

DECLARATION DE PROJET

1

COMMUNE DE MONTESCOT



PROVISOIRE

4

EXTRAIT REGLEMENT
ZONE 1AUe - ZONE UC

*PLU approuvé - 27 juin 2013
Modification n°1 approuvée - 15 novembre 2017
Modification n°2 approuvée - 6 mai 2019
Déclaration de Projet n°1 -
Déclaration de Projet n°2 -*

REGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE 1AUe

QUALIFICATION DE LA ZONE 1AUe

La zone 1AUe est destinée à accueillir des activités notamment artisanales, industrielles, de bureaux, de commerces, d'entrepôts, mais également des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs après mise en œuvre d'un mode de financement des équipements nécessaires à leur desserte et réalisation effective de ces équipements.

***En termes de risques, la zone ou une partie de la zone est concernée par :**

- **le risque "sismique"** selon la cartographie "zone de sismicité du territoire français" en vigueur au 1^{er} mai 2011" classant la commune en zone de sismicité 3 modérée. Les nouveaux bâtiments et les bâtiments anciens dans des conditions particulières doivent respecter les règles de construction parasismique, en référence aux articles R563- 1 à R563-8 du Code de l'Environnement modifiés par les décrets n° 2010-1254 et n° 2010-1255 du 22 octobre 2010 et l'arrêté du 22 octobre 2010 modifié par l'arrêté du 19 juillet 2011.

ARTICLE 1AUe 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Les installations soumises à autorisation ou à déclaration sauf celles indiquées à l'article 1AUe 2.
2. Les constructions à destination d'habitation, excepté pour les habitations exigées par le type d'activité (chambre funéraire par exemple).
3. Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes, tel qu'il résulte des articles R.421-23e et R. 421- 19j du Code de l'Urbanisme, le recyclage et la casse automobile, sauf exceptions prévues à l'article 1AUe 2.
4. Le stationnement individuel ou collectif des caravanes.
5. Le stationnement collectif des caravanes en dehors des terrains aménagés, tel que prévu à l'article R. 421-23 du Code de l'Urbanisme.
6. L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis afin de permettre l'installation collective ou individuelle de caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
7. L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes tel que prévu à l'article R.421-19c du Code de l'Urbanisme, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
8. L'implantation d'habitations légères de loisirs telle que prévue à l'article R.111-34 du Code de l'Urbanisme.
9. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
10. L'implantation d'antennes relais (ou station de base) de téléphonie mobile à une distance inférieure à 500 mètres de toute zone habitée.

ARTICLE 1AUe 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

1. Les constructions à usage artisanal, industriel, commercial et d'entrepôt.
2. Les bâtiments et équipements publics, constructions, agrandissements, aménagements liés à des installations d'intérêt général, les ouvrages publics existants, nécessités par le fonctionnement de la zone, de la commune ou de l'intercommunalité.
3. Les affouillements et exhaussements de sol visés par l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.
4. Dans le cas où l'activité nécessite la création d'habitation, la surface destinée à l'habitation ne peut excéder 20m².
5. Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur installation. Le projet devra également répondre aux Orientations d'Aménagement et de Programmation définie sur la zone notamment en termes d'aménagement, de déplacements et d'approche paysagère et environnementale.
6. Toute activité en lien avec la réparation et la rénovation des véhicules automobiles avec vente automobile seulement à titre accessoire.

ARTICLE 1AUe 3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1- Voirie

Les constructions ou installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Ces voies doivent également être adaptées aux exigences de la Sécurité publique, de la Défense contre l'incendie, de la Protection civile ainsi qu'à l'approche des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

Dans tous les cas, les chaussées devront comporter des trottoirs sur au moins un des deux côtés latéraux.

L'accessibilité des personnes à mobilité réduite sera assurée sur l'ensemble de ces liaisons en créant des trottoirs de 1,50 mètre de largeur minimum libres de tout obstacle.

Le projet doit répondre aux orientations d'aménagement et de programmation définies sur la zone en matière de déplacement.

2- Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur un fonds voisin dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules dans la mesure des possibilités techniques. Ces accès doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes handicapées physiques.

