, tout type de toiture pourra être proposé dans le respect de l'harmonisation des lieux.

Les panneaux solaires et photovoltaïques doivent être au même niveau que la toiture.

Adaptation au sol

L'implantation de chaque construction devra respecter la pente du terrain. Les terrassements liés à la construction et à ses accès devront être minimisés pour ne pas marquer le paysage de façon trop brutale. Les enrochements sont interdits lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public.

Equipements techniques et appareillages divers

Les appareillages techniques, tels que climatiseurs par exemple, ne seront pas visibles en façade sur rue. Soit ils seront disposés en cave ou en comble, soit les percements qu'ils peuvent nécessiter seront intégrés à la façade par des procédés adaptés tels que grilles ou volets, peints dans le ton de la façade.

Les coffrets de comptage seront intégrés à une maçonnerie ou à la clôture.

Les antennes et paraboles ne sont pas autorisées en façade, elles seront disposées en toiture, en recul du plan des façades, au plus près de la ligne de faîtage.

Clôtures

Les clôtures, quand elles existent, tant à l'alignement que sur les limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties.

Les clôtures en limite de voie publique, en limites séparatives ou en limite des voies de desserte de groupement d'habitations pourront être constituées au choix :

- d'un mur de pierres maçonné ou fait de petits éléments enduits
- d'un grillage simple de couleur sombre (vert, marron..) pris dans une végétation arbustive d'essences champêtres.
- d'un muret de 0,5 m maximum surmonté ou non d'un grillage simple pris ou non dans une végétation arbustive d'essences champêtres.
- d'une haie vive, composée préférentiellement d'essences présentes naturellement dans l'environnement immédiat.

Les haies mono-spécifiques de résineux et de lauriers sont proscrites.

La clôture n'excédera pas 1,4 mètre de hauteur par rapport à l'espace public.

ARTICLE AU - 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Les dispositions prévues à cet effet doivent correspondre aux besoins liés aux usages et activités attachés à chaque construction.

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

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, hormis impossibilité technique ou réglementaire.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins deux arbres de haute tige pour 100 m² d'espaces réservés aux circulations et stationnements.

Les essences seront choisies en fonction du projet. Les essences locales seront privilégiées. Dans tous les cas, les haies monospécifiques d'essences exogènes (résineux, lauriers ...) sont prosrites.

ARTICLE AU - 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ARTICLE AU - 15 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE AU - 16 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES.

Les nouvelles opérations d'aménagement prévoiront les équipements nécessaires pour permettre le raccordement au réseau numérique quand il existera.

Disposition de la Zone AULi

ARTICLE AULi - 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Sont interdits, tous les usages du sol à l'exception :

- des constructions nécessaires à l'exercice des activités de loisirs ou de pratiques sportives, ainsi qu'au gardiennage et à la maintenance des équipements de la zone
- des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AULi - 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans les secteurs à risque, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention des risques naturels. En l'absence de plan de prévention des risques approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique.

Dans les secteurs à risque (AULi), les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention des risques naturels. En l'absence de plan de prévention des risques approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique.

Les clôtures et les modifications de façade sont soumises à autorisation

Le permis de démolir est obligatoire

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

1) Accès

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique ou privée en bon état de viabilité et dont les caractéristiques sont adaptées à l'utilisation envisagée.

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

2) Voirie

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères : plate-forme minimale 3,00 m, hauteur minimale sous porche 3,50 m. Les impasses de plus de 20 mètres de long, même provisoires, se termineront par une raquette de retournement de dimensions adaptées au matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.

Les caractéristiques des voies devront être conformes aux principes édictés par la communauté d'agglomération Val de Garonne.

Les voies créées devront être conçues pour accueillir des déplacements doux.

ARTICLE AULi - 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1) Eau potable

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

2) Assainissement

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe. Au réseau public d'assainissement sont exclusivement admises les eaux usées issues des activités domestiques ou assimilées.

En l'absence de ce réseau, un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur peut être autorisé. Ce dispositif devra être conçu de manière à être mis hors circuit afin que la construction soit directement raccordée au réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé.

3) Eaux pluviales

Le raccordement au réseau public d'eaux pluviales est obligatoire lorsqu'il existe.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales devront comporter des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Même en l'absence d'obligation réglementaire, les constructeurs sont invités à mettre en place sur leur unité foncière des dispositifs (stockage, rétention ou infiltration des eaux de pluie) visant à ce que le débit à l'exutoire ne soit pas supérieur à celui observé avant l'aménagement.

4) Réseaux électrique et de télécommunications

Les réseaux électriques et de communication seront enterrés.

Dans le cas de rénovation de bâtiment existant ou dans le cas d'une opération de densification présentant des difficultés techniques, la pose des câbles en façade pourra être autorisée

ARTICLE AULi - 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

D'une façon générale, quand le terrain jouxte plusieurs voies, les règles d'implantation pourront ne s'appliquer que sur une seule voie.

Les constructions nouvelles doivent être implantées de telle façon qu'un point de la construction ne soit pas distant de moins de 7 mètres de l'espace public ou de l'emplacement réservé.

Des implantations différentes pourront être autorisées lorsque des raisons techniques (forme, situation, occupation de la parcelle ...) ne permettent pas cette implantation.

Les annexes auront une implantation libre. Est considérée comme annexe toute construction liée à l'usage de l'habitation.

Les dispositions précitées peuvent ne pas s'appliquer aux installations de service public ou d'intérêt collectif à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

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

Les constructions doivent être implantées :

- sur une des limites séparatives aboutissant sur une voie (limites latérales) ou
- à une distance maximale d'une des limites latérales égale à la demi hauteur de la construction avec un minimum de 2 mètres.

Les dispositions précitées peuvent ne pas s'appliquer aux installations de service public ou d'intérêt collectif à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

ARTICLE AULi - 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE AULi - 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE AULi - 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit ou l'acrotère. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures ne sont pas pris en compte.

Dans le cas d'une implantation sur un terrain en pente, la hauteur sera mesurée sur la façade située du côté de l'espace public.

La hauteur des constructions ne sera jamais supérieure à 7 mètres.

ARTICLE AULi - 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

En aucun cas, les constructions et installations 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 naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Les bâtiments à construire ou les modifications apportées aux constructions existantes devront s'harmoniser avec le groupe de bâtiments environnants et s'intégrer au site.

Les matériaux seront choisis de façon à assurer une cohérence visuelle du paysage, de près comme de loin, et devront s'inscrire dans une préoccupation écologique.

Par exemple les matériaux utilisés pourraient être naturels tels que paille, terre, bois, brique ...

