

Département de la Haute Garonne

Commune de St Gaudens

PLAN D'OCCUPATION DES SOLS  
3<sup>ème</sup> REVISION - 2<sup>ème</sup> MODIFICATION

**4 - REGLEMENT**  
**UF - I NA - I NA c1 - I NA F**

3EME REVISION  
2EME MODIFICATION :

Approuvée le :

Exécutoire le :

3<sup>ème</sup> révision - 2<sup>ème</sup> modification du P.O.S. prescrite le :

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du :

Atelier Sol et Cité  
Gérard FRESQUET-Brigitte FRAUCIEL  
Urbanistes opqu - Architectes dplg  
23 route de Blagnac - 31200 TOULOUSE  
Faubourg de Narcès - 46800 MONTCUQ  
Tel : 05.61.57.86.43 - Fax : 05.61.57.97.78  
E-Mail : [contact@soletcite.com](mailto:contact@soletcite.com)

4

# ZONE UF

## CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone est destinée à recevoir des industries et activités diverses.

## SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DES SOLS

### ARTICLE UF 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

#### 1 - RAPPELS :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. En bordure des infrastructures terrestres ayant fait l'objet d'un classement sonore par arrêté préfectoral en application de la Loi 92.1444 du 31.12.1992 et de l'arrêté du 30 Mai 1996, les constructions nouvelles à caractère d'habitat et de service devront se soumettre aux exigences d'isolement acoustique par rapport aux bruits de l'espace extérieur (Article 13 de la Loi Bruit, décret 95.21 du 9 Janvier 1995). Les itinéraires et secteurs concernés figurent sur le plan de zonage et en annexe du présent dossier.

#### 2 - SONT NOTAMMENT ADMISES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL CI-APRES :

4. Les installations classées.
5. Les constructions à usage industriel, artisanal, commercial, et de bureau ainsi que les constructions qui y sont liées.
6. Les lotissements à usage industriel, artisanal et commercial **à condition qu'ils soient compatibles avec les schémas d'aménagement joints dans les « orientations d'aménagement » du POS.**

#### 3 - TOUTEFOIS, LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES NE SONT ADMISES QUE SI ELLES RESPECTENT LES CONDITIONS CI-APRES :

7. Les bâtiments à usage d'habitation nécessaires à la surveillance ou à la bonne marche des constructions à usage d'activité et installations autorisées.

### ARTICLE UF 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS INTERDITES

#### Sont interdits :

1. Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles visées en UF 1. 2. Les lotissements à usage d'habitation et les ensembles d'habitations.
2. L'ouverture de carrières.
3. Les terrains de camping et de caravanning soumis à autorisation préalable, le stationnement isolé des caravanes et les parcs résidentiels de loisirs.
4. Les bâtiments à usage agricole.

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

### ARTICLE UF 3 - ACCES ET VOIRIE

#### 1-Accès :

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

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

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

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

Tout accès nouveau sur la **RD 817** est interdit.

#### 2-Voirie :

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

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

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

### ARTICLE UF 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### A) DESSERTE EN EAU

##### 1. Eau potable :

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

##### 2. Eau potable :

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

#### B) ASSAINISSEMENT :

##### 1. Eaux résiduaires industrielles :

Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

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

##### 2. Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.

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

### **3. Eaux pluviales :**

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

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

## **ARTICLE UF 5 - CARACTERISTIQUES DU TERRAIN**

Néant.

## **ARTICLE UF 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PRIVEES**

Toute construction nouvelle doit être implantée en recul sur les emprises publiques ou voies privées, existantes ou projetées selon les dispositions suivantes :

### **1-Voies publiques :**

En bordure des voies publiques existantes ou projetées, les marges de recul seront appliquées par rapport à la limite d'emprise future.

### **2 - Pour toute voie, sauf RD 817 :**

recul minimum imposé : 6 mètres

Pour la **RD 817**, les constructions doivent être implantées à une distance minimum de l'axe de la voie fixée à 25 mètres pour les activités et 35 mètres pour l'habitat.

## **ARTICLE UF 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à **la moitié de la hauteur** avec un minimum de 3 mètres.

Les ouvrages publics (équipements d'infrastructure) ne sont pas soumis à ces dispositions.

Cette règle ne s'applique pas dans le cas d'agrandissement de bâtiments existants lorsque ces opérations n'ont pas pour effet de modifier la situation existante en matière de recul.