ARTICLE 1Aue 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

1- Desserte en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable. Ce dernier doit être de caractéristiques suffisantes.

Tout prélèvement, puits ou forage réalisé à des fins d'usage domestique de l'eau doit faire l'objet d'une déclaration en Mairie (en référence au Décret n° 2008-652 du 2 juillet 2008 et au Code général des collectivités territoriales notamment ses articles R.2224-22 à R.2224-22-6).

2- Assainissement

a) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain vers le réseau séparatif. Un pré-traitement approprié (bacs décanteurs, déshuileurs, dessableurs) des eaux pluviales devra être réalisé sur la parcelle avant rejet dans le réseau.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, sans occasionner de gêne pour le voisinage.

Le déversement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement urbain est strictement interdit. Une séparation stricte des eaux pluviales « propres » et des eaux potentiellement chargées et polluées devra être assurée par chaque propriétaire sur sa parcelle.

b) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute autre occupation ou utilisation du sol doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes, en limite du domaine public.

Les eaux usées non domestiques sont subordonnées à un pré-traitement approprié (bacs décanteurs, déshuileurs, dessableurs, dégraisseurs) à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau public d'assainissement après autorisation par la collectivité propriétaire du réseau en application de l'article L.1331-10 du Code de la Santé publique.

3- Réseaux divers

Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain; des conditions différentes peuvent éventuellement être admises, après autorisation de la commune, notamment en cas de difficultés techniques.

4- Déchets

La collecte des ordures ménagères est assurée par la Communauté de Communes. Les déchets spécifiques et professionnels produits par les activités seront collectés et évacués par les propriétaires.

ARTICLE 1AUe 5 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE 1AUe 6 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions doivent être implantées à 5,00 mètres de l'alignement des voies.
2. Des conditions d'implantation différentes peuvent également être admises pour les bâtiments et équipements publics ainsi que les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques, technologiques d'exploitation ou de gestion.

ARTICLE 1AUe 7 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1. La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4,00 mètres ($L=H/2$).
2. Des conditions différentes peuvent être acceptées en cas de bâtiments jointifs de hauteur sensiblement égale qui peuvent être implantés sur les limites séparatives aboutissant aux voies, sous réserve des impératifs techniques liés à la protection incendie.
3. Dans les mêmes conditions, un bâtiment nouveau peut être adossé à un bâtiment existant sur un fonds voisin.
4. Des conditions d'implantation différentes peuvent également être admises dans le cas d'un projet d'ensemble cohérent et justifié ainsi que pour les bâtiments et équipements publics ainsi que les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques, technologiques d'exploitation ou de gestion.

ARTICLE 1AUe 8 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MÊME PROPRIÉTÉ

Sans objet.

ARTICLE 1AUe 9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE 1AUe 10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux définis par un plan altimétrique détaillé, jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

2. Hauteur absolue :

La hauteur des constructions, mesurée au droit du mur, ne peut excéder 9,00 m hors-tout. Ces règles ne sont toutefois pas applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs.

ARTICLE 1A Ue 11 : L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

1.Principes généraux

- a) Par leur aspect extérieur, leur situation, leur architecture et leurs dimensions, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Une architecture de qualité, contemporaine, avec des volumes simples et fonctionnels.
- b) Le recours à des matériaux (y compris le bois) et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés à la notion de développement durable et à la qualité environnementale des constructions ou à l'utilisation d'énergie renouvelable, sont admis après un examen approfondi du projet et présentation notamment du projet de façade et débords.
- c) Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d'implantation. L'organisation de ces éléments du programme, l'implantation et l'épannelage des volumes, doivent correspondre à un parti d'aménagement de modelage et d'utilisation des espaces extérieurs qui évite au maximum les terrassements importants.
- d) Pour atteindre ces objectifs, les projets doivent :
 - Utiliser les dispositions générales énumérées ci-dessous - paragraphe 2) Dispositions générales ou bien
 - Proposer des solutions originales justifiées par une analyse approfondie du site, du contexte du projet ou encore par un projet innovant en matière de développement durable.

