

	COMMUNE DU SÉQUESTRE	
Département du Tarn - Communauté d'Agglomération du Grand Albigeois - C2A		
Plan Local D'urbanisme		
4.1	REGLEMENT ECRIT	
prescription de révision du PLU : DCM du 09 / 04 / 2008 arrêt du projet de PLU : DCM du 27 / 05 / 2009 approbation du PLU : DCM du 21 / 12 / 2009 approbation modification simplifiée n°1 : DCM du 30 / 05 / 2010 approbation de la modification n°1 : DCM du 19 / 07 / 2012 approbation modification simplifiée n°2 : DCM du 24 / 02 / 2015 approbation modification simplifiée n°3 : DCM du 10 / 12 / 2015 approbation modification n°2 : DCCommunautaire du / / 2017		VISA :
COMMUNE DU SÉQUESTRE Maîtrise d'Ouvrage		

SOMMAIRE

ZONES U	4
Zone Ua	4
Zone Ux	9
ZONES AU	14
Zone AUa	14
Zone AUb	18
Zone AUz	23
Zone AUx	29
Zone AU0	34
ZONES N	37
Zone N	37
Zone Ne	42
Zone Nh	46
Zone Nv	50
ZONES A	53

PRESENTATION DES ZONES

TYPES DE ZONES ZONES SECTEURS

U (Urbanisées)	Ua	<i>Ua</i> <i>Ua1</i>
	Ux	<i>Ux</i> <i>Ux1</i> <i>Ux2</i> <i>Ux3</i>

AU (A Urbaniser)	AUa	<i>AUa1</i> <i>AUa2</i>
	AUb	
	AUz	<i>AUz</i> <i>AUz1</i> <i>AUz2</i>
	AUx	<i>AUx</i> <i>AUx0</i>
	AUo	

N (Naturelles)		
	N	<i>N</i> <i>N1</i> <i>N2</i> <i>N3</i> <i>N4</i>
	Ne	
	Nh	<i>Nh1</i> <i>Nh2</i>
	Nv	

A (Agricole)	A	<i>A</i> <i>A1</i>
---------------------	----------	-----------------------

ZONE Ua



SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE 1 Ua - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations des sols, dans les secteurs à risques, tels que définies dans le PPR joint en annexe au présent PLU,
Les constructions à usage industriel,
Les constructions à usage d'entrepôts commerciaux à l'exception de ceux autorisés à l'article 2,
Les constructions à usage agricole,
Les opérations d'aménagement d'ensemble à vocation industrielle ou artisanale,
Les carrières,
Le stationnement des caravanes isolées,
Les mobil-homes,
Les parcs résidentiels de loisirs,
Les terrains de camping, de caravanage,
Les dépôts de véhicules,
Les constructions et installations liées aux transmissions aériennes,

ARTICLE 2 Ua - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

Les occupations et utilisations des sols, dans les secteurs à risques, sont soumises aux prescriptions précisées dans le règlement du PPR joint en annexe du présent PLU.

Les constructions à usage artisanal, à condition de ne pas porter atteinte au confort du voisinage (nuisances sonores, olfactives ou visuelles).

Les constructions à usage d'entrepôts liées à une activité de commerce présente ou à créer sur la même unité foncière.

Les constructions ou installations à destination d'équipement à condition qu'ils soient publics ou d'intérêt collectif.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 Ua - ACCES ET VOIRIE

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et/ou technique, les règles ci-dessous pourront ne pas s'appliquer aux édifices techniques et ouvrages nécessaires aux services publics et réseaux d'intérêt public.

I - ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible ; est considéré comme enclavé tout terrain ne disposant pas d'un accès automobile sur une voie publique ou privée. Lorsque le terrain est riverain de 2 ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies présentant une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

II - VOIRIE

Elle doit avoir les caractéristiques adaptées à l'approche et à l'utilisation des dispositifs de lutte contre l'incendie :

- Bande roulable minimale : 3,50 m,
- Hauteur sous porche minimale : 3,50 m,
- Rayon intérieur minimal : 11 m.

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Ces règles ne s'appliquent pas aux cheminements piétons et aux pistes cyclables.

Les voies en impasse sont interdites. Elles peuvent toutefois être acceptées si elles desservent un maximum de 4 lots. Ces voies devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés ou à ceux des services publics (lutte contre l'incendie...) de faire aisément demi-tour soit par un cercle inscrit de 15 m minimum de diamètre, soit par un dispositif en T, en U ou en Y de retournement. Cette place de retournement ne sera pas exigée si la voie est inférieure à 60 m de longueur ou s'il y a une possibilité de raccorder cette impasse à une voie limitrophe.

De plus, chaque bâtiment et cellule de bâtiment doivent être défendus :

- par un premier point d'eau situé à moins de 100 m d'un accès au bâtiment ou à la cellule,
- par un deuxième point d'eau situé à moins de 300 m d'un accès au bâtiment ou à la cellule, si le besoin en eau est supérieur à 120 m³.

ARTICLE 4 Ua - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et/ou technique, les règles ci-dessous pourront ne pas s'appliquer aux édifices techniques et ouvrages nécessaires aux services publics et réseaux d'intérêt public.

I - EAU

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

II - ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau collecteur d'eaux pluviales, ni dans les fossés ou cours d'eau.

Dans le secteur Ua1 :

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur est obligatoire. Sa mise en place est soumise au contrôle de conception et de réalisation obligatoire du SPANC de la Communauté d'Agglomération de l'Albigeois.

Eaux pluviales

Elles seront déversées dans le réseau collecteur des eaux pluviales. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, un dispositif adapté à l'opération et au terrain sera réalisé par le pétitionnaire sur le terrain et à sa charge.

ARTICLE 5 Ua - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et ou technique, les règles ci-dessous pourront ne pas s'appliquer aux équipements publics ainsi qu'aux édifices techniques et ouvrages nécessaires aux services publics et réseaux d'intérêt public.

Les constructions devront être implantées à une distance au moins égale à (aux) :

- 35 m de l'axe de la voie de la RN88 la plus proche pour les maisons d'habitation, et 25 m pour les autres constructions,
- 15 m de l'axe de la RD84.

Pour les autres voies, les constructions devront être implantées en limite du domaine public ou à une distance au moins égale à 3 m, excepté pour les constructions sur les parcelles concernées par les retraits minimums d'implantation indiqués sur le zonage qu'elles devront respecter.

Des implantations différentes pourront être admises pour les extensions des constructions existantes, à condition de ne pas diminuer le retrait existant.

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

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et ou technique, les règles ci-dessous pourront ne pas s'appliquer aux équipements publics ainsi qu'aux édifices techniques et ouvrages nécessaires aux services publics et réseaux d'intérêt public.

Les constructions peuvent s'implanter sur la limite séparative ou à une distance au moins égale à la demi - hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 m.

ARTICLE 8 Ua - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non réglementé.

ARTICLE 9 Ua - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 10 Ua - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et ou technique, les règles ci-dessous pourront ne pas s'appliquer aux équipements publics ainsi qu'aux édifices techniques et ouvrages nécessaires aux services publics et réseaux d'intérêt public.

La hauteur des constructions est mesurée au droit du sol existant jusqu'à l'égout du toit, et ce en tout point de la construction. La hauteur devra respecter la hauteur moyenne des constructions avoisinantes. En aucun cas, elle ne devra dépasser 13,5 m (soit R+3 niveaux).

ARTICLE 11 Ua - ASPECT EXTERIEUR

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et ou technique, les règles ci-dessous pourront ne pas s'appliquer aux équipements publics ainsi qu'aux édifices techniques et ouvrages nécessaires aux services publics et réseaux d'intérêt public.

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants (bâti existant, sites, paysages). Les constructions de style particulier, par leur architecture, par les techniques de constructions employées, par la nature des matériaux utilisés, doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement immédiat, au site, afin d'éviter qu'elles n'apparaissent comme un point singulier dans le quartier, dans le paysage.

La liste des éléments de paysage, identifiés au document graphique, en application des articles L.123-1 7° et R.123-11-h du Code de l'Urbanisme, ainsi que les prescriptions éventuelles les concernant, figurent en annexe du règlement (cf. pièce n°4.2 du présent dossier).

ARTICLE 12 Ua - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Il est exigé en dehors des voies publiques :

- | | |
|--------------------------------------|--|
| - Habitations : | 2 aires par logement |
| - Bureaux : | 1 aire pour 70 m ² de surface de plancher |
| - Commerces : | 1 aire pour 40 m ² de surface de plancher |
| - Hôtel - Restaurant : | 1 aire par chambre |
| | 1 aire par 10 m ² de salle de restaurant |
| - Salle de spectacle et de réunion : | à définir suivant capacité d'accueil. |
| - Etablissement d'enseignement : | |
| 1 ^{er} degré | 1 aire par salle de classe |
| 2 ^{ème} degré | 2 aires par salle de classe |

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions « sociales » qui devront créer une place par logement.

Pour les activités ou équipements non mentionnés, la norme à appliquer sera celle de l'activité ou de l'équipement ci-dessus le plus directement assimilable. En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il

réalise ou qu'il fait réaliser les dites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L421.3 (alinéa 3-4-5) du Code de l'Urbanisme.

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

Les plantations existantes, qui présentent un intérêt pour l'équilibre écologique ou pour la qualité du site, seront maintenues. Une attention particulière sera portée au choix des essences afin que la hauteur des plantations ne soit pas incompatible avec les hauteurs maximales imposées par les servitudes aéronautiques et radioélectriques.

La liste des éléments de paysage, identifiés au document graphique, en application des articles L.123-1 7° et R.123-11-h du Code de l'Urbanisme, ainsi que les prescriptions éventuelles les concernant, figurent en annexe du règlement (cf. pièce n°4.2 du présent dossier).

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 Ua - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ZONE Ux



SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE 1 Ux- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations des sols, dans les secteurs à risques, tels que définies dans le PPR joint en annexe au présent PLU,
Les constructions à usage industriel,
Les constructions à usage d'entrepôts non intégrées dans le volume architectural du bâtiment accueillant l'activité autorisée,
Les constructions à usage agricole,
Les opérations d'aménagement d'ensemble à vocation industrielle, artisanales ou d'habitat,
Les carrières,
Les stationnements des caravanes isolées, des mobil homes,
Les parcs résidentiels de loisirs,
Les terrains de camping, de caravanage,
Les dépôts de véhicules, à l'exception de ceux relatifs à une activité de garage automobile (réparation et entretien) et/ou vente de véhicules.

ARTICLE 2 Ux- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les occupations et utilisations des sols, dans les secteurs à risques, sont soumises aux prescriptions précisées dans le règlement du PPR joint en annexe du présent PLU.