Les matériaux destinés à être enduits (briques creuses, agglomérés, parpaings ...) le seront sans délai.

L'implantation de chaque construction devra respecter la pente du terrain. Les terrassements liés à la construction et à ses accès devront être minimisés pour ne pas marquer le paysage de façon trop brutale. Les enrochements sont interdits lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public.

Les haies mono-spécifiques de résineux et de lauriers sont proscrites.

ARTICLE AULi - 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Les dispositions prévues à cet effet doivent correspondre aux besoins liés aux usages et activités attachés à chaque construction.

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

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, hormis impossibilité technique ou réglementaire.

Les essences seront choisies en fonction du projet. Les essences locales seront privilégiées. Dans tous les cas, les haies monospécifiques d'essences exogènes (résineux, lauriers ...) sont proscrites.

ARTICLE AULi - 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ARTICLE AULi - 15 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE AULi - 16 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES.

Non réglementé.

Disposition de la Zone A et Ai

ARTICLE A - 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Tout est interdit à l'exception :

- de l'extension ou de la réalisation des constructions, installations et équipements nécessaires à l'activité agricole ou permettant de diversifier et d'étendre l'activité de production et de transformation agricoles.
- de la réhabilitation et du changement de destination des bâtiments agricoles repérés dans le plan de zonage. Les changements de destination pourront concernés l'habitation, le commerce et les activités de services locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, Entrepôt, Bureau.
- des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.
- De l'extension mesurée des logements et de leurs annexes, uniquement pour les bâtiments existants.

ARTICLE A - 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sous réserve du respect des autres réglementations en cours, sont admises :

- La réalisation, l'extension l'amélioration des constructions nécessaires à l'exploitation agricole. les habitations nouvelles nécessaires à une présence permanente sur l'exploitation devront être implantées à une distance maximale de 100m des bâtiments d'activité, bâtiments d'élevage compris, et intégrées dans l'ensemble du bâti hormis pour des impossibilités de topographie, de réglementation.
- Les affouillements et exhaussements nécessaires aux activités agricoles de la zone (stations de pompage...), ainsi qu'à l'entretien et la création de réseaux et de retenues hydrauliques;
- L'extension des constructions existantes à destination autre qu'agricole est autorisée dans les limites suivantes :
 - pour les habitations dont l'emprise au sol est inférieure à 100 m² à la date d'approbation du PLU : dans la limite, en une ou plusieurs fois, de 30 m² d'emprise au sol.
 - pour les habitations dont l'emprise au sol est supérieure ou égale à 100 m² à la date d'approbation du PLU : dans la limite, en une ou plusieurs fois, de 30% de l'emprise au sol initiale.
- La construction d'annexes, sous réserve que l'emprise au sol de celles-ci n'excède pas 60m² (hors piscines) et que la distance au bâtiment principal d'habitation n'excède pas 30m et ce uniquement pour les logements existants.
- La restauration des constructions dont il reste l'essentiel des murs porteurs, dans les limites de l'article du code de l'urbanisme et sous réserve de démontrer la valeur architecturale du bâtiment originel. Sont considérés comme construction dont il reste l'essentiel des murs porteurs les édifices

dont l'emprise au sol est supérieure ou égale à 15 m² et dont l'existence de trois murs porteurs sur la moitié de leur hauteur est avérée.

- Le changement de destination des constructions repérées sur le plan de zonage, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Les changements de destination pourront concerner l'Habitation, le Commerce et activité de services Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, Entrepôt, Bureau.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.
- Les autorisations liées à ces transformations seront soumises pour avis conforme à la CDPENAF prévue à l'article L 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.
- En dehors de celles liées à l'activité agricole, les clôtures sont soumises à autorisation.
- Toutes les démolitions seront soumises à permis de démolir.
- Les édifices identifiés au titre de l'article L151-19 devront respecter les matériaux existant et la forme de l'édifice. Les éléments de paysage de type haies qui seraient supprimé seront compensés sur les parcelles de la commune. Les arbres repères ne pourront être supprimés que pour des raisons liées à la santé de l'arbre.

Dans le secteur à risques Ai les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention des risques naturels. En l'absence de plan de prévention approuvé mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions particulières, relatives à la salubrité ou à la sécurité publique.

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

1) Accès

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique ou privée en bon état de viabilité et dont les caractéristiques sont adaptées à l'utilisation envisagée.

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

2) Voirie

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères : plate-forme minimale 3,00 m, hauteur minimale sous porche 3,50 m. Les impasses de plus de 20 mètres de long, même provisoires, se termineront par une raquette de retournement de dimensions adaptées au matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.

Les caractéristiques des voies devront être conformes aux principes édictés par la communauté d'agglomération Val de Garonne.

Les voies créées devront être conçues pour accueillir des déplacements doux.

ARTICLE A - 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1) Eau potable

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

2) Assainissement

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe. Au réseau public d'assainissement sont exclusivement admises les eaux usées issues des activités domestiques ou assimilées.

En l'absence de ce réseau, un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur peut être autorisé. Ce dispositif devra être conçu de manière à être mis hors circuit afin que la construction soit directement raccordée au réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé.

3) Eaux pluviales

Le raccordement au réseau public d'eaux pluviales est obligatoire lorsqu'il existe.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales devront comporter des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Même en l'absence d'obligation réglementaire, les constructeurs sont invités à mettre en place sur leur unité foncière des dispositifs (stockage, rétention ou infiltration des eaux de pluie) visant à ce que le débit à l'exutoire ne soit pas supérieur à celui observé avant l'aménagement.

ARTICLE A - 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées à plus de cinq mètres des voies et emprise public.

Les dispositions précitées peuvent ne pas s'appliquer aux installations de service public ou d'intérêt collectif à condition que cela soit justifié par des raisons techniques ainsi qu'aux annexes.

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

Les constructions doivent être implantées :

- sur les limites séparatives ou
- à une distance d'au moins deux mètres de celles-ci.

Toute construction sera implantée à 20 mètres minimum du bord des ruisseaux repérés sur le plan de zonage.

Les dispositions précitées peuvent ne pas s'appliquer aux installations de service public ou d'intérêt collectif à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

ARTICLE A - 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

A l'exception de la création de nouveaux sièges d'exploitation, les constructions doivent être implantées de telle sorte qu'un point de l'édifice soit situé à moins de 100 mètres des bâtiments existant sur l'unité foncière (sauf impossibilité technique ou réglementaire) et de telle façon qu'elles ne soient pas perçues depuis l'espace public comme un élément détaché de l'ensemble bâti.

La distance entre les annexes à l'habitation et le bâtiment d'habitation sera au maximum de 30 mètres.