2.Dispositions générales

- Les couvertures peuvent être soit en tuiles canal de teinte naturelle homogène, soit en panneaux de couverture adaptés : bacs acier ou aluminium laqués, panneaux ondulés, etc... Le pourcentage de la pente doit être entre 30 et 33 %. Un pourcentage minimum de la pente est accepté à 10 %.
- Dans le cas de l'emploi d'une énergie nouvelle (solaire, éolienne, etc...) ou d'une démarche Haute qualité environnementale (HQE), les pentes ainsi que la couleur de la toiture peuvent être modifiées pour une opération donnée. Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes et ne pas déroger à l'article 10.
- Tous les éléments d'un même bâtiment doivent s'harmoniser entre eux et être traités avec le même soin (façades, annexes, pignons, etc...). - Les teintes des enduits de façades doivent être choisies dans la gamme du nuancier disponible en Mairie. Les imitations de matériaux sont interdites, de même que les bardages non colorés, les maçonneries brutes (sauf si elles sont le résultat d'une recherche architecturale particulière).

3.Éléments techniques : énergie et communication

- a) Climatiseurs : ils devront être encastrés en totalité dans la façade et protégés par une grille de même couleur que celle-ci.
- b) Antennes paraboliques et hertziennes : elles seront, sauf impossibilité démontrée, dissimulées dans les combles et non perceptibles depuis le domaine public.
- c) Panneaux solaires thermiques : ils seront intégrés dans le pan de la toiture et peu saillants, leur dimension sera inférieure au tiers de la surface de pan de toiture.
- d) Panneaux solaires photovoltaïques : ils sont également autorisés en intégration au bâti (modules solaires photovoltaïques participant ainsi à la structure du bâtiment : intégré en toiture, brise soleil, façade, verrière, garde- corps, allège.).

4.Clotures

Elles ne sont pas obligatoires toutefois si elles sont envisagées, elles doivent être traitées simplement. Les murettes enduites doivent répondre au précédent paragraphe "façades". La hauteur des clôtures sera fixée après consultation des services compétents de la Mairie, en considération des problèmes de visibilité, de sécurité et de topographie, celle-ci ne pourra excéder 2,00m hors-tout sur les voies publiques ou privées ainsi que sur les limites séparatives.

Elles pourront être constituées au choix :

- D'un grillage à mailles rectangulaires ou d'un ouvrage de serrurerie, de couleur foncée (le blanc est proscrit) doublée d'une haie végétale grimpante ou arbustive.
- D'un grillage à mailles rectangulaires ou d'un ouvrage de serrurerie sur un mur bahut de 0,40 mètre de hauteur. Le mur bahut devra être obligatoirement enduit, il sera traité en harmonie de matériaux et de couleur avec les façades de la construction principale, le grillage sera de couleur foncée (le blanc est proscrit) doublé d'une haie végétale grimpante ou arbustive.

ARTICLE 1Aue 12 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les dispositions du présent article sont applicables à toutes les occupations et utilisations du sol nouvelles, aux restaurations, réhabilitations, changements de destinations et extensions de bâtiments.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte sur le terrain même. Lors de l'aménagement de bâtiments existants, les possibilités de stationnement existantes ne pourront en aucun cas être supprimées.

Les besoins en stationnement devront répondre aux besoins des constructions et installations en prenant en compte notamment leur capacité d'accueil :

*Pour les constructions à caractère d'activité, commercial, de service, administratif, équipement public, des surfaces suffisantes au regard de la capacité d'accueil doivent être réservées :

- Pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement des véhicules de livraison et de service
- Pour le stationnement des véhicules du personnel.

Le stationnement des véhicules des visiteurs ou des usagers doit être regroupé en accompagnement des voiries. Il convient de prendre en compte le nombre de places de stationnements nécessaires par entreprise en fonction de leurs activités. Un traitement paysager doit être réalisé sur les espaces de stationnement.