Les habitations sous condition qu'elles soient directement liées à l'activité de la zone, et intégrées dans le volume architectural du bâtiment lié à l'activité ou que l'habitat soit sous la forme d'habitat collectif.

Les changements de destinations pour habitat à condition qu'ils s'intègrent dans le volume architectural du bâtiment ou qu'ils soient sous la forme d'habitat collectif.

Les constructions ou installations à destination d'équipement à condition qu'ils soient publics ou d'intérêt collectif.

Dans le secteur Ux2 :

Sont autorisés les stationnements de véhicules et les parkings de covoiturage.

Dans le secteur Ux3 :

Sont autorisées les constructions ou installations à destination commerciale et économique, culturelle, d'équipements ou d'habitat.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 Ux - ACCES ET VOIRIE

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et ou technique, les règles ci-dessous pourront ne pas s'appliquer aux équipements publics ainsi qu'aux édifices techniques et ouvrages nécessaires aux services publics et réseaux d'intérêt public.

L'autorisation de construire ne peut être accordée que si les dispositions de défense incendie sont assurées.

I - ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible ; est considéré comme enclavé tout terrain ne disposant pas d'un accès automobile sur une voie publique ou privée. Lorsque le terrain est riverain de 2 ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies présentant une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

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

II - VOIRIE

Elle doit avoir les caractéristiques adaptées à l'approche et à l'utilisation de lutte contre l'incendie :

- Bande roulable minimale : 3,50 m,
- Hauteur sous porche minimale : 3,50 m,
- Rayon intérieur minimal : 11 m.

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Ces règles ne s'appliquent pas aux cheminements piétons et aux pistes cyclables. Les voies en impasse ne peuvent être autorisées qu'à titre temporaire, ou à titre définitif si elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent. Dans tous les cas, ces voies devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés ou à ceux des services publics (lutte contre l'incendie...) de faire aisément demi-tour soit par un cercle inscrit de 15 m minimum de diamètre, soit par un dispositif en T, en U, ou en Y de retournement. Cette place de retournement ne sera pas exigée si la voie est inférieure à 60 m de longueur ou s'il y a une possibilité de raccorder cette impasse à une voie limitrophe.

De plus, chaque bâtiment et cellule de bâtiment doivent être défendus :

- par un premier point d'eau situé à moins de 100 m d'un accès au bâtiment ou à la cellule,
- par un deuxième point d'eau situé à moins de 300 m d'un accès au bâtiment ou à la cellule, si le besoin en eau est supérieur à 120 m³.

ARTICLE 4 Ux - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et ou technique, les règles ci-dessous pourront ne pas s'appliquer aux édifices techniques et ouvrages nécessaires aux services publics et réseaux d'intérêt public.

Eau potable

Toute installation ou toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement, sauf la zone Ux1. Dans la zone Ux1 seront acceptés les systèmes d'assainissement individuels conformes à la réglementation. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau collecteur d'eaux pluviales.

Eaux pluviales

Elles seront déversées dans le réseau collecteur des eaux pluviales. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, un dispositif adapté à l'opération et au terrain sera réalisé par le pétitionnaire sur le terrain et à sa charge.

ARTICLE 5 Ux - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et ou technique, les règles ci-dessous pourront ne pas s'appliquer aux équipements publics ainsi qu'aux édifices techniques et ouvrages nécessaires aux services publics et réseaux d'intérêt public.

Les constructions devront être implantées à une distance au moins égale à :

- 35 m de l'axe de la voie de la RN88 la plus proche pour les maisons d'habitation, et 25 m pour les autres constructions,
- 20 m de l'axe de l'Avenue des Marranes pour le côté ouest de l'Avenue,
- 6,5 m de l'axe de l'Avenue des Marranes pour le côté est de l'Avenue,
- 5 m du domaine public de la RD84.

Pour les autres voies, les constructions devront être implantées en limite du domaine public ou à une distance au moins égale à 3 m, excepté pour les constructions sur les parcelles concernées par les retraits minimums d'implantation indiqués sur le zonage qu'elles devront respecter.

Des implantations différentes pourront être admises pour les extensions des constructions existantes, à condition de ne pas diminuer le retrait existant.

Dans le secteur Ux3 : Non réglementé.

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

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et ou technique, les règles ci-dessous pourront ne pas s'appliquer aux équipements publics ainsi qu'aux édifices techniques et ouvrages nécessaires aux services publics et réseaux d'intérêt public.

Les constructions doivent s'implanter sur la limite séparative ou à une distance au moins égale à la demi - hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 m. Dans le cas où une construction à usage d'activité s'implante en limite séparative, les règles de sécurité devront être respectées.

Dans le secteur Ux3 : Non réglementé.

ARTICLE 8 Ux - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non réglementé.

ARTICLE 9 Ux - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 10 Ux - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et ou technique, les règles ci-dessous pourront ne pas s'appliquer aux équipements publics ainsi qu'aux édifices techniques et ouvrages nécessaires aux services publics et réseaux d'intérêt public.

La hauteur des constructions est mesurée au droit du sol existant jusqu'à l'égout du toit, et ce en tout point de la construction. En aucun cas, elle ne devra dépasser 16 m.

Dans le secteur Ux3 : Non réglementé.

ARTICLE 11 Ux - ASPECT EXTERIEUR

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et ou technique, les règles ci-dessous pourront ne pas s'appliquer aux équipements publics ainsi qu'aux édifices techniques et ouvrages nécessaires aux services publics et réseaux d'intérêt public.

Electricité et téléphone : sauf pour impératif technique reconnu, les branchements et raccordements devront être enterrés ou posés en façade de la façon la moins apparente possible.

Toutes les constructions devront présenter une simplicité de volume, une qualité d'aspect et de matériaux garantissant une harmonie d'ensemble et une bonne résistance au vieillissement. Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit, tels que briques creuses, agglomérés, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions et des clôtures.

Les ouvrages annexes, les coffrets techniques, les installations destinées à accueillir des déchets ou ordures de toutes sortes, implantés en extérieur pourront n'être autorisés que s'ils font l'objet d'une intégration paysagère qui ne nuit pas à l'image d'ensemble du site.

Pour les bâtiments situés en bordure de voie sur l'entrée de ville d'Albi, le volet paysager du permis de construire devra faire l'objet d'une attention particulière.

Dans le secteur Ux3 : Non réglementé.

ARTICLE 12 Ux - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Il est exigé :

- Habitations : 1 aire par logement
- Bureaux : 1 aire pour 70 m² de surface de plancher
- Commerces : 1 aire pour 40 m² de surface de plancher
- Hôtel - Restaurant : 1 aire par chambre
- 1 aire par 10 m² de salle de restaurant
- Salle de spectacle et de réunion :
à définir suivant capacité d'accueil.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions « sociales », qui devront créer une place par logement.

Pour les activités ou équipements non mentionnés, la norme à appliquer sera celle de l'activité ou de l'équipement ci-dessus le plus directement assimilable. En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou qu'il fait réaliser les dites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L421.3 (alinéa 3-4-5) du Code de l'Urbanisme.

Dans le secteur Ux3 : A définir suivant l'activité et la capacité d'accueil des constructions.

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

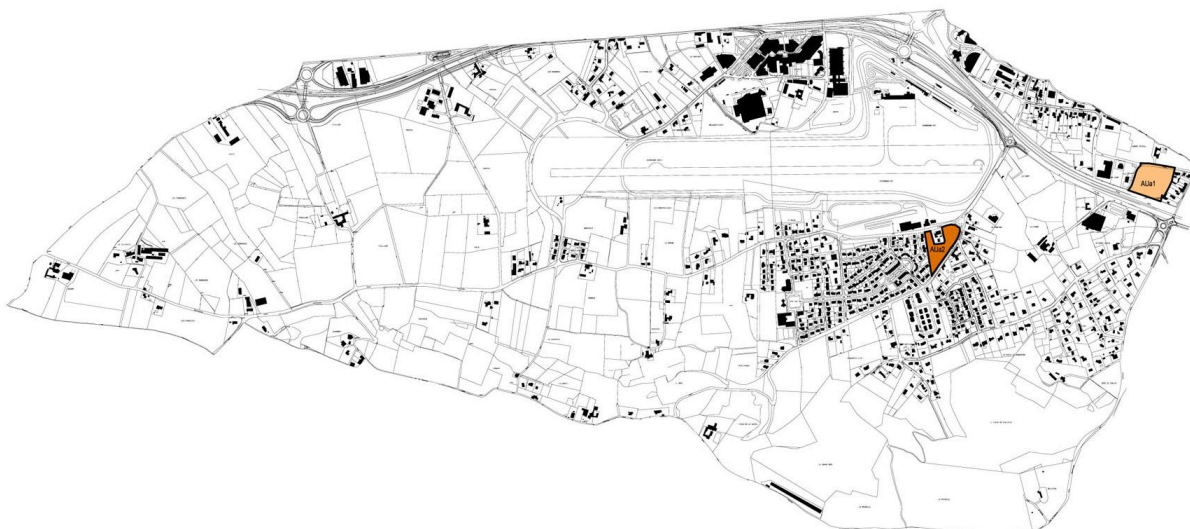
Non réglementé.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 Ux - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ZONE AUa



SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE 1 AUa - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage d'entrepôts commerciaux à l'exception de ceux autorisés à l'article 2,
- Les constructions à usage industriel, agricole,
- Les opérations d'aménagement d'ensemble à vocation industrielle ou artisanale
- Les carrières,
- Les stationnements de caravanes isolées, de mobil-homes,
- Les parcs résidentiels de loisir,
- Les terrains de camping, de caravanage,
- Les dépôts de véhicules,
- Les constructions et installations liées aux transmissions aériennes,
- Les constructions isolées.

ARTICLE 2 AUa - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

Les constructions à usage artisanal, à condition de ne pas porter atteinte au confort du voisinage (nuisances sonores, olfactives ou visuelles).

Chaque secteur devra être urbanisé dans le cadre d'une opération d'ensemble.

Les constructions à usage d'entrepôts liées à une activité de commerce présente ou à créer sur la même unité foncière.

Les constructions ou installations à destination d'équipement à condition qu'ils soient publics ou d'intérêt collectif.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 AUa - ACCES ET VOIRIE

Pour tenir compte d'impératif de fonctionnement et ou technique, les règles ci-dessous pourront ne pas s'appliquer aux équipements publics ainsi qu'aux édifices techniques et ouvrages nécessaires aux services publics et réseaux d'intérêt public.

I - ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible ; est considéré comme enclavé tout terrain ne disposant pas d'un accès automobile sur une voie publique ou privée. Lorsque le terrain est riverain de 2 ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies présentant une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

II - VOIRIE

Elle doit avoir les caractéristiques adaptées à l'approche et à l'utilisation de lutte contre l'incendie :

- Bande roulable minimale : 3,50 m,
- Hauteur sous porche minimale : 3,50 m,
- Rayon intérieur minimal : 11 m.

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Ces règles ne s'appliquent pas aux cheminements piétons et aux pistes cyclables.

Les voies en impasse sont interdites. Elles peuvent toutefois être acceptées si elles desservent un maximum de 4 lots. Ces voies devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés ou à ceux des services publics (lutte contre l'incendie...) de faire aisément demi-tour soit par un cercle inscrit de 15 m minimum de diamètre, soit par un dispositif en T, en U, ou en Y de retournement. Cette place de retournement ne sera pas exigée si la voie est inférieure à 60 m de longueur ou s'il y a une possibilité de raccorder cette impasse à une voie limitrophe.

De plus, chaque bâtiment et cellule de bâtiment doivent être défendus :

- par un premier point d'eau situé à moins de 100 m d'un accès au bâtiment ou à la cellule,
- par un deuxième point d'eau situé à moins de 300 m d'un accès au bâtiment ou à la cellule, si le besoin en eau est supérieur à 120 m³.

Dans le secteur AUa1

La voirie principale de desserte de la zone doit permettre de desservir l'ensemble du site.

ARTICLE 4 AUa - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Pour tenir compte d'impératif de fonctionnement et ou technique, les règles ci-dessous pourront ne pas s'appliquer aux édifices techniques et ouvrages nécessaires aux services publics et réseaux d'intérêt public.

I - EAU

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

II - ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau collecteur d'eaux pluviales, ni dans les fossés.

Eaux pluviales

Elles seront déversées dans le réseau collecteur de récupération des eaux pluviales. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, un dispositif adapté à l'opération et au terrain sera réalisé par le pétitionnaire sur le terrain et à sa propre charge.

ARTICLE 5 AUa - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Pour tenir compte d'impératif de fonctionnement et ou technique, les règles ci-dessous pourront ne pas s'appliquer aux équipements publics ainsi qu'aux édifices techniques et ouvrages nécessaires aux services publics et réseaux d'intérêt public.

Les constructions devront être implantées :

- à une distance au moins égale à 35 m de l'axe de la voie de la RN88 la plus proche pour les maisons d'habitation, et 25 m pour les autres constructions,
- en limite du domaine public ou à une distance au moins égale à 3 m.

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

Pour tenir compte d'impératif de fonctionnement et ou technique, les règles ci-dessous pourront ne pas s'appliquer aux équipements publics ainsi qu'aux édifices techniques et ouvrages nécessaires aux services publics et réseaux d'intérêt public.

Les constructions peuvent s'implanter sur la limite séparative ou à une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 m.

ARTICLE 8 AUa - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non réglementé.

ARTICLE 9 AUa - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 10 AUa - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et ou technique, les règles ci-dessous pourront ne pas s'appliquer aux équipements publics ainsi qu'aux édifices techniques et ouvrages nécessaires aux services publics et réseaux d'intérêt public.

La hauteur des constructions est mesurée au droit du sol existant jusqu'à l'égout du toit, et ce en tout point de la construction. La hauteur devra respecter la hauteur moyenne des constructions avoisinantes. En aucun cas, elle ne devra dépasser 7 m.

ARTICLE 11 AUa - ASPECT EXTERIEUR

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et ou technique, les règles ci-dessous pourront ne pas s'appliquer aux équipements publics ainsi qu'aux édifices techniques et ouvrages nécessaires aux services publics et réseaux d'intérêt public.

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants (bâti existant, sites, paysages). Les constructions de style particulier, par leur architecture, par les techniques de constructions employées, par la nature des matériaux utilisés, doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement immédiat, au site, afin d'éviter qu'elles n'apparaissent comme un point singulier dans le quartier, dans le paysage.

ARTICLE 12 AUa - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Il est exigé en dehors des voies publiques :

- Habitations : 2 aires par logement
- Bureaux : 1 aire pour 70 m² de surface de plancher
- Commerces : 1 aire pour 40 m² de surface de plancher
- Restaurant : 1 aire par 10 m² de salle de restaurant
- Salle de spectacle et de réunion : à définir suivant capacité d'accueil.
- Etablissement d'enseignement :
 - 1^{er} degré 1 aire par salle de classe
 - 2^{ème} degré 2 aires par salle de classe

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions « sociales », qui devront créer une place par logement.

Pour les activités ou équipements non mentionnés, la norme à appliquer sera celle de l'activité ou de l'équipement ci-dessus le plus directement assimilable. En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou qu'il fait réaliser les dites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L421.3 (alinéa 3-4-5) du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 13 AUa - REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, DE PLANTATIONS

Les plantations existantes, qui présentent un intérêt pour l'équilibre écologique ou pour la qualité du site, seront maintenues. Une attention particulière sera portée au choix des essences afin que la hauteur des plantations ne soit pas incompatible avec les hauteurs maximums imposées par les servitudes aéronautiques et radioélectriques.

Dans le secteur AUa2 :

Il est imposé un minimum de 40% de la surface de la zone en espace vert accessible aux publics.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 AUa - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ZONE AUb



SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE 1 AUb - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions à usage industriel,
Les constructions à usage d'entrepôts commerciaux à l'exception de ceux autorisés à l'article 2,
Les constructions à usage agricole,
Les opérations d'aménagement d'ensemble à vocation industrielle,
Les carrières,
Les stationnements de caravanes isolées, de mobil-homes,
Les parcs résidentiels de loisirs,
Les terrains de camping et de caravanage,
Les constructions et installations liées aux transmissions aériennes,
Les parcs d'attractions,
Les dépôts de véhicules, à l'exception de ceux relatifs à une activité de garage automobile (réparation et entretien) et/ou vente de véhicules.

ARTICLE 2 AUb - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Chaque secteur devra être urbanisé au fur et à mesure de la réalisation des équipements.

Les constructions ou installations à destination d'équipement à condition qu'ils soient publics ou d'intérêt collectif.

Les constructions à usage d'entrepôts liées à une activité de commerce présente ou à créer sur la même unité foncière.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 AUB - ACCES ET VOIRIE

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et ou technique, les règles ci-dessous pourront ne pas s'appliquer aux équipements publics ainsi qu'aux édifices techniques et ouvrages nécessaires aux services publics et réseaux d'intérêt public.

I. ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible ; est considéré comme enclavé tout terrain ne disposant pas d'un accès automobile sur une voie publique ou privée. Lorsque le terrain est riverain de 2 ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies présentant une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Des accès aménagés peuvent être envisagés, ils seront à la charge du pétitionnaire et devront respecter les normes techniques et de sécurité en vigueur.

II - VOIRIE

Elle doit avoir les caractéristiques adaptées à l'approche et à l'utilisation des véhicules de lutte contre l'incendie :

- Bande roulable minimale : 3,50 m,
- Hauteur sous porche minimale : 3,50 m,
- Rayon intérieur minimal : 11 m.

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Ces règles ne s'appliquent pas aux cheminements piétons et aux pistes cyclables.

Les voies en impasse sont interdites. Elles peuvent être admises si elles desservent un maximum de 4 lots liés à une opération d'ensemble à destination d'habitat. Dans le cas d'une opération d'ensemble à vocation mixte, elles peuvent être admises si elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent.

Ces voies devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés ou à ceux des services publics (lutte contre l'incendie...) de faire aisément demi-tour soit par un cercle inscrit de 15 m minimum de diamètre, soit par un dispositif en T, en U ou en Y de retournement. Cette place de retournement ne sera pas exigée si la voie est inférieure à 60 m de longueur ou s'il y a une possibilité de raccorder cette impasse à une voie limitrophe.

De plus, chaque bâtiment et cellule de bâtiment doivent être défendus :

- par un premier point d'eau situé à moins de 100 m d'un accès au bâtiment ou à la cellule,
- par un deuxième point d'eau situé à moins de 300 m d'un accès au bâtiment ou à la cellule, si le besoin en eau est supérieur à 120 m³.

Les voiries principales de desserte de la zone sont celles qui sont clairement explicitées dans le document des orientations particulières. Toute construction ou aménagement ne devra pas empêcher la réalisation d'une voie de désenclavement du secteur situé entre le chemin des Pountils et La Baute, dont les connexions à respecter sont indiquées sur les documents graphiques du document des orientations particulières.

ARTICLE 4 AUB - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et ou technique, les règles ci-dessous pourront ne pas s'appliquer aux édifices techniques et ouvrages nécessaires aux services publics et réseaux d'intérêt public.

I - EAU

Toute installation ou toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

II - ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau collecteur d'eaux pluviales, ni dans les fossés ou cours d'eau

Eaux pluviales

Elles seront déversées dans le réseau public de collecte des eaux pluviales. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, un dispositif adapté à l'opération et au terrain sera réalisé par le pétitionnaire sur le terrain et à sa charge.

ARTICLE 5 AUb - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et ou technique, les règles ci-dessous pourront ne pas s'appliquer aux équipements publics ainsi qu'aux édifices techniques et ouvrages nécessaires aux services publics et réseaux d'intérêt public.

Les constructions devront être implantées à une distance minimale de :

- 50 m de l'axe de la voie de la RN88 la plus proche pour les maisons d'habitations.
- Pour les autres voies, les constructions devront être implantées en limite du domaine public ou à une distance au moins égale à 3 m.

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

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et ou technique, les règles ci-dessous pourront ne pas s'appliquer aux équipements publics ainsi qu'aux édifices techniques et ouvrages nécessaires aux services publics et réseaux d'intérêt public.

Les constructions doivent s'implanter sur la limite séparative ou à une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 m. Dans le cas où une construction à usage d'activité s'implante en limite séparative, les règles de sécurité devront être respectées.

ARTICLE 8 AUb - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non réglementé.

ARTICLE 9 Aub - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 10 Aub - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et ou technique, les règles ci-dessous pourront ne pas s'appliquer aux équipements publics ainsi qu'aux édifices techniques et ouvrages nécessaires aux services publics et réseaux d'intérêt public.

La hauteur des constructions est mesurée au droit du sol existant jusqu'à l'égout du toit, et ce en tout point de la construction. La hauteur devra respecter la hauteur moyenne des constructions avoisinantes. En aucun cas, elle ne devra dépasser 9 m, sauf pour les constructions desservies par la contre-allée de la RN88, qui ne devront pas dépasser 15 m.