ARTICLE A - 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE A - 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit ou l'acrotère. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures ne sont pas pris en compte.

Dans le cas d'une implantation sur un terrain en pente, la hauteur sera mesurée sur la façade située du côté de l'espace public.

La hauteur des constructions ne devra pas dépasser 9 mètres à l'exception des silos de stockage des productions issues de l'agriculture.

Les dispositions précitées peuvent ne pas s'appliquer aux installations de service public ou d'intérêt collectif à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

La hauteur des annexes est fixée à 3 mètres à l'égout du toit (ou acrotère). La hauteur maximale des extensions sera celle du bâtiment principal.

ARTICLE A - 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

En aucun cas, les constructions et installations 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 naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Les bâtiments à construire ou les modifications apportées aux constructions existantes devront s'harmoniser avec le groupe de bâtiments environnants et s'intégrer au site.

Les matériaux seront choisis de façon à assurer une cohérence visuelle du paysage, de près comme de loin, et devront s'inscrire dans une préoccupation écologique.

Par exemple les matériaux utilisés pourraient être naturels tels que paille, terre, bois, brique ...

Quelques grands principes applicables aux habitations :

Façades :

Les matériaux destinés à être enduits (briques creuses, agglomérés, parpaings ...) le seront sans délai. Les coffrets éventuels des volets roulants ne seront pas visibles depuis l'espace public.

Les enduits de façade seront de ton clair.

Toitures :

"Pour une construction de type traditionnel les couvertures seront de type tuiles de teinte rouge. Néanmoins, la recherche architecturale peut être autorisée par l'emploi d'autre types de toitures (terrasses, zinc...)

Dans le cas de constructions de type contemporain, d'extensions, de terrasses et de constructions secondaires ou de liaison entre plusieurs bâtiments, tout type de toiture pourra être proposé dans le respect de l'harmonisation des lieux."

Les panneaux solaires et photovoltaïques doivent être au même niveau que la toiture.

Les tuiles seront de teinte rouge, vieilles ou non.

Adaptation au sol :

L'implantation de chaque construction devra respecter la pente du terrain. Les terrassements liés à la construction et à ses accès devront être minimisés pour ne pas marquer le paysage de façon trop brutale. Les enrochements sont interdits lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public.

Equipements techniques et appareillages divers

Les appareillages techniques, tels que climatiseurs par exemple, ne seront pas visibles en façade sur rue. Soit ils seront disposés en cave ou en comble, soit les percements qu'ils peuvent nécessiter

seront intégrés à la façade par des procédés adaptés tels que grilles ou volets, peints dans le ton de la façade.

Les coffrets de comptage seront intégrés à une maçonnerie ou à la clôture.

Les antennes et paraboles ne sont pas autorisées en façade, elles seront disposées en toiture, en recul du plan des façades, au plus près de la ligne de faîtage.

Clôtures :

Les clôtures, quand elles existent, tant à l'alignement que sur les limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties.

Les clôtures en limite de voie publique, en limites séparatives ou en limite des voies de desserte de groupement d'habitations pourront être constituées au choix :

- d'un mur de pierres maçonné ou fait de petits éléments enduits
- d'un grillage simple de couleur sombre (vert, marron..) pris dans une végétation arbustive d'essences champêtres.
- d'un muret de 0,5 m maximum surmonté ou non d'un grillage simple pris ou non dans une végétation arbustive d'essences champêtres.
- d'une haie vive, composée préférentiellement d'essences présentes naturellement dans l'environnement immédiat.

Les haies mono-spécifiques de résineux et de lauriers sont proscrites.

La clôture n'excédera pas 1,4 mètre de hauteur par rapport à l'espace public.

Les édifices identifiés au titre de l'article L151-19 devront respecter les matériaux existant et la forme de l'édifice.

ARTICLE A - 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Les dispositions prévues à cet effet doivent correspondre aux besoins liés aux usages et activités attachés à chaque construction.

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

Les essences seront choisies en fonction du projet. Les essences locales seront privilégiées. Dans tous les cas, les haies monospécifiques d'essences exogènes (résineux, lauriers ...) sont proscrites.

ARTICLE A - 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ARTICLE A - 15 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE A - 16 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES.

Les nouvelles opérations prévoiront les équipements nécessaires pour permettre le raccordement au réseau électronique quand il existera.

Disposition de la Zone A1

ARTICLE A1 - 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Tout est interdit à l'exception :

- de la réalisation des constructions, liées à l'habitat.
- de l'extension des constructions existantes, sous réserve des dispositions de l'article 2, et de leur changement de destination. Les changements de destination pourront concerner les habitations, le commerce et les activités de service.
- de la construction d'annexes aux habitations (garage, piscine, ...) existantes.
- des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A1 - 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

L'extension mesurée des constructions existantes à destination autre qu'agricole est autorisée dans les limites suivantes :

- pour les constructions dont l'emprise au sol est inférieure à 100 m² à la date d'approbation du PLU, il sera possible de réaliser une superficie supplémentaire de 30 m² d'emprise au sol, en une ou plusieurs fois.
- pour les constructions dont l'emprise au sol est supérieure ou égale à 100 m² à la date d'approbation du PLU, il sera possible de réaliser une superficie supplémentaire de 30 % d'emprise au sol, en une ou plusieurs fois.
- Les annexes seront possibles, uniquement pour les bâtiments existants et sous réserve que l'emprise au sol de celles-ci n'excède pas 60m² (hors piscines) , que la distance au bâtiment principal d'habitation n'excède pas 30m.

Dans les secteurs à risque, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention des risques naturels. En l'absence de plan de prévention des risques approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique.

Les clôtures et les modifications de façade sont soumises à autorisation

Le permis de démolir est obligatoire

ARTICLE A1 - 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1) Accès

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique ou privée en bon état de viabilité et dont les caractéristiques sont adaptées à l'utilisation envisagée.

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

2) Voirie

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères : plate-forme minimale 3,00 m, hauteur minimale sous porche 3,50 m. Les impasses de plus de 20 mètres de long, même provisoires, se termineront par une raquette de retournement de dimensions adaptées au matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.

Les caractéristiques des voies devront être conformes aux principes édictés par la communauté d'agglomération Val de Garonne.

Les voies créées devront être conçues pour accueillir des déplacements doux.

ARTICLE A1 - 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1) Eau potable

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

2) Assainissement

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe. Au réseau public d'assainissement sont exclusivement admises les eaux usées issues des activités domestiques ou assimilées.

En l'absence de ce réseau, un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur peut être autorisé. Ce dispositif devra être conçu de manière à être mis hors circuit afin que la construction soit directement raccordée au réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé.