- Pour les constructions à usage de bureau ou de service du secteur tertiaire : une place de stationnement ou de garage pour 50m² de surface de plancher
- Pour les entreprises artisanales ou commerciales : une place de stationnement ou de garage pour 25m² de surface de vente ou d'atelier

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

Conformément à la réglementation en vigueur, il doit être aménagé des places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite.

Les constructions neuves ou rénovées doivent intégrer des aires de stationnement pour les deux roues (et notamment les vélos) suffisantes et équipées pour répondre aux besoins à

raison d'une place de stationnement deux roues (1,5m²) par tranche de 100m² pour les constructions à destination d'activité, commerce, tertiaire, de service.

ARTICLE 1AUe 13 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les surfaces non construites ainsi que les abords immédiats des aires de stationnement doivent être plantés. Indépendamment de leur valeur spécifique, les éléments végétaux existants qui contribuent à donner à la zone son caractère, doivent être préservés.

Les espaces collectifs et les aires de stationnement doivent être plantées au minimum un arbre pour 500 m² de la superficie totale du terrain et un arbre pour 3 places de stationnement pouvant être regroupées pour assurer une composition paysagère et leur pérennité. Des écrans d'arbres et de haies vives doivent masquer les aires de stockage extérieures.

Ces diverses plantations doivent obligatoirement apparaître sur le plan de masse et la demande de permis de construire et sur les profils et coupe du "volet paysager" afin de mettre en évidence les justifications du parti d'intégration proposé.

Le long des limites séparatives une haie végétale continue, constituée d'arbustes, doit être plantée.

Dans un souci de développement durable, il conviendra de choisir au moment de la plantation des espèces et variétés dont la résistance à la sécheresse est reconnue.

Le choix des espèces végétales à planter doit être évalué au vu de leur pouvoir allergène.

ARTICLE 1AUe 14 : LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UC

QUALIFICATION DE LA ZONE UC

Il s'agit d'une zone destinée à accueillir des activités artisanales, commerciales, industrielles, de services...

*** En termes de risques, la zone ou une partie de la zone est concernée par :**

- le risque "sismique" selon la cartographie "zone de sismicité du territoire français" en vigueur au 1^{er} mai 2011" classant la commune en zone de sismicité 3 modérée. Les nouveaux bâtiments et les bâtiments anciens dans des conditions particulières doivent respecter les règles de construction parasismique, en référence aux articles R563- 1 à R563-8 du Code de l'Environnement modifiés par les décrets n° 2010-1254 et n° 2010-1255 du 22 octobre 2010 et l'arrêté du 22 octobre 2010 modifié par l'arrêté du 19 juillet 2011.

- le risque "inondation" provenant du Réart, de l'Agouille de la Mar et d'un ensemble de ravins et de canaux, en référence au Porter à connaissance, la délimitation de la zone inondable figurant au POS antérieurement opposable est reportée au document graphique. Ce risque est repéré par un certain nombre d'études et de cartographies notamment géomorphologiques constituant les documents de connaissance de l'aléa, elles peuvent induire des règles de précaution préventives particulières relatives aux constructions et installations.

*** Nonobstant les législations, règles et documents régissant l'usage des sols et s'imposant au PLU, les formalités préalables à tout projet de construction ou d'aménagement.....la zone ou une partie de la zone est plus spécifiquement concernée par :**

- le classement sonore des infrastructures de transports terrestres en application notamment de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative au bruit et des arrêtés préfectoraux n°3983 du 27.11.1999 et n°763/2002 du 15.3.2002 les constructeurs ont donc l'obligation de prendre en compte le bruit engendré par une protection phonique des constructions en fonction de leur exposition sonore.

ARTICLE UC 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Les installations soumises à autorisation ou à déclaration sauf celles indiquées à l'article UC 2.
2. Les constructions à destination d'habitation sauf celles indiquées à l'article UC 2.
3. Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes, tel qu'il résulte des articles R.421-23e et R.421-19j du Code de l'Urbanisme.
4. Le stationnement individuel ou collectif des caravanes.
5. Le stationnement collectif des caravanes en dehors des terrains aménagés, tel que prévu à l'article R.421-23d du Code de l'Urbanisme.
6. L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis afin de permettre l'installation collective ou individuelle de caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
7. L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes tel que prévu à l'article R.421-19c du Code de l'Urbanisme, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
8. L'implantation d'habitations légères de loisirs telle que prévue à l'article R.111-34 du Code de l'Urbanisme.
9. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
10. Les caves et les sous-sols dans les secteurs identifiés comme inondables selon les cartographies d'inondabilité.
11. Les remblais dans les secteurs identifiés comme inondables selon les cartographies d'inondabilité.
12. L'implantation d'antennes relais (ou station de base) de téléphonie mobile à une distance inférieure à 500 mètres de toute zone habitée.