ARTICLE 11 Aub - ASPECT EXTERIEUR

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et ou technique, les règles ci-dessous pourront ne pas s'appliquer aux équipements publics ainsi qu'aux édifices techniques et ouvrages nécessaires aux services publics et réseaux d'intérêt public.

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants (bâti existant, sites, paysages). Les constructions de style particulier, par leur architecture, par les techniques de constructions employées, par la nature des matériaux utilisés, doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement immédiat, au site, afin d'éviter qu'elles n'apparaissent comme un point singulier dans le quartier et dans le paysage.

En particulier, les constructions à usage autre que l'habitation devront présenter une simplicité de volume, une qualité d'aspect et de matériaux garantissant une harmonie d'ensemble et une bonne résistance au vieillissement. Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit, tels que briques creuses, agglomérés, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions et des clôtures. Les ouvrages annexes, les coffrets techniques, les installations destinées à accueillir des déchets ou ordures de toute sorte, implantés en extérieur pourront n'être autorisés que s'ils font l'objet d'une intégration paysagère qui ne nuit pas à l'image d'ensemble du site.

Pour les bâtiments desservis par la contre-allée :

- Limites séparatives : les clôtures de fond de parcelle devront permettre de masquer au maximum les arrières des bâtiments, et qui comporteront les aires de stockages et de stationnements.
- Electricité et téléphone : sauf pour impératif technique reconnu, les branchements et raccordements devront être enterrés ou posés en façade de la façon la moins apparente possible.

ARTICLE 12 Aub - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Il est exigé en dehors des voies publiques :

- Habitations : 2 aires par logement
- Bureaux : 1 aire pour 70 m² de surface de plancher
- Commerces : 1 aire pour 40 m² de surface de plancher
- Hôtel - Restaurant : 1 aire par chambre
1 aire par 10 m² de salle de restaurant
- Salle de spectacle et de réunion : à définir suivant capacité d'accueil.
- Etablissement d'enseignement :

1^{er} degré : 1 aire par salle de classe
2^{ème} degré : 2 aires par salle de classe

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions « sociales », qui devront créer une place par logement.

Pour les activités ou équipements non mentionnés, la norme à appliquer sera celle de l'activité ou de l'équipement ci-dessus le plus directement assimilable.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou qu'il fait réaliser les dites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L421.3 (alinéa 3-4-5) du Code de l'Urbanisme.

Pour les activités desservies par la contre-allée, seuls les stationnements pour visiteurs pourront être situés à l'avant de la parcelle. Les autres aires de stationnements ne devront pas être visibles depuis la nationale.

ARTICLE 13 Aub - REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, DE PLANTATIONS

Les plantations existantes, qui présentent un intérêt pour l'équilibre écologique ou pour la qualité du site, seront maintenues. Les abattages d'arbres doivent être strictement limités aux emprises aux sols des constructions et de leur accès.

Une attention particulière sera portée au choix des essences afin que la hauteur des plantations ne soit pas à terme incompatible avec les hauteurs maximales imposées par les servitudes aéronautiques et radioélectriques.

Les fonds de parcelles en limite de secteur d'habitat ou de loisirs devront être traités en aménagement paysager avec plantation d'arbustes ou haie végétale de petite ou moyenne taille sur une largeur de 5 m minimum.

Les abords des bassins d'écroulement d'orage devront être plantés de façon à constituer des écrans végétaux de qualité avec des essences locales de moyenne taille.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 Aub - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ZONE AUz



SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE 1 AUz - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions à usage industriel,
Les constructions à usage d'entrepôts commerciaux à l'exception de ceux autorisés à l'article 2,
Les constructions à usage agricole,
Les opérations d'aménagement d'ensemble à vocation industrielle ou artisanale,
L'ouverture et l'exploitation de carrières,
Le stationnement des caravanes isolées,
Les mobil-homes,
Les parcs résidentiels de loisirs,
Les terrains de camping, de caravanage,
Les dépôts de véhicules,
Les constructions et installations liées aux transmissions aériennes,
Les affouillements et exhaussements du sol, non liées à une opération autorisée.

ARTICLE 2 AUz - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

Chaque secteur devra être urbanisé dans le cadre d'une opération d'ensemble.
Les constructions à usage artisanal, à condition de ne pas porter atteinte au confort du voisinage (nuisances sonores, olfactives ou visuelles).
Les constructions à usage d'entrepôts liées à une activité de commerce présente ou à créer sur la même unité foncière.
Les constructions ou installations à destination d'équipement à condition qu'ils soient publics ou d'intérêt collectif.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 AUz - ACCES ET VOIRIE

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et/ou technique, les règles ci-dessous pourront ne pas s'appliquer aux équipements publics ainsi qu'aux édifices techniques et ouvrages nécessaires aux services publics et réseaux d'intérêt public.

I - ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible ; est considéré comme enclavé tout terrain ne disposant pas d'un accès automobile sur une voie publique ou privée.

Lorsque le terrain est riverain de 2 ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies présentant une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

II - VOIRIE

- Voies de desserte internes des îlots :

Elles doivent avoir au minimum les caractéristiques adaptées à l'approche et à l'utilisation des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

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

Elles auront une bande roulable de maximum :

- 3,5 m pour les dessertes à simple sens qui ne desservent pas de stationnement perpendiculaire,
- 5,50 m pour les dessertes qui desservent des stationnements perpendiculaires.

Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés ou à ceux des services publics (lutte contre l'incendie...) de faire aisément demi-tour soit par un cercle inscrit de 15 m minimum de diamètre, soit par un dispositif en T, en U ou en Y de retournement. Cette place de retournement ne sera pas exigée si la voie est inférieure à 60 m de longueur ou s'il y a une possibilité de raccorder cette impasse à une voie limitrophe.

De plus, chaque bâtiment et cellule de bâtiment doivent être défendus :

- par un premier point d'eau situé à moins de 100 m d'un accès au bâtiment ou à la cellule,
- par un deuxième point d'eau situé à moins de 300 m d'un accès au bâtiment ou à la cellule, si le besoin en eau est supérieur à 120 m³.

III - CHEMINEMENTS PIETONS ET PISTES CYCLABLES

Dans le cas où des cheminements piétonniers et cycles parcourent les îlots, leur aménagement, et les raccordements éventuellement nécessaires au réseau public, seront réalisés en continuité avec celui-ci, et dans une homogénéité de traitement par rapport aux espaces publics de la ZAC.

ARTICLE 4 AUz - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et/ou technique, les règles ci-dessous pourront ne pas s'appliquer aux édifices techniques et ouvrages nécessaires aux services publics et réseaux d'intérêt public.

I - EAU

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

II - ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Les eaux usées ne doivent en aucun cas être déversées dans le réseau collecteur d'eaux pluviales, ni dans les fossés et cours d'eau.

Eaux pluviales

Elles seront déversées dans le réseau collecteur des eaux pluviales et alimenteront un réservoir de stockage qui sera destiné à l'arrosage de la parcelle privée et/ou de la parcelle collective. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, un dispositif adapté à l'opération et au terrain sera réalisé par le pétitionnaire sur le terrain en fonction des capacités du réseau collecteur public.

IV - RESEAUX DIVERS

Tous les réseaux d'alimentation devront être enterrés.

ARTICLE 5 AUz - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et/ou technique, les règles ci-dessous pourront ne pas s'appliquer aux équipements publics ainsi qu'aux édifices techniques et ouvrages nécessaires aux services publics et réseaux d'intérêt public.

Dans le cas où la parcelle est desservie par une voie située au nord de celle-ci :

- les constructions devront être implantées soit à l'alignement, soit à 2,5 m exactement du domaine public
- les garages et annexes seront implantés soit à l'alignement, soit à 5 m minimum du domaine public

Dans le cas où la parcelle est desservie par une voie située au sud de celle-ci :

- les constructions, les garages et les annexes devront être implantées à 5 m minimum du domaine public
- les garages et annexes seront implantés soit à l'alignement, soit à 5 m minimum du domaine public

Dans le cas où la parcelle est desservie par une voie située à l'est ou à l'ouest de celle-ci :

- les constructions, les garages et les annexes devront être implantés soit à l'alignement, soit à 3 m minimum du domaine public

Pour les parcelles bénéficiant de 2 façades sur la rue (parcelles en angle) :

- les constructions, les garages et les annexes devront être implantés soit à l'alignement, soit à 3 m minimum du domaine public

Des implantations différentes seront acceptées :

- dans le cas du maintien de végétaux à conserver et préalablement identifiés.
- pour les constructions de locaux de stockage des déchets.

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

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et/ou technique, les règles ci-dessous pourront ne pas s'appliquer aux équipements publics ainsi qu'aux édifices techniques et ouvrages nécessaires aux services publics et réseaux d'intérêt public.

Pour les parcelles de plus de 300 m² : Les constructions doivent s'implanter sur la limite séparative (hors limite domaine public/voirie et limite postérieure) ou à une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 m.

Concernant la limite postérieure (fond de parcelle), les constructions devront s'implanter à une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 m.

Pour les parcelles inférieures à 300 m² : Les constructions doivent s'implanter sur au moins une limite séparative (hors limite domaine public/voirie et limite postérieure)

Concernant la limite postérieure (fond de parcelle) les constructions devront s'implanter à une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 m.

ARTICLE 8 AUz - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non réglementé.

ARTICLE 9 AUz - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 10 AUz - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et/ou technique, les règles ci-dessous pourront ne pas s'appliquer aux équipements publics ainsi qu'aux édifices techniques et ouvrages nécessaires aux services publics et réseaux d'intérêt public.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout de la toiture, et ce en tout point de la construction.

La hauteur des bâtiments est limitée à 10,5 m, sans excéder un RDC + 2 niveaux, excepté :

- 13,5 m, sans excéder un RDC + 3 niveaux, **pour le sous-secteur AUz1,**
- 7,5 m, sans excéder un RDC + 1 niveau, **pour le sous-secteur AUz2.**

ARTICLE 11 AUz - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions de style particulier, par leur architecture, par les techniques de constructions employées, par la nature des matériaux utilisés, devront s'intégrer parfaitement à l'environnement immédiat, et au site, afin d'éviter qu'elles n'apparaissent comme un point singulier dans le quartier et dans le paysage.

Les clôtures :

Lorsque la clôture est constituée de grillage ou treillage, elle sera obligatoirement doublée d'une haie végétale.

Pour les constructions mitoyennes, les clôtures des limites séparatives en continuité avec la construction devront être réalisées par un mur plein de 1,8 m minimum de haut et 3 m de long.