3) Eaux pluviales

Le raccordement au réseau public d'eaux pluviales est obligatoire lorsqu'il existe.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales devront comporter des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Même en l'absence d'obligation réglementaire, les constructeurs sont invités à mettre en place sur leur unité foncière des dispositifs (stockage, rétention ou infiltration des eaux de pluie) visant à ce que le débit à l'exutoire ne soit pas supérieur à celui observé avant l'aménagement.

ARTICLE A1 - 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE A1 - 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées dans le zonage réservé à cet effet, avec un minimum de 7 mètres.

ARTICLE A1 - 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées dans le zonage réservé à cet effet, avec un minimum de 2 mètres.

ARTICLE A1 - 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La distance entre les annexes à l'habitation et le bâtiment d'habitation sera au maximum de 30 mètres.

ARTICLE A1 - 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol sera inférieure ou égale à 0,4.

ARTICLE A1 - 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit ou l'acrotère. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures ne sont pas pris en compte.

Dans le cas d'une implantation sur un terrain en pente, la hauteur sera mesurée sur la façade située du côté de l'espace public.

La hauteur des constructions ne devra pas dépasser deux niveaux.

Les dispositions précitées peuvent ne pas s'appliquer aux installations de service public ou d'intérêt collectif à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

La hauteur des annexes est fixée à 3 mètres à l'égout du toit (ou acrotère). La hauteur maximale des extensions sera celle du bâtiment principal.

ARTICLE A1 - 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

En aucun cas, les constructions et installations 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 naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Les bâtiments à construire ou les modifications apportées aux constructions existantes devront s'harmoniser avec le groupe de bâtiments environnants et s'intégrer au site.

Les matériaux seront choisis de façon à assurer une cohérence visuelle du paysage, de près comme de loin, et devront s'inscrire dans une préoccupation écologique.

Par exemple les matériaux utilisés pourraient être naturels tels que paille, terre, bois, brique ...

Quelques grands principes applicables aux habitations :

Façades :

Les matériaux destinés à être enduits (briques creuses, agglomérés, parpaings ...) le seront sans délai. Les coffrets éventuels des volets roulants ne seront pas visibles depuis l'espace public.

Les enduits de façade seront de ton clair.

Toitures :

"Pour une construction de type traditionnel les couvertures seront de type tuiles de teinte rouge. Néanmoins, la recherche architecturale peut être autorisée par l'emploi d'autre types de toitures (terrasses, zinc...)

Dans le cas de constructions de type contemporain, d'extensions, de terrasses et de constructions secondaires ou de liaison entre plusieurs bâtiments, tout type de toiture pourra être proposé dans le respect de l'harmonisation des lieux."

Les panneaux solaires et photovoltaïques doivent être au même niveau que la toiture.

Les tuiles seront de teinte rouge, vieilles ou non.

Adaptation au sol :

L'implantation de chaque construction devra respecter la pente du terrain. Les terrassements liés à la construction et à ses accès devront être minimisés pour ne pas marquer le paysage de façon trop brutale. Les enrochements sont interdits lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public.

Equipements techniques et appareillages divers

Les appareillages techniques, tels que climatiseurs par exemple, ne seront pas visibles en façade sur rue. Soit ils seront disposés en cave ou en comble, soit les percements qu'ils peuvent nécessiter seront intégrés à la façade par des procédés adaptés tels que grilles ou volets, peints dans le ton de la façade.

Les coffrets de comptage seront intégrés à une maçonnerie ou à la clôture.

Les antennes et paraboles ne sont pas autorisées en façade, elles seront disposées en toiture, en recul du plan des façades, au plus près de la ligne de faîtage.

Clôtures :

Les clôtures, quand elles existent, tant à l'alignement que sur les limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties.

Les clôtures en limite de voie publique, en limites séparatives ou en limite des voies de desserte de groupement d'habitations pourront être constituées au choix :

- d'un mur de pierres maçonné ou fait de petits éléments enduits
- d'un grillage simple de couleur sombre (vert, marron..) pris dans une végétation arbustive d'essences champêtres.
- d'un muret de 0,5 m maximum surmonté ou non d'un grillage simple pris ou non dans une végétation arbustive d'essences champêtres.
- d'une haie vive, composée préférentiellement d'essences présentes naturellement dans l'environnement immédiat.

Les haies mono-spécifiques de résineux et de lauriers sont proscrites.

La clôture n'excédera pas 1,4 mètre de hauteur par rapport à l'espace public.

Les édifices identifiés au titre de l'article L151-19 devront respecter les matériaux existant et la forme de l'édifice.

ARTICLE A1 - 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Les dispositions prévues à cet effet doivent correspondre aux besoins liés aux usages et activités attachés à chaque construction.

ARTICLE A1 - 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, hormis impossibilité technique ou réglementaire.

Les essences seront choisies en fonction du projet. Les essences locales seront privilégiées. Dans tous les cas, les haies monospécifiques d'essences exogènes (résineux, lauriers ...) sont proscrites.

ARTICLE A1 - 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ARTICLE A1 - 15 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE A1 - 16 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES.

Les nouvelles opérations prévoiront les équipements nécessaires pour permettre le raccordement au réseau électronique quand il existera.

Disposition de la Zone A2

ARTICLE A2 - 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Tout est interdit à l'exception :

- De la réalisation des constructions, installations et équipements liés à l'activité artisanale ou permettant de diversifier et d'étendre l'activité présente à l'approbation du PLU.
- Est autorisé le changement de destination des constructions repérés sur le plan de zonage et l'extension des constructions existantes. Les changements de destination pourront concerner les habitations, le commerce et les activités de service.
- Des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A2 - 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

L'extension mesurée des constructions existantes est autorisée dans les limites suivantes :

- pour les constructions dont l'emprise au sol est inférieure à 100 m² à la date d'approbation du PLU, il sera possible de réaliser une superficie supplémentaire de 30 m d'emprise au sol, en une ou plusieurs fois.
- pour les constructions dont l'emprise au sol est supérieure ou égale à 100 m² à la date d'approbation du PLU, il sera possible de réaliser une superficie supplémentaire de 30 % d'emprise au sol, en une ou plusieurs fois.
- Les annexes seront possibles, uniquement pour les bâtiments existants et sous réserve que l'emprise au sol de celles-ci n'excède pas 60m² (hors piscines), que la distance au bâtiment principal d'habitation n'excède pas 30m.

Dans les secteurs à risque, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention des risques naturels. En l'absence de plan de prévention des risques approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique.