ARTICLE UC 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sous réserve de prescriptions particulières relatives aux risques naturels identifiés.

1. Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur installation, leur modernisation sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.
2. Les habitations destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ou des services généraux de la zone ; l'habitation doit être intégrée au bâtiment principal et sa surface de plancher ne peut excéder 120m².
4. Les affouillements et exhaussements de sol visés par l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

5. Les planchers nouvellement créés doivent être établis à +0,70m par rapport au terrain naturel dans les secteurs identifiés comme inondables selon les cartographies d'inondabilité.

6. Toute construction ou installation nouvelle doit respecter un recul d'au moins :

- 15m par rapport à la berge du Correch
- 10m par rapport à la berge des autres cours d'eau

ARTICLE UC 3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 – Voirie

Les constructions ou installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Toute voie nouvelle doit coller au terrain naturel dans les secteurs identifiés comme inondables selon les cartographies d'inondabilité.

Ces voies doivent également être adaptées aux exigences de la Sécurité publique, de la Défense contre l'incendie, de la Protection civile ainsi qu'à l'approche des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

2 – Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur un fonds voisin dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules dans la mesure des possibilités techniques. Ces accès doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes handicapées physiques.

ARTICLE UC 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

1 - Desserte en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable. Ce dernier doit être de caractéristiques suffisantes.

Tout prélèvement, puits ou forage réalisé à des fins d'usage domestique de l'eau doit faire l'objet d'une déclaration en Mairie (en référence au Décret n° 2008-652 du 2 juillet 2008 et au Code général des collectivités territoriales notamment ses articles R.2224-22 à R.2224-22-6).

2 - Assainissement

a) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain vers le réseau séparatif.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, sans occasionner de gêne pour le voisinage.

Le déversement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement urbain est strictement interdit.

b) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute autre occupation ou utilisation du sol doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes, en limite du domaine public.

Les eaux usées non domestiques sont subordonnées à un pré-traitement approprié à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau public d'assainissement après autorisation par la collectivité propriétaire du réseau en application de l'article L.1331-10 du Code de la Santé publique.

Les eaux usées (y compris les eaux de vidange de piscines) ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

3 - Réseaux divers

Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain; des conditions différentes peuvent éventuellement être admises, après autorisation de la commune, notamment en cas de difficultés techniques.

ARTICLE UC 5 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE UC 6 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions doivent être implantées à **25 15** mètres de l'axe de la R.D. 8 et du carrefour giratoire de la R.D. 612 et à 5 mètres de l'alignement des autres voies.

2. Des conditions d'implantation différentes peuvent également être admises pour les bâtiments et équipements publics ainsi que les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques, technologiques d'exploitation ou de gestion.

3. Les nouvelles constructions devront respecter le retrait minimum de 15,00m par rapport à la berge du Correch et de 10,00m par rapport aux berges des autres cours d'eau.

ARTICLE UC 7 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1. La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres. ($L=H/2$)

2. Des conditions différentes peuvent être acceptées en cas de bâtiments jointifs de hauteur sensiblement égale qui peuvent être implantés sur les limites séparatives aboutissant aux voies, sous réserve des impératifs techniques liés à la protection incendie.

3. Dans les mêmes conditions, un bâtiment nouveau peut être adossé à un bâtiment existant sur un fonds voisin.

4. Des conditions d'implantation différentes peuvent également être admises dans le cas d'un projet d'ensemble cohérent et justifié ainsi que pour les bâtiments et équipements publics ainsi que les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des

services publics ou d'intérêt collectif dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques, technologiques d'exploitation ou de gestion.