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

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

## **ARTICLE UF 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol totale des constructions existantes et projetées ne peut excéder 60 % de la surface de l'unité foncière.

Les bâtiments et équipements d'infrastructure ne sont pas assujettis à cette règle.

## **ARTICLE UF 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 10 mètres à la sablière et 15 mètres toiture comprise.

Des dépassements de hauteur peuvent être admis pour les éléments fonctionnels nécessités pour l'industrie (cheminées, silos, etc...).

## **ARTICLE UF 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **1 – Aspect extérieur :**

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

### **2 - Clôtures :**

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

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

## **ARTICLE UF 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Cet article concerne :

- Les constructions nouvelles.
- Les extensions de plus de 100 m<sup>2</sup> de **surface de plancher** des constructions existantes
- Les changements d'affectation des constructions.

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

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

### **1.1 - Habitations :**

Pour les constructions à usage d'habitation autorisées en application de l'article UF 1, il doit être prévu une place de stationnement couverte par logement.

### **1.2 - Bureaux :**

Il est exigé une place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de **surface de plancher**.

### **1.3 - Établissements industriels :**

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

#### **1.4 - Commerces :**

Pour les commerces de plus de 100 m<sup>2</sup> de vente, il est exigé deux places de stationnement pour 20 m<sup>2</sup> de surface de vente.

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

### **ARTICLE UF 13 - ESPACES BOISES CLASSES - SPACES LIBRES - PLANTATIONS**

#### **1 - Espaces boisés classés :**

Néant.

#### **2 - Espaces libres et plantations :**

Les arbres de haute tige doivent être conservés ou remplacés.

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

Les aires de stationnement sur terre-plein doivent comporter un arbre de haute tige pour 4 emplacements ; ces arbres seront répartis sur l'aire de stationnement.

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

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

## **SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS**

### **ARTICLE UF 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Les possibilités maximales d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des articles UF 3 à UF 13.

### **ARTICLE UF 15 - DÉPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Néant.

# ZONE I NA

## CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone est constituée d'espaces naturels réservés à une urbanisation future à vocation d'habitat. La construction y est subordonnée à la réalisation des travaux de viabilité à l'intérieur de la zone (voirie, eau potable, éclairage, eaux usées) et dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble.

## SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE 1 NA1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

#### 1 - Rappels :

- 1 - L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- 2 - Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1. et suivants du Code de l'Urbanisme.
- 3 - En bordure des infrastructures terrestres ayant fait l'objet d'un classement sonore par arrêté préfectoral en application de la Loi 92.1444 du 31.12.1992 et de l'arrêté du 30 Mai 1996, les constructions nouvelles à caractère d'habitat et de service devront se soumettre aux exigences d'isolement acoustique par rapport aux bruits de l'espace extérieur (Article 13 de la Loi Bruit, décret 95.21 du 9 Janvier 1995). Les itinéraires et secteurs concernés figurent sur le plan de zonage et en annexe du présent dossier de POS.

#### 2 – Sont notamment admises les occupations et utilisations du sol ci-après :

- 1 - Les lotissements à usage principal d'habitation et les ensembles d'habitations à condition que les opérations concernent la création d'au moins 10 lots ou logements et s'intègrent au schéma d'organisation des zones NA joint en annexe du présent dossier, dans tous les secteurs à l'exception de celui du chemin des Jardiniers où un aménagement d'ensemble de la zone sera exigé.
- 2 - L'aménagement et la modification des bâtiments existants.
- 3 - Les ouvrages publics d'infrastructure.
- 4- Dans les lotissements et ensembles d'habitations seront autorisées les constructions à usage d'habitat et de bureaux, de commerces et de services, d'équipement public ou d'intérêt collectif.

### ARTICLE 1 NA.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

#### *Sont interdits :*

1. Les constructions de toute nature à l'exception de celles visées à l'article 1 NA 1.
2. Les divers modes d'utilisation du sol prévus aux articles R.442.1 du Code de l'Urbanisme à l'exception des aires de stationnement et des aires de jeux.
3. L'ouverture de carrière.
4. Les terrains de camping et caravaning, le stationnement isolé des caravanes et les parcs résidentiels de loisirs.
5. Les installations classées autres que celles prévues à l'article 1 NA 1.

6. Les bâtiments à usage agricole.
7. Les constructions à usage de commerce ou d'artisanat.

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

### ARTICLE 1 NA 3 - ACCES ET VOIRIE

#### 1 - ACCES :

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

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

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

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

Il ne sera autorisé qu'un seul accès par opération sur les voies départementales et dans le respect du schéma d'aménagement des zones NA.