Les clôtures et les modifications de façade sont soumises à autorisation

Le permis de démolir est obligatoire

ARTICLE A2 - 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1) Accès

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique ou privée en bon état de viabilité et dont les caractéristiques sont adaptées à l'utilisation envisagée.

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

2) Voirie

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères : plate-forme minimale 3,00 m, hauteur minimale sous porche 3,50 m. Les impasses de plus de 20 mètres de long, même provisoires, se termineront par une raquette de retournement de dimensions adaptées au matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.

Les caractéristiques des voies devront être conformes aux principes édictés par la communauté d'agglomération Val de Garonne.

Les voies créées devront être conçues pour accueillir des déplacements doux.

ARTICLE A2 - 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1) Eau potable

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

2) Assainissement

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe. Au réseau public d'assainissement sont exclusivement admises les eaux usées issues des activités domestiques ou assimilées.

En l'absence de ce réseau, un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur peut être autorisé. Ce dispositif devra être conçu de manière à être mis hors circuit afin que la construction soit directement raccordée au réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé.

3) Eaux pluviales

Le raccordement au réseau public d'eaux pluviales est obligatoire lorsqu'il existe.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales devront comporter des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Même en l'absence d'obligation réglementaire, les constructeurs sont invités à mettre en place sur leur unité foncière des dispositifs (stockage, rétention ou infiltration des eaux de pluie) visant à ce que le débit à l'exutoire ne soit pas supérieur à celui observé avant l'aménagement.

ARTICLE A2 - 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE A2 - 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées dans le zonage réservé à cet effet, avec un minimum de 7 mètres.

ARTICLE A2 - 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées dans le zonage réservé à cet effet, avec un minimum de 2 mètres.

ARTICLE A2 - 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La distance entre les annexes à l'habitation et le bâtiment d'habitation sera au maximum de 30 mètres.

ARTICLE A2 - 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol sera inférieure ou égale à 0,5.

ARTICLE A2 - 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit ou l'acrotère. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures ne sont pas pris en compte.

Dans le cas d'une implantation sur un terrain en pente, la hauteur sera mesurée sur la façade située du côté de l'espace public.

La hauteur des constructions ne devra pas dépasser 9 mètres à l'exception des silos de stockage des productions issues de l'agriculture.

Les dispositions précitées peuvent ne pas s'appliquer aux installations de service public ou d'intérêt collectif à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

La hauteur des annexes est fixée à 3 mètres à l'égout du toit (ou acrotère). La hauteur maximale des extensions sera celle du bâtiment principal.

ARTICLE A 2 - 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

En aucun cas, les constructions et installations 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 naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Les bâtiments à construire ou les modifications apportées aux constructions existantes devront s'harmoniser avec le groupe de bâtiments environnants et s'intégrer au site.

Les matériaux seront choisis de façon à assurer une cohérence visuelle du paysage, de près comme de loin, et devront s'inscrire dans une préoccupation écologique.

Par exemple les matériaux utilisés pourraient être naturels tels que paille, terre, bois, brique ...

Quelques grands principes applicables aux habitations :

Façades :

Les matériaux destinés à être enduits (briques creuses, agglomérés, parpaings ...) le seront sans délai. Les coffrets éventuels des volets roulants ne seront pas visibles depuis l'espace public.

Les enduits de façade seront de ton clair.

Toitures :

"Pour une construction de type traditionnel les couvertures seront de type tuiles de teinte rouge. Néanmoins, la recherche architecturale peut être autorisée par l'emploi d'autre types de toitures (terrasses, zinc...)

Dans le cas de constructions de type contemporain, d'extensions, de terrasses et de constructions secondaires ou de liaison entre plusieurs bâtiments, tout type de toiture pourra être proposé dans le respect de l'harmonisation des lieux."

Les panneaux solaires et photovoltaïques doivent être au même niveau que la toiture.

Les tuiles seront de teinte rouge, vieilles ou non.

Adaptation au sol :

L'implantation de chaque construction devra respecter la pente du terrain. Les terrassements liés à la construction et à ses accès devront être minimisés pour ne pas marquer le paysage de façon trop brutale. Les enrochements sont interdits lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public.

Equipements techniques et appareillages divers

Les appareillages techniques, tels que climatiseurs par exemple, ne seront pas visibles en façade sur rue. Soit ils seront disposés en cave ou en comble, soit les percements qu'ils peuvent nécessiter seront intégrés à la façade par des procédés adaptés tels que grilles ou volets, peints dans le ton de la façade.

Les coffrets de comptage seront intégrés à une maçonnerie ou à la clôture.

Les antennes et paraboles ne sont pas autorisées en façade, elles seront disposées en toiture, en recul du plan des façades, au plus près de la ligne de faîtage.

Clôtures :

Les clôtures, quand elles existent, tant à l'alignement que sur les limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties.

Les clôtures en limite de voie publique, en limites séparatives ou en limite des voies de desserte de groupement d'habitations pourront être constituées au choix :

- d'un mur de pierres maçonné ou fait de petits éléments enduits

- d'un grillage simple de couleur sombre (vert, marron..) pris dans une végétation arbustive d'essences champêtres.
- d'un muret de 0,5 m maximum surmonté ou non d'un grillage simple pris ou non dans une végétation arbustive d'essences champêtres.
- d'une haie vive, composée préférentiellement d'essences présentes naturellement dans l'environnement immédiat.

Les haies mono-spécifiques de résineux et de lauriers sont proscrites.
La clôture n'excédera pas 1,4 mètre de hauteur par rapport à l'espace public.
Les édifices identifiés au titre de l'article L151-19 devront respecter les matériaux existants et la forme de l'édifice.

ARTICLE A2 - 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Les dispositions prévues à cet effet doivent correspondre aux besoins liés aux usages et activités attachés à chaque construction.

ARTICLE A2 - 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, hormis impossibilité technique ou réglementaire

Les essences seront choisies en fonction du projet. Les essences locales seront privilégiées. Dans tous les cas, les haies monospécifiques d'essences exogènes (résineux, lauriers ...) sont proscrites.

Dans le cas d'un changement de destination, il est demandé la création d'une haie multi espèces adaptée au site servant d'écran végétal entre la zone agricole et la zone bâtie.

ARTICLE A2 - 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ARTICLE A2 - 15 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE A2 - 16 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES.

Les nouvelles opérations prévoiront les équipements nécessaires pour permettre le raccordement au réseau électronique quand il existera.

Disposition de la Zone N

ARTICLE N - 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Tout est interdit à l'exception :

- des petits édifices nécessaires à l'activité agricole, sous réserve du respect des autres réglementations en vigueur.
- des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.
- De l'extension mesurée des logements et de leurs annexes, uniquement pour les bâtiments existants.