ARTICLE UC 8 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MÊME PROPRIÉTÉ

Sans objet.

ARTICLE UC 9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol est limitée à 0,30 dans les secteurs identifiés comme inondables selon les cartographies d'inondabilité.

ARTICLE UC 10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux définis par un plan altimétrique détaillé, jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

2. Hauteur relative

La hauteur de toute construction ne peut excéder celles des constructions pré-existantes. Toutefois cette hauteur peut être dépassée après avis des services compétents, dans le cas d'alignement sur les immeubles voisins ou d'amélioration de l'aspect architectural

3. Hauteur absolue

La hauteur des constructions, mesurée au droit du mur, ne peut excéder 9,00 m hors-tout. Ces règles ne sont toutefois pas applicables aux bâtiments et équipements publics.

4. Les planchers habitables des nouvelles constructions seront à la cote "terrain naturel +0,70 m" dans les secteurs identifiés comme inondables selon les cartographies d'inondabilité.

ARTICLE UC 11 : L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. Principes généraux

a) Par leur aspect extérieur, leur situation, leur architecture et leurs dimensions, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

b) Le recours à des matériaux (y compris le bois) et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés à la notion de développement durable et à la qualité environnementale des constructions ou à l'utilisation d'énergie renouvelable, sont admis après un examen approfondi du projet et présentation notamment du projet de façade et débords.

c) Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d'implantation. L'organisation de ces éléments du programme, l'implantation et l'épannelage des volumes, doivent correspondre à un parti d'aménagement de modelage et d'utilisation des espaces extérieurs qui évite au maximum les terrassements importants.

d) Pour atteindre ces objectifs, les projets doivent :

- utiliser les dispositions générales énumérées ci-dessous - paragraphe 2) Dispositions générales

ou bien

- proposer des solutions originales justifiées par une analyse approfondie du site, du contexte du projet... ou encore par un projet innovant en matière de développement durable.

2. Dispositions générales

- Les couvertures peuvent être soit en tuiles canal de teinte naturelle homogène, soit en panneaux de couverture adaptés : bacs acier ou aluminium laqués, panneaux ondulés, etc...

- Dans le cas de l'emploi d'une énergie nouvelle (solaire, éolienne, etc ...) ou d'une démarche Haute qualité environnementale (HQE), les pentes ainsi que la couleur de la toiture peuvent être modifiées pour une opération donnée. Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes et ne pas déroger à l'article 10.

- Tous les éléments d'un même bâtiment doivent s'harmoniser entre eux et être traités avec le même soin (façades, annexes, pignons, etc...).

- Les teintes des enduits de façades doivent être choisies dans la gamme du nuancier disponible en Mairie.

Les imitations de matériaux sont interdites, de même que les bardages non colorés, les maçonneries brutes (sauf si elles sont le résultat d'une recherche architecturale particulière).

3. Éléments techniques : énergie et communication

a) Climatiseurs : ils devront être encastrés en totalité dans la façade et protégés par une grille de même couleur que celle-ci. En façades sur voies, si les climatiseurs ne sont pas encastrés en totalité, ils devront être situés au-delà de 6m de haut depuis la voie ou le trottoir en aplomb.

b) Antennes paraboliques et hertziennes : elles seront, sauf impossibilité démontrée, dissimulées dans les combles et non perceptibles depuis le domaine public.

c) Panneaux solaires thermiques : ils seront intégrés dans le pan de la toiture et peu saillants, leur dimension sera inférieure au tiers de la surface de pan de toiture.

d) Panneaux solaires photovoltaïques: ils sont également autorisés soit en surimposition (modules solaires photovoltaïques simplement fixés sur la toiture existante) soit en intégration au bâti (modules solaires photovoltaïques participant ainsi à la structure du bâtiment : intégré en toiture, brise soleil, façade, verrière, garde- corps, allège...).

4. Clôtures

L'édification des clôtures et toute intervention sur celles-ci doit faire l'objet d'une déclaration préalable. Les clôtures sur emprises publiques et sur limites séparatives ne peuvent excéder 1,80 mètre de hauteur.