#### 2 – VOIRIE :

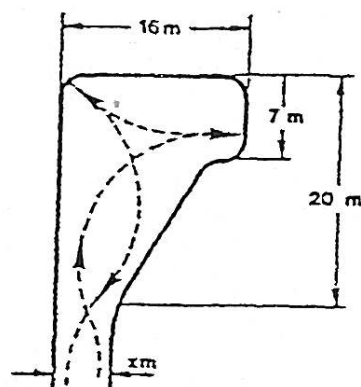
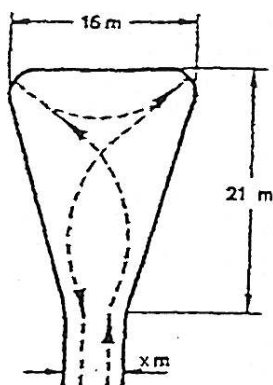
Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent, notamment à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite et aux constructions ou opérations qu'elles doivent desservir. Dans tous les cas, la largeur de l'un au moins des trottoirs ne pourra être inférieure à 1,40 mètre.

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

##### 2.1- Voies en impasse :

- 6 mètres de plateforme pour les voies en impasse desservant au plus six habitations ;
- 8 mètres de plateforme lorsque le nombre d'habitations individuelles est supérieur à six ou que la voie dessert un bâtiment collectif.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules lourds puissent tourner. La longueur de ces voies ne doit pas dépasser 80 mètres y compris l'aire de retournement terminale. Les caractéristiques minimales de l'aire de retournement sont résumées par les croquis ci-dessous :





## 2.2 - *Autres voies* :

- 10 mètres de plateforme et 8 mètres de chaussée.

D'autres caractéristiques de voies peuvent être acceptées si elles répondent au vu d'un plan de masse à la volonté de maintenir le caractère de l'espace urbain.

## **ARTICLE I NA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1 - EAU POTABLE :**

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

### **2 - ASSAINISSEMENT :**

#### 2.1 - *Eaux usées* :

Les eaux usées de toute construction ou installation nouvelle doivent être déversées par des canalisations souterraines dans le réseau collectif d'assainissement.

#### 2.2 - *Eaux pluviales* :

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

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

### **3 - ELECTRICITE - TELEPHONE :**

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

## **ARTICLE 1 NA 5 - CARACTÉRISTIQUES DE L'UNITÉ FONCIERE**

Non réglementé.

## **ARTICLE 1 NA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PRIVÉES**

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

## **ARTICLE 1 NA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.

Toutefois, la construction en limite séparative est autorisée dans les cas suivants :

- adossement à une construction existante sur le fond voisin dans un volume au plus équivalent ;
- constructions d'annexes dont la hauteur n'excède pas 2,50 mètres à la sablière et 3,50 mètres au pignon sur un linéaire maximum de 8 mètres.

Ces dispositions ne sont pas applicables pour l'implantation des postes de transformation, lignes électriques ou autres ouvrages publics d'infrastructure.

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

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

## **ARTICLE 1 NA 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol totale des constructions projetées ne peut excéder 25 % de la superficie de l'unité foncière.

Les bâtiments et équipements d'infrastructure ne sont pas assujettis à cette règle.

## **ARTICLE 1 NA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur sous sablière des constructions nouvelles ne peut excéder 6,00 mètres. Les ouvrages publics et bâtiments publics ne sont pas assujettis à cette règle.

## **ARTICLE 1 NA 11 - ASPECT EXTÉRIEUR**

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

Les règles suivantes doivent être respectées :

### **1 - Couvertures :**

Elles seront en tuile canal véritable ou à emboîtement présentant un aspect identique. La tuile romane est proscrite. Les toitures à tuiles plates peuvent être conservées si l'architecture le permet.

## **2 – Façades :**

La façade sera enduite au mortier de chaux ou similaire, ocré dans la masse. L'enduit sera taloché fin ou lissé à la truelle. En aucun cas il ne sera projeté, gratté, écrasé ou appliqué au rouleau.

S'il y a lieu, les modénatures existantes (bandeaux, corniches, encadrements) et les éléments décoratifs seront conservés et restaurés.