La liste des éléments de paysage, identifiés au document graphique, en application des articles L.123-1 7° et R.123-11-h du Code de l'Urbanisme, ainsi que les prescriptions éventuelles les concernant, figurent en annexe du règlement (cf. pièce n°4.2 du présent dossier).

ARTICLE 12 AUz - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Il est exigé en dehors des voies publiques :

- Pour les logements :
 - Maisons individuelles : 2 places de stationnement de véhicules par logement.
 - Bâtiments collectifs :
 - 1,6 places de stationnement de véhicules par logement,
 - 1 place de stationnement vélo par logement.
- Bureaux : 1 aire pour 70 m² de surface de plancher
- Commerces : 1 aire pour 40 m² de surface de plancher
- Hôtel - Restaurant : 1 aire par chambre
1 aire par 10 m² de salle de restaurant
- Salle de spectacle et de réunion : à définir suivant capacité d'accueil.

Pour les activités ou équipements non mentionnés, la norme à appliquer sera celle de l'activité ou de l'équipement ci-dessus le plus directement assimilable.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou qu'il fait réaliser les dites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L421.3 (alinéa 3-4-5) du Code de l'Urbanisme.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions « sociales », qui devront créer une place par logement.

ARTICLE 13 AUz - REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes, qui présentent un intérêt pour l'équilibre écologique ou pour la qualité du site, seront maintenues.

Une attention particulière sera portée au choix des essences afin que la hauteur des plantations ne soit pas incompatible avec les hauteurs maximales imposées par les servitudes aéronautiques et radioélectriques.

Les espaces libres seront végétalisés, et les aires collectives de stationnement devront être réalisés avec des revêtements de sols perméables et/ou végétalisés.

Pour le logement individuel, les espaces libres en pleine terre et végétalisés devront représenter un minimum de 20 % de la parcelle.

La liste des éléments de paysage, identifiés au document graphique, en application des articles L.123-1 7° et R.123-11-h du Code de l'Urbanisme, ainsi que les prescriptions éventuelles les concernant, figurent en annexe du règlement (cf. pièce n°4.2 du présent dossier).

ARTICLE 14 AUz - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

ZONE AUx



SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE 1 AUx - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions à usage d'entrepôts non intégrés dans le volume architectural du bâtiment accueillant l'activité autorisée,
Les opérations d'aménagement d'ensemble à vocation d'habitat,
Les carrières,
Les stationnements des caravanes isolées, des mobil-homes,
Les parcs résidentiels de loisirs,
Les terrains de camping, de caravanage,
Les parcs d'attractions et d'aires de jeux,
Les dépôts de véhicules à l'exception de ceux relatifs à une activité de garage automobile (réparation et entretien) et/ou vente de véhicules.

Dans le secteur AUx0 :

Sont interdites toutes les constructions, occupations et utilisations autres que les édifices techniques et ouvrages nécessaires aux services publics et réseaux d'intérêt public.

ARTICLE 2 AUx - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les constructions ou installations à destination d'équipement à condition qu'ils soient publics ou d'intérêt collectif.

Les habitations sous condition qu'elles soient directement liées à l'activité de la zone et intégrées dans le volume architectural du bâtiment lié à l'activité, ou que l'habitat soit sous la forme d'habitat collectif.

Les changements de destinations pour habitat à condition qu'ils s'intègrent dans le volume architectural du bâtiment ou qu'ils soient sous la forme d'habitat collectif.

Dans le secteur AUx0 : Non réglementé.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 AUx - ACCES ET VOIRIE

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et ou technique, les règles ci-dessous pourront ne pas s'appliquer aux équipements publics ainsi qu'aux édifices techniques et ouvrages nécessaires aux services publics et réseaux d'intérêt public.

I - ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible ; est considéré comme enclavé tout terrain ne disposant pas d'un accès automobile sur une voie publique ou privée. Lorsque le terrain est riverain de 2 ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies présentant une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

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

II - VOIRIE

Elle doit avoir les caractéristiques adaptées à l'approche et à l'utilisation de lutte contre l'incendie :

- Bande roulable minimale : 3,50 m,
- Hauteur sous porche minimale : 3,50 m,
- Rayon intérieur minimal : 11 m.

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Ces règles ne s'appliquent pas aux cheminements piétons et aux pistes cyclables. Les voies en impasse ne peuvent être autorisées qu'à titre temporaire, ou à titre définitif si elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent. Dans tous les cas, ces voies devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés ou à ceux des services publics (lutte contre l'incendie...) de faire aisément demi-tour soit par un cercle inscrit de 15 m minimum de diamètre, soit par un dispositif en T, en U, ou en Y de retournement. Cette place de retournement ne sera pas exigée si la voie est inférieure à 60 m de longueur ou s'il y a une possibilité de raccorder cette impasse à une voie limitrophe.

De plus, chaque bâtiment et cellule de bâtiment doivent être défendus :

- par un premier point d'eau situé à moins de 100 m d'un accès au bâtiment ou à la cellule,
- par un deuxième point d'eau situé à moins de 300 m d'un accès au bâtiment ou à la cellule, si le besoin en eau est supérieur à 120 m³.

Dans le secteur AUx0 : Non réglementé.

ARTICLE 4 AUx - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et ou technique, les règles ci-dessous pourront ne pas s'appliquer aux édifices techniques et ouvrages nécessaires aux services publics et réseaux d'intérêt public.

Eau potable

Toute installation ou toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau collecteur d'eaux pluviales.

Eaux pluviales

Elles seront déversées dans le réseau collecteur des eaux pluviales. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, un dispositif adapté à l'opération et au terrain sera réalisé par le pétitionnaire sur le terrain et à sa charge.

Dans le secteur AUx0 : Non réglementé.

ARTICLE 5 AUx - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et ou technique, les règles ci-dessous pourront ne pas s'appliquer aux équipements publics ainsi qu'aux édifices techniques et ouvrages nécessaires aux services publics et réseaux d'intérêt public.

Les constructions devront être implantées à une distance au moins égale à 25 m de l'axe de la voie de la RN88 la plus proche, pour toutes constructions.

Pour les autres voies, les constructions devront être implantées en limite du domaine public ou à une distance au moins égale à 3 m.

Des implantations différentes pourront être admises pour les extensions des constructions existantes, à condition de ne pas diminuer le retrait existant.

Dans le secteur AUx0 : Non réglementé.

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

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et ou technique, les règles ci-dessous pourront ne pas s'appliquer aux équipements publics ainsi qu'aux édifices techniques et ouvrages nécessaires aux services publics et réseaux d'intérêt public.

Les constructions doivent s'implanter sur la limite séparative ou à une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 m. Dans le cas où une construction à usage d'activité s'implante en limite séparative, les règles de sécurité devront être respectées.

Dans le secteur AUx0 : Non réglementé.

ARTICLE 8 AUx - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non réglementé.

ARTICLE 9 AUx - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 10 AUx - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et ou technique, les règles ci-dessous pourront ne pas s'appliquer aux équipements publics ainsi qu'aux édifices techniques et ouvrages nécessaires aux services publics et réseaux d'intérêt public.

La hauteur des constructions est mesurée au droit du sol existant jusqu'à l'égout du toit, et ce en tout point de la construction. En aucun cas, elle ne devra dépasser 16 m.

Dans le secteur AUx0 : Non réglementé.

ARTICLE 11 AUx - ASPECT EXTERIEUR

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et ou technique, les règles ci-dessous pourront ne pas s'appliquer aux équipements publics ainsi qu'aux édifices techniques et ouvrages nécessaires aux services publics et réseaux d'intérêt public.

Electricité et téléphone

Sauf pour impératif technique reconnu, les branchements et les raccordements devront être enterrés ou posés en façade de la façon la moins apparente possible.

Toutes les constructions devront présenter une simplicité de volume, une qualité d'aspect et de matériaux garantissant une harmonie d'ensemble et une bonne résistance au vieillissement. Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit, tels que briques creuses, agglomérés, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions et des clôtures.

Les ouvrages annexes, les coffrets techniques, les installations destinées à accueillir des déchets ou ordures de toutes sortes, implantés en extérieur pourront n'être autorisés que s'ils font l'objet d'une intégration paysagère qui ne nuit pas à l'image d'ensemble du site.

Pour les bâtiments situés en bordure de voie sur l'entrée de ville d'Albi, le volet paysager du permis de construire devra faire l'objet d'une attention particulière.

Dans le secteur AUx0 : Non réglementé.

ARTICLE 12 AUx - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Il est exigé :

- | | |
|----------------|---|
| - Bureaux : | 1 aire pour 70 m ² de surface de plancher |
| - Commerces : | 1 aire pour 40 m ² de surface de plancher |
| - Industries : | 1 aire pour 100 m ² de surface de plancher |
| - Artisanat : | 1 aire pour 80 m ² de surface de plancher |

- Hôtel - Restaurant : 1 aire par chambre
1 aire par 10 m² de salle de restaurant
- Salle de spectacle et de réunion : à définir suivant capacité d'accueil.

Dans le secteur AUx0 : Non réglementé.

ARTICLE 13 AUx - REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, DE PLANTATIONS

Non réglementé.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 AUx - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ZONE AUo



SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE 1 AUo - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage d'habitation, d'hôtellerie, de commerce, de bureaux et de services,
- Les constructions isolées,
- Les constructions à usage industriel, artisanal,
- Les constructions à usage d'entrepôts commerciaux, de parcs de stationnement,
- Les opérations d'aménagement d'ensemble à vocation industrielle, artisanale ou d'habitat,
- Les installations classées,
- Les carrières,
- Le stationnement des caravanes isolées, des mobil-homes,
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Les terrains de camping, de caravanage,
- Les parcs d'attractions et d'aires de jeux,
- Les dépôts de véhicules,
- Les constructions et installations liées aux transmissions aériennes.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2 AUo - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

Les extensions des constructions existantes, à condition qu'elles soient mesurées.

Les constructions ou installations à destination d'équipement à condition qu'ils soient publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 3 AUo - ACCES ET VOIRIE

Non réglementé.

ARTICLE 4 AUo - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et ou technique, les règles ci-dessous pourront ne pas s'appliquer aux édifices techniques et ouvrages nécessaires aux services publics et réseaux d'intérêt public.

I - EAU

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable. A défaut de réseau, l'alimentation en eau par puits ou forage est admise, à condition de respecter la réglementation en vigueur.

II - ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau collecteur d'eaux pluviales, ni dans les fossés ou cours d'eau.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur est obligatoire. Il sera réalisé par le pétitionnaire et à sa charge. Sa mise en place est soumise au contrôle de conception et de réalisation obligatoire du SPANC de la Communauté d'Agglomération de l'Albigeois.