Elles seront constituées :

- D'un mur bahut de 0,80 mètre (hors zone inondable) traité en harmonie de matériaux et de couleur avec les façades de la construction principale, surmonté éventuellement d'un grillage à maille rectangulaire ou d'un ouvrage de serrurerie pour une hauteur totale de 1,80 mètre maximum à partir du Terrain Naturel (TN).

En limites séparatives, les clôtures peuvent également être constituées d'un mur plein (hors zone inondable) d'une hauteur maximum de 1,80 mètre maximum à partir du Terrain Naturel (TN), il sera traité en harmonie de matériaux et de couleur avec les façades de la construction principale.

Dans les zones concernées pas le risque inondation, les clôtures devront respecter une perméabilité de 80%. Elles seront constituées d'un muret de 0,20 m, surmonté d'un grillage à maille rectangulaire ou d'un ouvrage de serrurerie.

✓ Pour les bâtiments et équipements publics, les équipements et ouvrages techniques publics :

Des conditions différentes pourront être admises pour tenir compte des contraintes commandées par des impératifs techniques, architecturaux, technologiques, d'exploitation, de gestion, de sécurité.....

ARTICLE UC 12 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les dispositions du présent article sont applicables à toutes les occupations et utilisations du sol nouvelles, aux restaurations, réhabilitations, changements de destinations et extensions de bâtiments.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte sur le terrain même. Lors de l'aménagement de bâtiments existants, les possibilités de stationnement existantes ne pourront en aucun cas être supprimées.

Les besoins en stationnement devront répondre aux besoins des constructions et installations en prenant en compte notamment leur capacité d'accueil :

* Pour les constructions à destination d'habitation : une place de stationnement ou de garage par logement.

* Pour les constructions à caractère d'activité, commercial, de service, administratif, équipement public, des surfaces suffisantes au regard de la capacité d'accueil doivent être réservées :

- pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement des véhicules de livraison et de service

- pour le stationnement des véhicules du personnel, des visiteurs ou des usagers.

- Pour les constructions à usage de bureau ou de service du secteur tertiaire : une place de stationnement ou de garage pour 50m² de surface de plancher

- Pour les entreprises artisanales ou commerciales : une place de stationnement ou de garage pour 25m² de surface de vente ou d'atelier

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

* Conformément à la réglementation en vigueur, il doit être aménagé des places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite.

* Les constructions neuves ou rénovées doivent intégrer des aires de stationnement pour les deux roues (et notamment les vélos) suffisantes et équipées pour répondre aux besoins à raison d'une place de stationnement deux roues (1,5m²) par tranche de 100m² pour les constructions à destination d'activité, commerce, tertiaire, de service.

ARTICLE UC 13 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les surfaces non construites ainsi que les abords immédiats des aires de stationnement doivent être plantés. Indépendamment de leur valeur spécifique, les éléments végétaux existants qui contribuent à donner à la zone son caractère, doivent être préservés.

Les espaces collectifs et les aires de stationnement doivent être plantées au minimum un arbre pour 500 m² de la superficie totale du terrain et un arbre pour 3 places de stationnement pouvant être regroupées pour assurer une composition paysagère et leur pérennité. Des écrans d'arbres et de haies vives doivent masquer les aires de stockage extérieures.

Ces diverses plantations doivent obligatoirement apparaître sur le plan de masse et la demande de permis de construire et sur les profils et coupe du "volet paysager" afin de mettre en évidence les justifications du parti d'intégration proposé.

Le long des limites séparatives une haie végétale continue, constituée d'arbustes, doit être plantée.

La marge de reculement exigée le long de la RD8 sera engazonnée sur toute la surface et accueillera des arbres de haute tige et des arbustes.

Dans un souci de développement durable, il conviendra de choisir au moment de la plantation des espèces et variétés dont la résistance à la sécheresse est reconnue.

Le choix des espèces végétales à planter doit être évalué au vu de leur pouvoir allergène.

ARTICLE UC 14 : LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS est fixé à 0,70.