## **3 - Ouvertures :**

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

## **4 – les clôtures :**

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

Les clôtures de maçonnerie de même nature que le bâtiment principal sont autorisées. La hauteur totale de la clôture est limitée à 1,50 mètre.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE 1 NA 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES**

Pour les constructions nouvelles, il est exigé :

### ***1.1- Habitations :***

Il est exigé deux places de stationnement par logement, sur parcelle privative.

### ***1.2 - Lotissements et ensembles d'habitations :***

Il est exigé :

- 2 places de stationnement par logement sise sur parcelle privative
- et en sus, 1 place de stationnement collectif pour 2 lots ou logements, accessible à l'ensemble des habitants de l'opération.

***1.3 - Pour les logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat,*** il est exigé une place de stationnement par logement.

### ***1.4 - Bureaux :***

Il est exigé une place de stationnement pour 40m<sup>2</sup> de surface de plancher.

## **ARTICLE 1 NA 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS**

### **1 - Espaces boisés classés :**

Néant.

### **2 – Autres plantations existantes :**

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

Tout arbre abattu ou détérioré doit être remplacé.

### **3 – Espaces libres - plantations :**

**3.1-** Sur chaque unité foncière, il devra être créé au moins 10 % de la surface en jardin planté et gazonné à raison d'un arbre par 250 m<sup>2</sup> de terrain.

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

**3.2-** Dans les lotissements et ensembles d'habitation, il doit être créé au moins un espace collectif autre que la voirie (dont les trottoirs), accessible à l'ensemble des habitants de l'opération et permettant la promenade, le jeu et la détente. Il doit couvrir une superficie au moins égale à 5% de la superficie du terrain d'assiette de l'opération.

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

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

## **SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS**

### **ARTICLE 1 NA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Le C.O.S. applicable à la zone 1 NA est fixé à 0,30 (C.O.S. global).

# ZONE 1NA c1

## CARACTERE DE LA ZONE :

La zone 1 NA c1 correspond au secteur d'urbanisation future à vocation économique correspondant à l'ancienne ZAC des Landes (Zone d'Aménagement Concerté), située à l'Est de la commune. Elle correspond à une zone mixte à dominante de commerces et industries et reçoit les activités destinées à promouvoir le développement économique du Saint-Gaudinois.

*En bordure des infrastructures de transports terrestres ayant fait l'objet d'un classement sonore par arrêté préfectoral du 26 juillet 2000, pris en application de la Loi Bruit du 31 décembre 1992, des décrets d'application du 9 janvier 1995 et des arrêtés ministériels des 9 janvier 1995 et 30 mai 1996, les bâtiments nouveaux (bâtiments d'habitation, établissements d'enseignement, bâtiments de santé, de soins et d'action sociale, les bâtiments d'hébergement à caractère touristique) doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique par rapport aux bruits de l'espace extérieur. Les itinéraires et secteurs concernés par le bruit figurent sur le document graphique et en annexe du P.L.U.*

*La largeur des secteurs affectés par le bruit correspond à la distance mentionnée comptée de part et d'autre du bord extérieur de la chaussée la plus proche pour les infrastructures routières.*

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

### ARTICLE 1 NA c1 - 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS ADMISES

Le secteur est issu de la ZAC des Landes dont les dispositions réglementaires sont intégrées dans le présent Plan d'Occupation des Sols.

**Le secteur I NAc1 fait l'objet d'un schéma d'orientation d'aménagement.**

Les opérations et constructions ne peuvent être réalisées que lorsque les voies publiques ainsi que les réseaux d'eau et d'électricité existant à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

#### Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

Les constructions à usage :

- d'équipements collectifs,
- de formation, de séminaire et de congrès,
- d'activités industrielles,
- de recherche,
- de bureaux,
- de commerces (non alimentaires),
- de restauration,
- d'hébergements hôteliers et para-hôteliers,
- de services,
- de stockage,
- de stationnement,
- Les lotissements à usage d'activités à condition qu'ils soient compatibles avec les schémas d'aménagement joints dans les « orientations d'aménagement » du POS,

- Les logements destinés aux personnes en charge du gardiennage des établissements, lorsque celui-ci constitue une obligation légale pour des raisons de sécurité des personnes, sont autorisés dans la limite de 5 % **de la surface de plancher construite et intégré au bâtiment d'activité.**
- Les aires de stationnement au-delà des 35 m de l'axe de la RD 817,
- Les constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou liées aux réseaux d'infrastructure,
- Les clôtures,
- Les affouillements et exhaussements de sols liés à la réalisation de constructions autorisées ou de travaux publics. Tous les talus seront recouverts de végétation dense.
- L'aménagement et l'extension des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du présent P.O.S., à condition de ne pas excéder 20% de la **surface hors de plancher.**