Eaux pluviales

Elles seront déversées dans le réseau collecteur de récupération des eaux pluviales. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, un dispositif adapté à l'opération et au terrain sera réalisé par le pétitionnaire sur le terrain et à sa charge.

ARTICLE 5 AUo - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et ou technique, les règles ci-dessous pourront ne pas s'appliquer aux équipements publics ainsi qu'aux édifices techniques et ouvrages nécessaires aux services publics et réseaux d'intérêt public.

Les extensions devront être implantées à une distance au moins égale à :

- 15 m par rapport à l'axe de l'Avenue St Exupéry,
- 10 m par rapport à l'axe des autres voies publiques.

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

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et ou technique, les règles ci-dessous pourront ne pas s'appliquer aux équipements publics ainsi qu'aux édifices techniques et ouvrages nécessaires aux services publics et réseaux d'intérêt public.

Les extensions peuvent s'implanter soit en limite séparative, soit à une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, avec un minimum de 3 m.

ARTICLE 8 AUo - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non réglementé.

ARTICLE 9 AUo - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 10 AUo - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et ou technique, les règles ci-dessous pourront ne pas s'appliquer aux équipements publics ainsi qu'aux édifices techniques et ouvrages nécessaires aux services publics et réseaux d'intérêt public.

La hauteur des constructions est mesurée au droit du sol existant jusqu'à l'égout du toit, et ce en tout point de la construction. La hauteur devra respecter la hauteur moyenne des constructions avoisinantes.

ARTICLE 11 AUo - ASPECT EXTERIEUR

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et ou technique, les règles ci-dessous pourront ne pas s'appliquer aux équipements publics ainsi qu'aux édifices techniques et ouvrages nécessaires aux services publics et réseaux d'intérêt public.

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants (bâti existant, sites, paysages). Les constructions de style particulier, par leur architecture, par les techniques de constructions employées, par la nature des matériaux utilisés, doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement immédiat, au site, afin d'éviter qu'elles n'apparaissent comme un point singulier dans le paysage.

ARTICLE 12 AUo - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE 13 AUo - REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, DE PLANTATIONS

Les plantations existantes, qui présentent un intérêt pour l'équilibre écologique ou pour la qualité du site, seront maintenues. Une attention particulière sera portée au choix des essences afin que la hauteur des plantations ne soit pas à terme incompatible avec les hauteurs maximales imposées par les servitudes aéronautiques et radioélectriques.

ARTICLE 14 AUo - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ZONE N



SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE 1 N - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions à usage d'habitation,
Les constructions à usage d'hôtellerie, de commerce, de bureaux et de services,
Les constructions à usage industriel et artisanal,
Les constructions à usage d'entrepôts commerciaux,
Les constructions à usage agricole,
Les constructions à usage de parc de stationnement,
Les opérations d'aménagement d'ensemble à vocation industrielle, artisanale ou d'habitat,
Les installations classées,
Les carrières,
Le stationnement des caravanes isolées et des mobil-homes,
Les parcs résidentiels de loisirs et les terrains de camping seulement dans les secteurs N1 et N2,
Les parcs d'attractions et d'aires de jeux, les constructions à usage d'hébergements et de loisirs, les constructions à usage sportif seulement dans le secteur N2,
Les dépôts de véhicules,
Les exhaussements et affouillements du sol, sauf en N3
Les terrains de caravanage en dehors du secteur N2,
Les constructions et installations liées aux transmissions aériennes en dehors du secteur N1,
Les constructions isolées.

ARTICLE 2 N - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Toute construction ou aménagement à condition qu'il vise à l'entretien du site, participe à sa mise en valeur et à affirmer sa vocation touristique et sportive, ou qu'il ne porte pas atteinte à sa sauvegarde.

Les constructions ou installations à destination d'équipement à condition qu'ils soient publics ou d'intérêt collectif.

Dans le secteur N1 :

Les constructions à usage d'habitation, à condition que les nouvelles constructions soient situées à proximité immédiate des constructions existantes, et qu'elles soient destinées au logement des personnes qui travaillent sur le site.

Dans le secteur N2 :

Les constructions et aménagements à condition qu'ils soient liés aux usages des gens du voyage.

Dans le secteur N3 :

Toutes constructions et aménagements à condition qu'ils soient destinés aux dépôts de déchets inertes de classe 3.

Dans le secteur N4 :

Sont autorisées les constructions légères de type abris de jardins ou serres liées :

- à une exploitation maraîchère ou à destination de jardins familiaux,
- au renforcement de l'identité agricole et/ou paysagère de la commune,
- à l'entretien des terrains.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 N - ACCES ET VOIRIE

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et ou technique, les règles ci-dessous pourront ne pas s'appliquer aux équipements publics ainsi qu'aux édifices techniques et ouvrages nécessaires aux services publics et réseaux d'intérêt public.

I - ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible ; est considéré comme enclavé tout terrain ne disposant pas d'un accès automobile sur une voie publique ou privée. Lorsque le terrain est riverain de 2 ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies présentant une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Tout accès direct est interdit sur la voie express et les bretelles de raccordement. Des accès aménagés peuvent être envisagés, ils seront à la charge du pétitionnaire et devront respecter les normes techniques et de sécurité en vigueur. Les dimensions, formes et caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

II - VOIRIE

Les voies nouvelles doivent avoir les caractéristiques adaptées à l'approche et à l'utilisation du matériel de lutte contre l'incendie :

- Bande roulable minimale : 3,50 m,
- Hauteur sous porche minimale : 3,50 m,
- Rayon intérieur minimal : 11 m.

Ces règles ne s'appliquent pas aux cheminements piétons et aux pistes cyclables.

ARTICLE 4 N - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et ou technique, les règles ci-dessous pourront ne pas s'appliquer aux édifices techniques et ouvrages nécessaires aux services publics et réseaux d'intérêt public.

I - EAU

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable. A défaut de réseau, l'alimentation en eau par puits ou forage est admise.

II - ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau collecteur d'eaux pluviales, ni dans les fossés ou cours d'eau. A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur est obligatoire. Sa mise en place est soumise au contrôle de conception et de réalisation obligatoire du SPANC de la Communauté d'Agglomération de l'Albigeois.

Eaux pluviales

Elles seront déversées dans le réseau collecteur des eaux pluviales. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, un dispositif adapté à l'opération et au terrain sera réalisé par le pétitionnaire sur le terrain et à sa charge.

ARTICLE 5 N - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et ou technique, les règles ci-dessous pourront ne pas s'appliquer aux équipements publics ainsi qu'aux édifices techniques et ouvrages nécessaires aux services publics et réseaux d'intérêt public.

Les constructions légères à usage d'habitat doivent être implantées à une distance minimale de 15 m par rapport à l'axe de la RD84 et 10 m par rapport à l'axe des autres voies publiques.

Les autres constructions doivent être implantées en limite du domaine public ou à une distance au moins égale à 3m.

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

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et ou technique, les règles ci-dessous pourront ne pas s'appliquer aux équipements publics ainsi qu'aux édifices techniques et ouvrages nécessaires aux services publics et réseaux d'intérêt public.

Toutes constructions seront implantées soit en limite séparative, soit à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 m.

ARTICLE 8 N - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME UNITE FONCIERE

Non réglementé.

ARTICLE 9 N - EMPRISE AU SOL

Dans le secteur N4 :

Les constructions légères autorisées ne devront pas dépasser une surface hors œuvre brute de 20 m² maximum pour les abris de jardins, et 2 000 m² pour les serres, sur une même unité foncière.

ARTICLE 10 N - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et ou technique, les règles ci-dessous pourront ne pas s'appliquer aux équipements publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'aux édifices techniques et ouvrages nécessaires aux services publics et réseaux d'intérêt public, ainsi que pour les bâtiments à usage agricole.

La hauteur des constructions est mesurée au droit du sol existant jusqu'à l'égout du toit, et ce en tout point de la construction. La hauteur devra respecter la hauteur moyenne des constructions avoisinantes. En aucun cas, elle ne devra dépasser 4 m.

Dans le secteur N4 :

La hauteur maximale des constructions de type abri de jardin ne devra pas excéder 3 m.

ARTICLE 11 N - ASPECT EXTERIEUR

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et ou technique, les règles ci-dessous pourront ne pas s'appliquer aux équipements publics ainsi qu'aux édifices techniques et ouvrages nécessaires aux services publics et réseaux d'intérêt public.

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants (bâti existant, sites, paysages). Les constructions de style particulier, par leur architecture, par les techniques de constructions employées, par la nature des matériaux utilisés, doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement immédiat, au site, afin d'éviter qu'elles n'apparaissent comme un point singulier dans le paysage.

ARTICLE 12 N - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies publiques.

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

Les plantations existantes, qui présentent un intérêt pour l'équilibre écologique ou pour la qualité du site, seront maintenues. Une attention particulière sera portée au choix des essences afin que la hauteur des plantations ne soit pas à terme incompatible avec les hauteurs maximales imposées par les servitudes aéronautiques et radioélectriques.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 N - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

ZONE Ne



SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE 1 Ne - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions à usage d'habitation autres que celles mentionnées à l'article 2 Ne
Les constructions à usage d'hôtellerie, de commerce, de bureaux et de services,
Les constructions à usage industriel,
Les constructions à usage d'entrepôts commerciaux,
Les constructions à usage agricole sauf celles destinées à l'entretien du site,
Les opérations d'aménagement d'ensemble à vocation industrielle ou d'habitat,
Les installations classées,
Les carrières,
Les parcs d'attractions,
Les dépôts de véhicules,
Les exhaussements et affouillements du sol,
Les constructions et installations liées aux transmissions aériennes,
Les constructions isolées.

ARTICLE 2 Ne - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Toutes constructions ou aménagements :

- destinés à la production d'électricité dont les sources primaires sont les énergies renouvelables,
- s'ils sont en lien avec les énergies renouvelables,
- s'ils participent à la création d'un lieu pédagogique autour des énergies renouvelables ou du développement durable,
- s'ils sont destinés à des usages sportifs, pédagogiques, culturels ou touristiques comprenant éventuellement un point de vente de produits dérivés,
- s'ils visent à l'entretien du site,
- s'ils participent à sa mise en valeur.

Les résidences démontables type yourtes et tipis à usage d'habitation principale de l'utilisateur à condition qu'elles soient nécessaires à l'activité de loisir et dans la limite d'une seule habitation.

Les Habitations légères de loisir, à condition qu'elles soient pourvue de bloc sanitaire et /ou de cuisine et qu'elles soient implantées sur un terrain de camping régulièrement créé, dans un parc résidentiel de loisir ou dans un village de vacance.