ARTICLE N - 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans les secteurs à risque, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention des risques naturels. En l'absence de plan de prévention des risques approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique.

• L'extension des constructions existantes à destination autre qu'agricole est autorisée dans les limites suivantes :

- pour les habitations dont l'emprise au sol est inférieure à 100 m² à la date d'approbation du PLU : dans la limite, en une ou plusieurs fois, de 30 m² d'emprise au sol.
- pour les habitations dont l'emprise au sol est supérieure ou égale à 100 m² à la date d'approbation du PLU : dans la limite, en une ou plusieurs fois, de 30% de l'emprise au sol initiale.

• La construction d'annexes, sous réserve que l'emprise au sol de celles-ci n'excède pas 60m² (hors piscines) et que la distance au bâtiment principal d'habitation n'excède pas 30m et ce uniquement pour les logements existants.

• La restauration des constructions dont il reste l'essentiel des murs porteurs, dans les limites de l'article du code de l'urbanisme et sous réserve de démontrer la valeur architecturale du bâtiment originel. Sont considérés comme construction dont il reste l'essentiel des murs porteurs les édifices dont l'emprise au sol est supérieure ou égale à 15 m² et dont l'existence de trois murs porteurs sur la moitié de leur hauteur est avérée.

• Les édifices identifiés au titre de l'article L151-19 devront respecter les matériaux existant et la forme de l'édifice. Les éléments de paysage de type haies qui seraient supprimé seront compensés sur les parcelles de la commune. Les arbres repères ne pourront être supprimés que pour des raisons liées à la santé de l'arbre.

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

Non réglementé.

ARTICLE N - 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Non réglementé.

ARTICLE N - 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées à plus de 7 mètres de l'espace public.

Les dispositions précitées peuvent ne pas s'appliquer aux installations de service public ou d'intérêt collectif à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

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

Les constructions doivent être implantées :

- sur les limites séparatives ou
- à une distance d'au moins deux mètres de celles-ci.

Les dispositions précitées peuvent ne pas s'appliquer aux installations de service public ou d'intérêt collectif à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

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 d'une construction est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit ou l'acrotère.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures ne sont pas pris en compte.

Dans le cas d'une implantation sur un terrain en pente, la hauteur sera mesurée sur la façade située du côté de l'espace public.

La hauteur des constructions ne devra pas dépasser 9 mètres à l'exception des silos de stockage des productions issues de l'agriculture.

Les dispositions précitées peuvent ne pas s'appliquer aux installations de service public ou d'intérêt collectif à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

La hauteur des annexes est fixée à 3 mètres à l'égout du toit (ou acrotère). La hauteur maximale des extensions sera celle du bâtiment principal.

ARTICLE N - 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

En aucun cas, les constructions et installations 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 naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Les bâtiments à construire ou les modifications apportées aux constructions existantes devront s'harmoniser avec le groupe de bâtiments environnants et s'intégrer au site.

Les matériaux seront choisis de façon à assurer une cohérence visuelle du paysage, de près comme de loin, et devront s'inscrire dans une préoccupation écologique.

Par exemple les matériaux utilisés pourraient être naturels tels que paille, terre, bois, brique ...

Quelques grands principes applicables aux habitations :

Façades :

Les matériaux destinés à être enduits (briques creuses, agglomérés, parpaings ...) le seront sans délai. Les coffrets éventuels des volets roulants ne seront pas visibles depuis l'espace public. Les enduits de façade seront de ton clair.

Toitures :

"Pour une construction de type traditionnel les couvertures seront de type tuiles de teinte rouge. Néanmoins, la recherche architecturale peut être autorisée par l'emploi d'autre types de toitures (terrasses, zinc...)

Dans le cas de constructions de type contemporain, d'extensions, de terrasses et de constructions secondaires ou de liaison entre plusieurs bâtiments, tout type de toiture pourra être proposé dans le respect de l'harmonisation des lieux."

Les panneaux solaires et photovoltaïques doivent être au même niveau que la toiture.

Les tuiles seront de teinte rouge, vieilles ou non.

Adaptation au sol :

L'implantation de chaque construction devra respecter la pente du terrain. Les terrassements liés à la construction et à ses accès devront être minimisés pour ne pas marquer le paysage de façon trop brutale. Les enrochements sont interdits lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public.

Equipements techniques et appareillages divers

Les appareillages techniques, tels que climatiseurs par exemple, ne seront pas visibles en façade sur rue. Soit ils seront disposés en cave ou en comble, soit les percements qu'ils peuvent nécessiter seront intégrés à la façade par des procédés adaptés tels que grilles ou volets, peints dans le ton de la façade.

Les coffrets de comptage seront intégrés à une maçonnerie ou à la clôture.

Les antennes et paraboles ne sont pas autorisées en façade, elles seront disposées en toiture, en recul du plan des façades, au plus près de la ligne de faîtage.

Clôtures :

Les clôtures, quand elles existent, tant à l'alignement que sur les limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties.

Les clôtures en limite de voie publique, en limites séparatives ou en limite des voies de desserte de groupement d'habitations pourront être constituées au choix :

- d'un mur de pierres maçonné ou fait de petits éléments enduits
- d'un grillage simple de couleur sombre (vert, marron..) pris dans une végétation arbustive d'essences champêtres.
- d'un muret de 0,5 m maximum surmonté ou non d'un grillage simple pris ou non dans une végétation arbustive d'essences champêtres.
- d'une haie vive, composée préférentiellement d'essences présentes naturellement dans l'environnement immédiat.

Les haies mono-spécifiques de résineux et de lauriers sont proscrites.

La clôture n'excédera pas 1,4 mètre de hauteur par rapport à l'espace public.

Les édifices identifiés au titre de l'article L151-19 devront respecter les matériaux existant et la forme de l'édifice.

L'implantation de chaque construction devra respecter la pente du terrain. Les terrassements liés à la construction et à ses accès devront être minimisés pour ne pas marquer le paysage de façon trop brutale. Les enrochements sont interdits lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public.

Les haies mono-spécifiques de résineux et de lauriers sont proscrites.

La hauteur des murets ne sera jamais supérieure à 0,5 mètre.

Les édifices identifiés au titre de l'article L151-19 devront respecter les matériaux existant et la forme de l'édifice.

ARTICLE N - 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé.

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

Non réglementé.

ARTICLE N - 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ARTICLE N - 15 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE N - 16 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES.

Non réglementé.