## **ARTICLE 1 NAc1- 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

### **Sont interdits :**

- Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1 Na c1.
- En outre, les publicités, enseignes sur portique et pré-enseignes sont interdites dans la bande des 75 m depuis l'axe de la RD 817.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

### **ARTICLE 1 NA c1 - 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **3.1 - Accès :**

##### **3.1.1 – Cas général**

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

Les caractéristiques des voies et accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir, et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Ces voies et accès doivent être conformes aux normes applicables en matière de sécurité des personnes et des biens.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas d'extension des bâtiments existants sans changement d'affectation.

Le nombre d'accès sur les voies publiques ou privées ouvertes ou non à la circulation publique, peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ou utilisations du sol peuvent n'être autorisées que sous réserve que le ou les accès soient établis sur la ou les voies les moins gênantes pour la circulation.

Tout accès doit occuper le minimum d'espace sur la voie publique compte tenu de la largeur de celle-ci et des rayons de giration des véhicules. Tout accès sera aménagé de manière à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

### **3.2 - Voies nouvelles :**

#### **3.2.1 - Caractéristiques communes à tous types de voies :**

Les caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent.

Ces voies doivent présenter une plate forme d'au moins 10 m (dix mètres) de large et une chaussée d'au moins 6 m (six mètres) de large.

Les revêtements des voies, trottoirs, accès bâtiments sont impérativement de l'une des natures suivantes :

- enrobé à chaud 0/6 ou 0/10,
- dallage béton,
- pavages.

Sont interdits :

- les revêtements bi-couche, tri-couche,
- les sols stabilisés,
- les sols en terre battue.

#### **3.2.2 - Particularités :**

##### **3.2.2.1 - Voies privées implantées sur les limites séparatives de propriété :**

Sont autorisées, les voies privées implantées sur les limites séparatives de propriété, desservant deux ou plusieurs lots.

##### **3.2.2.2 - Voies nouvelles en impasse :**

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées, dans leur partie terminale, de manière à permettre à tout véhicule de tourner, et notamment ceux assurant la lutte contre l'incendie, la collecte des ordures ménagères ou la protection civile.

Pour permettre la collecte des ordures ménagères l'inscription d'un cercle de 11 mètres de rayon doit être possible dans l'aire de retournement de la voie en impasse.

Il peut être exigé que les voies en impasse soient prolongées jusqu'à une voie existante ou jusqu'en limite de l'unité foncière afin de permettre une intégration adaptée et fonctionnelle de l'opération au site

##### **3.2.2.3 - Voies d'entretien :**

A titre dérogatoire aux règles sus énoncées, les voies d'accès servant à l'entretien des ouvrages de la ZAC (bassins,...) peuvent être réalisées sur des plateformes et chaussées inférieures aux mesures sus indiquées, avec un revêtement bicouche.

## **ARTICLE 1 NA c1 - 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX – COLLECTE DES DECHETS**

### **4.1 - Eau potable :**

Toute construction ou utilisation du sol, **qui le nécessite**, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### **4.2 - Assainissement :**

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est formellement interdit, à quelque niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

#### **4.2.1 - Eaux usées :**

Toute construction ou utilisation du sol autorisée au présent règlement, **qui le nécessite**, doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées et eaux vanes.

Le système d'évacuation des eaux usées doit recueillir l'agrément des services gestionnaires compétents et être conformes aux normes en vigueur.

Les effluents professionnels devront faire l'objet d'un prétraitement avant leur évacuation dans le réseau collecteur.

Le branchement sur le réseau public se fait par l'intermédiaire de regards ou de boîtes de raccordement accessibles pour les contrôles de prélèvements des effluents par les autorités compétentes.

#### **4.2.2 - Eaux pluviales :**

Les eaux de toiture des bâtiments, des voiries, des zones de stockage et des parkings doivent être évacuées par le réseau pluvial.

Les eaux pluviales provenant des surfaces consacrées au stationnement et aux circulations autres que piétonnes, dans le cas d'un parc de plus de 75 voitures ou de plus de 10 camions, fourgons, bus ou véhicules utilitaires, feront l'objet d'un prétraitement par bacs d'hydrocarbures avant rejet dans le réseau pluvial.