Les constructions ou installations à destination d'équipement à condition qu'ils soient publics ou d'intérêt collectif.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 Ne - ACCES ET VOIRIE

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et ou technique, les règles ci-dessous pourront ne pas s'appliquer aux équipements publics ainsi qu'aux édifices techniques et ouvrages nécessaires aux services publics et réseaux d'intérêt public.

I - ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible ; est considéré comme enclavé tout terrain ne disposant pas d'un accès automobile sur une voie publique ou privée. Lorsque le terrain est riverain de 2 ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies présentant une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Tout accès direct est interdit sur la voie express et les bretelles de raccordement. Des accès aménagés peuvent être envisagés, ils seront à la charge du pétitionnaire et devront respecter les normes techniques et de sécurité en vigueur. Les dimensions, formes et caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

II - VOIRIE

Les voies nouvelles doivent avoir les caractéristiques adaptées à l'approche et à l'utilisation du matériel de lutte contre l'incendie :

- Bande roulable minimale : 3,50 m,
- Hauteur sous porche minimale : 3,50 m,
- Rayon intérieur minimal : 11 m.

Ces règles ne s'appliquent pas aux cheminements piétons et aux pistes cyclables.

ARTICLE 4 Ne - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et ou technique, les règles ci-dessous pourront ne pas s'appliquer aux édifices techniques et ouvrages nécessaires aux services publics et réseaux d'intérêt public.

I - EAU

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable. A défaut de réseau, l'alimentation en eau par puits ou forage est admise, à condition de respecter la réglementation en vigueur.

II - ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau collecteur d'eaux pluviales, ni dans les fossés ou cours d'eau. A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur est obligatoire. Sa mise en place est soumise au contrôle de conception et de réalisation obligatoire du SPANC de la Communauté d'Agglomération de l'Albigeois.

Les dispositifs mis en œuvre pour des constructions provisoires type yourtes, tipi, ou caravane doivent faire l'objet d'une installation d'assainissement réglementaire adaptée à l'usage et ne générant pas de nuisances. Les dispositifs adaptés sont des fosses dites d'accumulation. Elles peuvent être éventuellement complétées de dispositifs de type toilette sèche.

Tout dispositif d'assainissement individuel doit être maintenu en bon état de fonctionnement (réalisation de vidange au niveau haut de la fosse d'accumulation). Les sous-produits issus de l'utilisation de toilettes sèches doivent être valorisés sur la parcelle et ne générer aucune nuisance pour le voisinage, ni pollution.

Eaux pluviales

Elles seront déversées dans le réseau collecteur des eaux pluviales. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, un dispositif adapté à l'opération et au terrain sera réalisé par le pétitionnaire sur le terrain et à sa charge.

ARTICLE 5 Ne - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et ou technique, les règles ci-dessous pourront ne pas s'appliquer aux équipements publics ainsi qu'aux édifices techniques et ouvrages nécessaires aux services publics et réseaux d'intérêt public.

Les constructions doivent être implantées en limite du domaine public ou à une distance au moins égale à 3 m.

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

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et ou technique, les règles ci-dessous pourront ne pas s'appliquer aux équipements publics ainsi qu'aux édifices techniques et ouvrages nécessaires aux services publics et réseaux d'intérêt public.

Toutes constructions seront implantées soit en limite séparative, soit à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 m.

ARTICLE 8 Ne - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME UNITE FONCIERE

Non réglementé.

ARTICLE 9 Ne - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 10 Ne - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions devra respecter les prescriptions liées aux servitudes aéronautiques.

ARTICLE 11 Ne - ASPECT EXTERIEUR

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et ou technique, les règles ci-dessous pourront ne pas s'appliquer aux équipements publics ainsi qu'aux édifices techniques et ouvrages nécessaires aux services publics et réseaux d'intérêt public.

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux (bâti existant, sites, paysages). Les constructions, par leur architecture, par les techniques de constructions employées, par la nature des matériaux utilisés, doivent s'intégrer à l'environnement immédiat.

ARTICLE 12 Ne - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE 13 Ne - REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, DE PLANTATIONS

Une attention particulière sera portée au choix des essences afin que la hauteur des plantations ne soit pas à terme incompatible avec les hauteurs maximales imposées par les servitudes aéronautiques et radioélectriques.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 Ne - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ZONE Nh



SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE 1 Nh - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En secteur Nh1 : tout est interdit à l'exception :

- des extensions mesurées des constructions existantes et les annexes,
- des changements de destination pour de l'habitat, artisanat, commerce ou service.

En secteur Nh2 : tout est interdit à l'exception :

- des extensions mesurées des constructions existantes et les annexes
- des changements de destination pour de l'habitat, artisanat, commerce ou service
- des constructions à usage d'habitation,
- des constructions nouvelles liées à l'activité artisanale existante.

En secteur Nh3 : tout est interdit à l'exception :

- des extensions mesurées des constructions existantes et les annexes
- des changements de destination pour de l'habitat, artisanat, commerce ou service
- des constructions à usage d'entrepôts pour le stockage des véhicules.

ARTICLE 2 Nh - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les occupations et utilisations des sols, dans les secteurs à risques, sont soumises aux prescriptions précisées dans le règlement du PPR joint en annexe du présent PLU.

Les constructions ou installations à destination d'équipement à condition qu'ils soient publics ou d'intérêt collectif.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 Nh - ACCES ET VOIRIE

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et ou technique, les règles ci-dessous pourront ne pas s'appliquer aux équipements publics ainsi qu'aux édifices techniques et ouvrages nécessaires aux services publics et réseaux d'intérêt public.

I - ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible ; est considéré comme enclavé tout terrain ne disposant pas d'un accès automobile sur une voie publique ou privée. Lorsque le terrain est riverain de 2 ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies présentant une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Tout accès direct est interdit sur la voie express et les bretelles de raccordement. Des accès aménagés peuvent être envisagés, ils seront à la charge du pétitionnaire et devront respecter les normes techniques et de sécurité en vigueur. Les dimensions, formes et caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

II - VOIRIE

Les voiries nouvelles sont interdites.

ARTICLE 4 Nh - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - EAU

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

II - ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau collecteur d'eaux pluviales, ni dans les fossés ou cours d'eau. A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur est obligatoire. Sa mise en place est soumise au contrôle de conception et de réalisation obligatoire du SPANC de la Communauté d'Agglomération de l'Albigeois.

Eaux pluviales

Elles seront déversées dans le réseau collecteur des eaux pluviales. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, un dispositif adapté à l'opération et au terrain sera réalisé par le pétitionnaire sur le terrain.

ARTICLE 5 Nh - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et ou technique, les règles ci-dessous pourront ne pas s'appliquer aux équipements publics ainsi qu'aux édifices techniques et ouvrages nécessaires aux services publics et réseaux d'intérêt public.

Toute construction doit être implantée à une distance minimale de :

- 35 m par rapport à l'axe de la voie de la RN88 la plus proche,
- 6 m par rapport à l'emprise publique de la contre-allée de la RN88 et de la VC3,
- 10 m par rapport à l'axe des autres voies publiques.

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

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et ou technique, les règles ci-dessous pourront ne pas s'appliquer aux équipements publics ainsi qu'aux édifices techniques et ouvrages nécessaires aux services publics et réseaux d'intérêt public.

Toutes constructions seront implantées soit en limite séparative, soit à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 m.

ARTICLE 8 Nh - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME UNITE FONCIERE

Non réglementé.

ARTICLE 9 Nh - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des nouvelles constructions ne doit pas excéder 30% de la surface totale de l'unité foncière.

ARTICLE 10 Nh - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et ou technique, les règles ci-dessous pourront ne pas s'appliquer aux équipements publics ainsi qu'aux édifices techniques et ouvrages nécessaires aux services publics et réseaux d'intérêt public.

La hauteur des constructions est mesurée au droit du sol existant jusqu'à l'égout du toit, et ce en tout point de la construction. La hauteur devra respecter la hauteur moyenne des constructions avoisinantes.

ARTICLE 11 Nh - ASPECT EXTERIEUR

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et ou technique, les règles ci-dessous pourront ne pas s'appliquer aux équipements publics ainsi qu'aux édifices techniques et ouvrages nécessaires aux services publics et réseaux d'intérêt public.

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants (bâti existant, sites, paysages). Les constructions de style particulier, par leur architecture, par les techniques de constructions employées, par la nature des matériaux utilisés,

doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement immédiat, au site, afin d'éviter qu'elles n'apparaissent comme un point singulier dans le paysage.

La liste des éléments de paysage, identifiés au document graphique, en application des articles L.123-1 7° et R.123-11-h du Code de l'Urbanisme, ainsi que les prescriptions éventuelles les concernant, figurent en annexe du règlement (cf. pièce n°4.2 du présent dossier).

ARTICLE 12 Nh - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE 13 Nh - REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, DE PLANTATIONS

Les plantations existantes, qui présentent un intérêt pour l'équilibre écologique ou pour la qualité du site, seront maintenues. Une attention particulière sera portée au choix des essences afin que la hauteur des plantations ne soit pas à terme incompatible avec les hauteurs maximales imposées par les servitudes aéronautiques et radioélectriques.

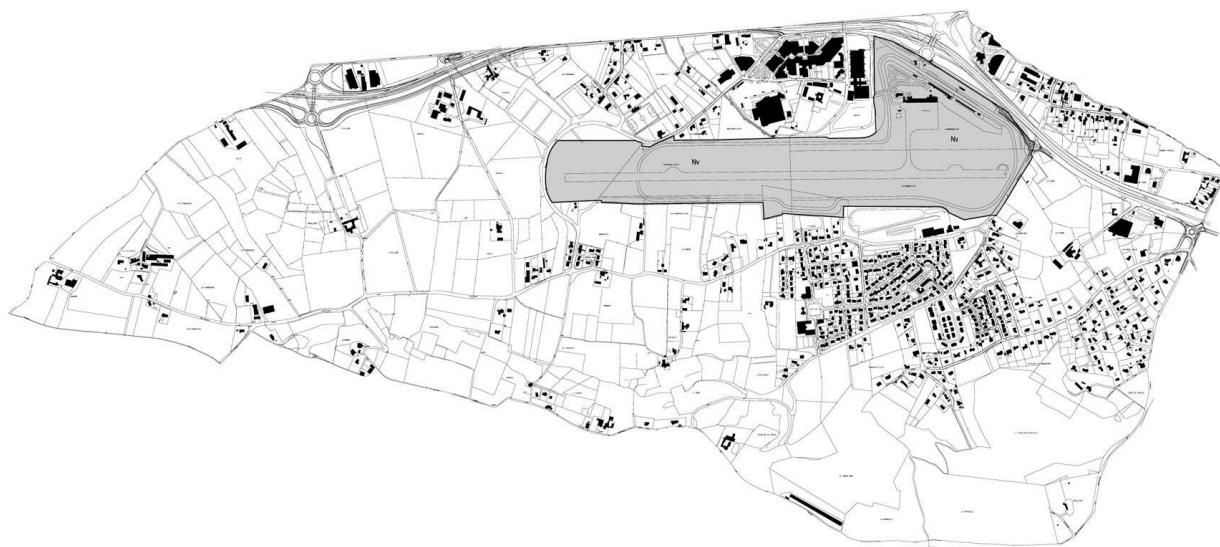
La liste des éléments de paysage, identifiés au document graphique, en application des articles L.123-1 7° et R.123-11-h du Code de l'Urbanisme, ainsi que les prescriptions éventuelles les concernant, figurent en annexe du règlement (cf. pièce n°4.2 du présent dossier).