Disposition de la Zone N2

ARTICLE N2 - 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Tout est interdit à l'exception :

- de la réalisation des constructions, installations et équipements liés à l'activité artisanale ou permettant de diversifier et d'étendre l'activité présente à l'approbation du PLU.
- Est autorisé le changement de destination des constructions repérés sur le plan de zonage et l'extension des constructions existantes. Les changements de destination pourront concerner la destination « autres activités des secteurs secondaires et tertiaires » dont uniquement celles liées à l'industrie, aux entrepôts ou encore les bureaux.
- Des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N2 - 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

L'extension mesurée des constructions existantes est autorisée dans les limites suivantes :

- pour les constructions dont l'emprise au sol est inférieure à 100 m² à la date d'approbation du PLU, il sera possible de réaliser une superficie supplémentaire de 30 m d'emprise au sol, en une ou plusieurs fois.
- pour les constructions dont l'emprise au sol est supérieure ou égale à 100 m² à la date d'approbation du PLU, il sera possible de réaliser une superficie supplémentaire de 30 % d'emprise au sol, en une ou plusieurs fois.
- Les annexes seront possibles, uniquement pour les bâtiments existants.

Dans les secteurs à risque, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention des risques naturels. En l'absence de plan de prévention des risques approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique.

Les clôtures et les modifications de façade sont soumises à autorisation

Le permis de démolir est obligatoire

ARTICLE N2 - 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1) Accès

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique ou privée en bon état de viabilité et dont les caractéristiques sont adaptées à l'utilisation envisagée.

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

2) Voirie

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères : plate-forme minimale 3,00 m, hauteur minimale sous porche 3,50 m. Les impasses de plus de 20 mètres de long, même provisoires, se termineront par une raquette de retournement de dimensions adaptées au matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.

Les caractéristiques des voies devront être conformes aux principes édictés par la communauté d'agglomération Val de Garonne.

Les voies créées devront être conçues pour accueillir des déplacements doux.

ARTICLE N2 - 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1) Eau potable

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

2) Assainissement

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe. Au réseau public d'assainissement sont exclusivement admises les eaux usées issues des activités domestiques ou assimilées.

En l'absence de ce réseau, un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur peut être autorisé. Ce dispositif devra être conçu de manière à être mis hors circuit afin que la construction soit directement raccordée au réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé.

3) Eaux pluviales

Le raccordement au réseau public d'eaux pluviales est obligatoire lorsqu'il existe.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales devront comporter des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Même en l'absence d'obligation réglementaire, les constructeurs sont invités à mettre en place sur leur unité foncière des dispositifs (stockage, rétention ou infiltration des eaux de pluie) visant à ce que le débit à l'exutoire ne soit pas supérieur à celui observé avant l'aménagement.

ARTICLE N2 - 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE N2 - 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées dans le zonage réservé à cet effet.

ARTICLE N2 - 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées dans le zonage réservé à cet effet.

ARTICLE N2 - 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La distance entre les annexes à l'habitation et le bâtiment d'habitation sera au maximum de 30 mètres.

ARTICLE N2 - 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Le coefficient d'emprise au sol est de 0,5.

ARTICLE N2 - 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit ou l'acrotère. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures ne sont pas pris en compte.

Dans le cas d'une implantation sur un terrain en pente, la hauteur sera mesurée sur la façade située du côté de l'espace public.

La hauteur des constructions ne devra pas dépasser 9 mètres à l'exception des silos de stockage des productions issues de l'agriculture.

Les dispositions précitées peuvent ne pas s'appliquer aux installations de service public ou d'intérêt collectif à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

La hauteur des annexes est fixée à 3 mètres à l'égout du toit (ou acrotère). La hauteur maximale des extensions sera celle du bâtiment principal.

ARTICLE N2 - 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

En aucun cas, les constructions et installations 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 naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Les bâtiments à construire ou les modifications apportées aux constructions existantes devront s'harmoniser avec le groupe de bâtiments environnants et s'intégrer au site.

Les matériaux seront choisis de façon à assurer une cohérence visuelle du paysage, de près comme de loin, et devront s'inscrire dans une préoccupation écologique.

Par exemple les matériaux utilisés pourraient être naturels tels que paille, terre, bois, brique ...

Quelques grands principes applicables aux habitations :

Façades :

Les matériaux destinés à être enduits (briques creuses, agglomérés, parpaings ...) le seront sans délai. Les coffrets éventuels des volets roulants ne seront pas visibles depuis l'espace public.

Les enduits de façade seront de ton clair.

Toitures :

"Pour une construction de type traditionnel les couvertures seront de type tuiles de teinte rouge. Néanmoins, la recherche architecturale peut être autorisée par l'emploi d'autre types de toitures (terrasses, zinc...)

Dans le cas de constructions de type contemporain, d'extensions, de terrasses et de constructions secondaires ou de liaison entre plusieurs bâtiments, tout type de toiture pourra être proposé dans le respect de l'harmonisation des lieux."

Les panneaux solaires et photovoltaïques doivent être au même niveau que la toiture.

Les tuiles seront de teinte rouge, vieillies ou non.

Adaptation au sol :

L'implantation de chaque construction devra respecter la pente du terrain. Les terrassements liés à la construction et à ses accès devront être minimisés pour ne pas marquer le paysage de façon trop brutale. Les enrochements sont interdits lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public.

Equipements techniques et appareillages divers

Les appareillages techniques, tels que climatiseurs par exemple, ne seront pas visibles en façade sur rue. Soit ils seront disposés en cave ou en comble, soit les percements qu'ils peuvent nécessiter seront intégrés à la façade par des procédés adaptés tels que grilles ou volets, peints dans le ton de la façade.

Les coffrets de comptage seront intégrés à une maçonnerie ou à la clôture.

Les antennes et paraboles ne sont pas autorisées en façade, elles seront disposées en toiture, en recul du plan des façades, au plus près de la ligne de faîtage.

Clôtures :

Les clôtures, quand elles existent, tant à l'alignement que sur les limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties.

Les clôtures en limite de voie publique, en limites séparatives ou en limite des voies de desserte de groupement d'habitations pourront être constituées au choix :

- d'un mur de pierres maçonné ou fait de petits éléments enduits
- d'un grillage simple de couleur sombre (vert, marron..) pris dans une végétation arbustive d'essences champêtres.

- d'un muret de 0,5 m maximum surmonté ou non d'un grillage simple pris ou non dans une végétation arbustive d'essences champêtres.

- d'une haie vive, composée préférentiellement d'essences présentes naturellement dans l'environnement immédiat.

Les haies mono-spécifiques de résineux et de lauriers sont proscrites.

La clôture n'excédera pas 1,4 mètre de hauteur par rapport à l'espace public.