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 Nh - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ZONE Nv



SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE 1 Nv - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions à usage d'hôtellerie,
Les constructions à usage de commerce,
Les constructions à usage industriel,
Les opérations d'aménagement d'ensemble à vocation industrielle, artisanale ou d'habitat,
Les carrières,
Le stationnement des caravanes isolées,
Les mobil-homes,
Les parcs résidentiels de loisir,
Les terrains de camping, de caravanage,
Les parcs d'attractions et les aires de jeux,
Les dépôts de véhicules,
Les changements de destination pour une nouvelle vocation d'habitat.

ARTICLE 2 Nv - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les habitations sous condition qu'elles soient directement liées à l'activité de la zone et intégrées dans le volume architectural du bâtiment lié à l'activité.

Les constructions ou installations à destination d'équipement à condition qu'ils soient publics ou d'intérêt collectif.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 Nv - ACCES ET VOIRIE

Non réglementé

ARTICLE 4 Nv - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - EAU

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

II - ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau collecteur d'eaux pluviales, ni dans les fossés ou cours d'eau.

Eaux pluviales

Elles seront déversées dans le réseau collecteur des eaux pluviales. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, un dispositif adapté à l'opération et au terrain sera réalisé par le pétitionnaire sur le terrain et à sa charge.

ARTICLE 5 Nv - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et ou technique, les règles ci-dessous pourront ne pas s'appliquer aux équipements publics ainsi qu'aux édifices techniques et ouvrages nécessaires aux services publics et réseaux d'intérêt public.

Les constructions devront être implantées à une distance minimale de :

- 25 m de l'axe de la voie de la RN88 la plus proche,
- pour les autres voies, les constructions doivent être implantées en limite du domaine public ou à une distance au moins égale à 3 m.

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

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et ou technique, les règles ci-dessous pourront ne pas s'appliquer aux équipements publics ainsi qu'aux édifices techniques et ouvrages nécessaires aux services publics et réseaux d'intérêt public.

Les constructions peuvent s'implanter sur la limite séparative ou à une distance au moins égale à la demi - hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 m.

ARTICLE 8 Nv - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME UNITE FONCIERE

Non réglementé.

ARTICLE 9 Nv - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 10 Nv - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et ou technique, les règles ci-dessous pourront ne pas s'appliquer aux constructions techniques liées au fonctionnement de l'aérodrome, ainsi qu'aux équipements publics et aux édifices techniques et ouvrages nécessaires aux services publics et réseaux d'intérêt public.

La hauteur des constructions est mesurée au droit du sol existant jusqu'à l'égout du toit, et ce en tout point de la construction. La hauteur devra respecter la hauteur moyenne des constructions avoisinantes. En aucun cas, elle ne devra dépasser 13,5m (soit R+3).

ARTICLE 11 Nv - ASPECT EXTERIEUR

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et ou technique, les règles ci-dessous pourront ne pas s'appliquer aux équipements publics ainsi qu'aux édifices techniques et ouvrages nécessaires aux services publics et réseaux d'intérêt public.

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants (bâti existant, sites, paysages). Les constructions de style particulier, par leur architecture, par les techniques de constructions employées, par la nature des matériaux utilisés, doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement immédiat, au site, afin d'éviter qu'elles n'apparaissent comme un point singulier dans le quartier, dans le paysage.

ARTICLE 12 Nv - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé.

ARTICLE 13 Nv - REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, DE PLANTATIONS

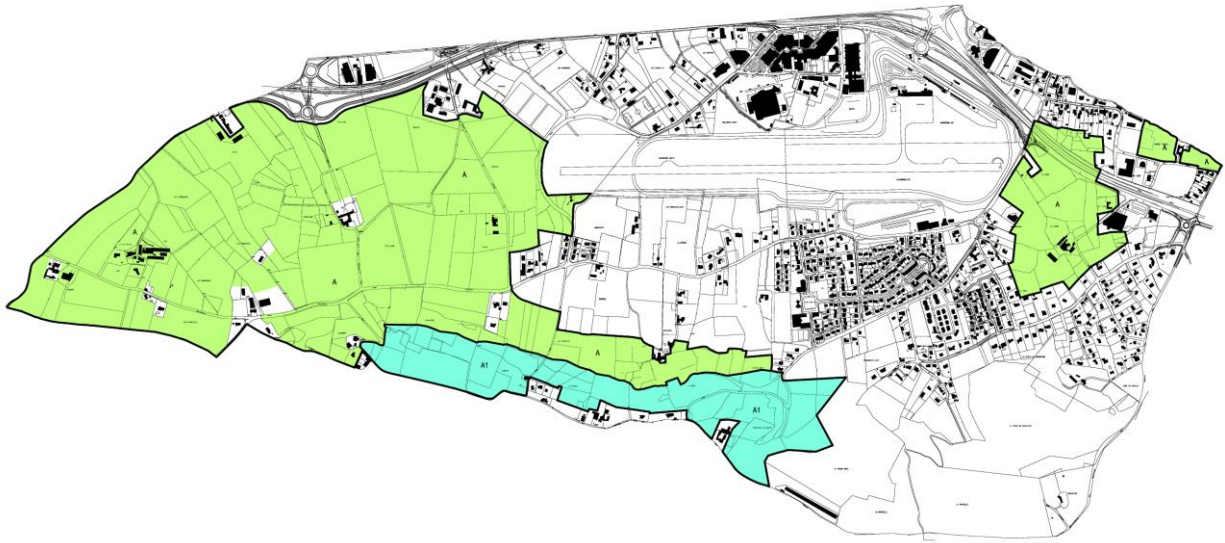
Non réglementé.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 Nv - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ZONE A



SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE 1 A - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tout est interdit, à l'exception :

- des constructions ou installations nécessaires à l'exploitation agricole,
- des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 2 A - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les occupations et utilisations des sols, dans les secteurs à risques, sont soumises aux prescriptions précisées dans le règlement du PPR joint en annexe du présent PLU.

Les extensions mesurées des constructions à usage d'habitation.

Les constructions à usage d'habitation sous condition qu'elles se situent dans un rayon de 50m du siège d'exploitation et qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole.

Le changement de destination pour de l'habitat pour la ferme du lieu-dit de « Lalande », en raison de son intérêt architectural et patrimonial, à condition que cela ne compromette pas l'exploitation agricole.

Les constructions ou installations à destination d'équipement à condition qu'ils soient publics ou d'intérêt collectif.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 A - ACCES ET VOIRIE

Non réglementé.

ARTICLE 4 A - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Pour tenir compte d'impératif de fonctionnement et ou technique, les règles ci-dessous pourront ne pas s'appliquer aux édifices techniques et ouvrages nécessaires aux services publics et réseaux d'intérêt public

I - EAU

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

II - ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau collecteur d'eaux pluviales, ni dans les fossés ou cours d'eau.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur est obligatoire et sera réalisé par le pétitionnaire et à sa charge. Sa mise en place est soumise au contrôle de conception et de réalisation obligatoire du SPANC de la Communauté d'Agglomération de l'Albigeois.

Eaux pluviales

Elles seront déversées dans le réseau collecteur de récupération des eaux pluviales. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, un dispositif adapté à l'opération et au terrain sera réalisé par le pétitionnaire sur le terrain.

ARTICLE 5 A - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et ou technique, les règles ci-dessous pourront ne pas s'appliquer aux équipements publics ainsi qu'aux édifices techniques et ouvrages nécessaires aux services publics et réseaux d'intérêt public.

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :

- 35 m par rapport à l'axe de la voie de la RN88 la plus proche pour les maisons d'habitation, et 25 m pour les autres constructions,
- 10 m par rapport à l'axe des autres voies publiques.

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

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et ou technique, les règles ci-dessous pourront ne pas s'appliquer aux équipements publics ainsi qu'aux édifices techniques et ouvrages nécessaires aux services publics et réseaux d'intérêt public.

Les extensions peuvent s'implanter soit en limite séparative, soit à une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, avec un minimum de 3 m.

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

Non réglementé.

ARTICLE 9 A - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 10 A - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et ou technique, les règles ci-dessous pourront ne pas s'appliquer aux équipements publics ainsi qu'aux édifices techniques et ouvrages nécessaires aux services publics et réseaux d'intérêt public.

La hauteur des constructions est mesurée au droit du sol existant jusqu'à l'égout du toit, et ce en tout point de la construction.

Pour les constructions à usage d'habitation, elle ne devra pas dépasser 7 m.

Les constructions à usage agricole ne sont pas réglementées, sauf **dans le secteur A1** où elles ne devront pas dépasser :

- 4 m pour les constructions à usage d'habitation,
- 8 m pour les constructions à usage agricole.

ARTICLE 11 A - ASPECT EXTERIEUR

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et ou technique, les règles ci-dessous pourront ne pas s'appliquer aux équipements publics ainsi qu'aux édifices techniques et ouvrages nécessaires aux services publics et réseaux d'intérêt public.

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants (bâti existant, sites, paysages). Les constructions de style particulier, par leur architecture, par les techniques de constructions employées, par la nature des matériaux utilisés, doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement immédiat, au site, afin d'éviter qu'elles n'apparaissent comme un point singulier dans le quartier, dans le paysage.

ARTICLE 12 A - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies publiques.

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

Les plantations existantes, qui présentent un intérêt pour l'équilibre écologique ou pour la qualité du site, seront maintenues. Les défrichements sont interdits dans les Espaces Boisés classés. Une attention particulière sera portée au choix des essences afin que la hauteur des plantations ne soit pas à terme incompatible avec les hauteurs maximales imposées par les servitudes aéronautiques et radioélectriques.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 A - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.