Les édifices identifiés au titre de l'article L151-19 devront respecter les matériaux existant et la forme de l'édifice.

ARTICLE N2 - 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Les dispositions prévues à cet effet doivent correspondre aux besoins liés aux usages et activités attachés à chaque construction.

ARTICLE N2 - 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, hormis impossibilité technique ou réglementaire.

Les essences seront choisies en fonction du projet. Les essences locales seront privilégiées. Dans tous les cas, les haies monospécifiques d'essences exogènes (résineux, lauriers ...) sont proscrites.

Dans le cas d'un changement de destination, il est demandé la création d'une haie multi espèces adaptée au site servant d'écran végétal entre la zone agricole et la zone bâtie.

ARTICLE N2 - 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ARTICLE N2 - 15 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE N2 - 16 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES.

Les nouvelles opérations prévoient les équipements nécessaires pour permettre le raccordement au réseau électronique quand il existera.

Disposition de la Zone Np et Npi

ARTICLE Np - 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Tout est interdit à l'exception :

- des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

ARTICLE Np - 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans les secteurs à risque (Npi), les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention des risques naturels. En l'absence de plan de prévention des risques approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique.

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

Non réglementé.

ARTICLE Np - 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Non réglementé.

ARTICLE Np - 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées à plus de deux mètres de l'espace public, sauf si des raisons techniques justifient une implantation différente.

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

Les constructions doivent être implantées :

- sur les limites séparatives ou
- à une distance d'au moins deux mètres de celles-ci.

Les dispositions précitées peuvent ne pas s'appliquer aux installations de service public ou d'intérêt collectif à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

ARTICLE Np - 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE Np - 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE Np - 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE Np - 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les matériaux destinés à être enduits (briques creuses, agglomérés, parpaings ...) le seront sans délai.

ARTICLE Np - 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé.

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

Non réglementé.

ARTICLE Np - 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ARTICLE Np - 15 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE Np - 16 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES.

Non réglementé.

Disposition de la Zone Nr et Nri

ARTICLE Nr - 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Tout est interdit à l'exception :

- des petits édifices nécessaires à l'activité agricole (stations de pompage ...), sous réserve du respect des autres réglementations en vigueur.
- des affouillements et exhaussements nécessaires à la création de retenues hydrauliques.
- des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

ARTICLE Nr - 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans les secteurs à risque (Nri) , les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention des risques naturels. En l'absence de plan de prévention des risques approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique.

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

Non réglementé.

ARTICLE Nr - 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Non réglementé.

ARTICLE Nr - 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées à plus de deux mètres de l'espace public.

Les dispositions précitées peuvent ne pas s'appliquer aux installations de service public ou d'intérêt collectif à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

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

Les constructions doivent être implantées :

- sur les limites séparatives ou
- à une distance d'au moins deux mètres de celles-ci.

Les dispositions précitées peuvent ne pas s'appliquer aux installations de service public ou d'intérêt collectif à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

ARTICLE Nr - 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE Nr - 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE Nr - 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE Nr - 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les matériaux destinés à être enduits (briques creuses, agglomérés, parpaings ...) le seront sans délai.

ARTICLE Nr - 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé.

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

Non réglementé.

ARTICLE Nr - 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ARTICLE Nr - 15 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

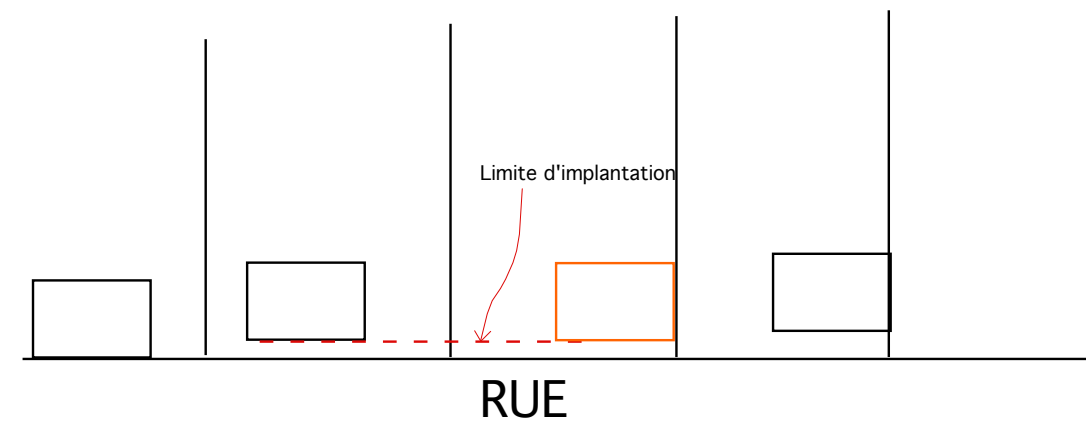
ARTICLE Nr - 16 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES.

Non réglementé.

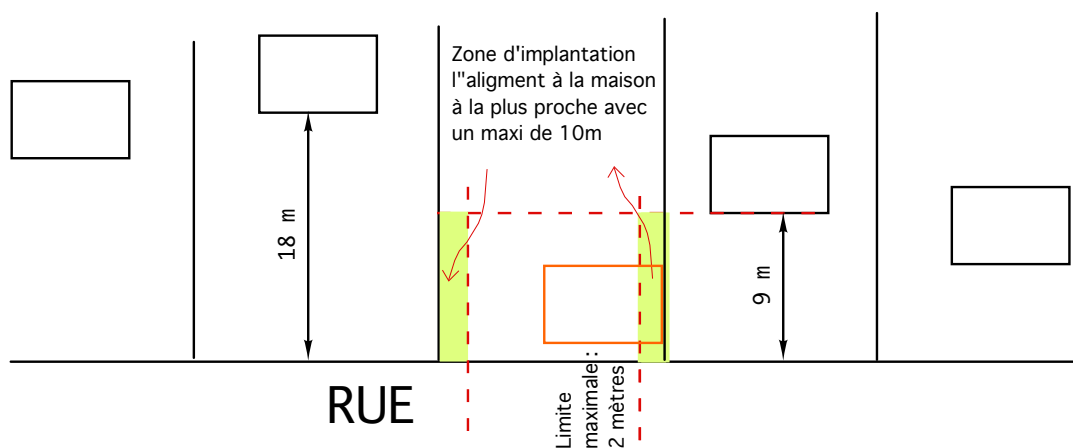
ANNEXES

Règles d'implantations illustrées - à titre d'exemple

- ZONE Ua - article 6 et 7



- ZONE Ub - article 6 et 7



- ZONE AU - article 6 et 7