Il est recommandé de récupérer l'eau de pluie pour l'arrosage.

#### **4.3 - Électricité - Téléphone :**

Tous les réseaux sont obligatoirement souterrains.

#### **4.4 - Collecte des déchets urbains :**

Dans les opérations d'ensemble, les aménagements doivent être examinés avec les services gestionnaires de la collecte. Il peut être exigé la réalisation d'un ou plusieurs abris pour les divers containers. Ces abris doivent être intégrés à l'opération et au paysage environnant.

### **ARTICLE 1 NA c1 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE**

Non réglementé.

### **ARTICLE 1 NA c1 - 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

#### **6.1 - Principes généraux :**

Les constructions doivent être implantées avec un recul de 6 mètres à partir de la limite séparant la voie et l'unité foncière.

A l'exception des bâtiments ayant des façades de forme courbe, les façades des bâtiments devront être parallèles ou perpendiculaires par rapport à l'axe des voies.

#### **6.2 - Particularités :**

Le long des voies courbes, une implantation tangentielle à la courbe doit être respectée.

Pour les parcelles situées en bordure de la RD 817 :

- les constructions doivent être implantées avec un recul de 75 m par rapport à l'axe de cette voie,
- les aires de stationnement doivent être implantées avec un recul de 35 m par rapport à l'axe de cette voie.

#### **6.3 - Exceptions :**

- Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes déjà implantées avec un recul moindre.



## **ARTICLE 1 NA c1 - 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées :

- Soit en limite séparative,
- Soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur avec un minimum de 3 m (trois mètres).

## **ARTICLE 1 NA c1 - 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

## **ARTICLE 1 NA c1 - 9 – EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol maximale est fixée à 60% de l'unité foncière.

## **ARTICLE 1 NA c1 - 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux sous la sablière ou à l'acrotère des constructions superstructures et ouvrages techniques.

A défaut de sablière ou d'acrotère, la hauteur maximale autorisée est celle « hors tout ». Dans le cas de mesure d'une hauteur « hors tout », les chiffres ci-après indiqués seront augmentés de 2 m (deux mètres).

La hauteur maximale des constructions, telle que définie à l'alinéa précédent, ne peut excéder :

- 10 m (dix mètres), cette hauteur pourra être portée à 13 mètres sur 5 % maximum de la surface de toiture, pour des questions techniques ou architecturales,

Il n'est pas fixé de hauteur limite pour les équipements collectifs.

## **ARTICLE 1 NA c1 - 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **11.1 – L'aspect extérieur des constructions :**

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments, ainsi que les ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Sont interdits : les toitures en fibrociment apparentes.

Les bardages ou revêtements de bois et de métal sont autorisés.

### **11.2 – Stockages et chargements**

Aucune ouverture ou quai de chargement ne peut donner vers la RD 817 dans une bande de 75 m de l'axe de cette voie.

Tout matériau, équipement ou fourniture, doit être entreposé exclusivement dans des bâtiments clos ou sur des surfaces imperméabilisées, dallage béton, enrobés à chaud.

Un traitement paysager des aires de stockage est obligatoire afin de les rendre non visibles depuis l'espace public.

Les aires de stockage doivent faire l'objet d'une étude d'insertion jointe au dossier de demande de permis de construire.

### **11.3 - Clôtures et talus**

Afin de préserver la perméabilité de l'espace et le caractère de Parc de l'opération, toutes les clôtures, de quelques natures que ce soit, sont déconseillées.

A titre exceptionnel, des périmètres restreints, nécessitant une non-accessibilité pour des raisons de sécurité, peuvent perdre leur caractère de libre accès et être éventuellement clos.

Les clôtures assurant la sécurité en bordure de la RD 817 sont autorisées.

Les clôtures si elles sont réalisées doivent être traitées par une maille métallique soudée de couleur verte ou blanche, dans un seul plan vertical. L'attache au sol pourra comporter des murs bahuts de 0,50 m de haut. Les supports sont exclusivement métalliques, sans jambages, de couleur verte ou blanche et à profil fermé.

Les parties de clôture situées sur les limites divisaires privatives de propriété peuvent être traitées en grillage simple torsion, l'ensemble doit être plastifié.

Pour les bâtiments d'habitation existant à la date de création de la Z.A.C., les clôtures doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles ou grillages. Les clôtures de maçonnerie de même nature que le bâtiment principal sont autorisées.

La hauteur totale de la clôture est limitée à 2 m. Les murs pleins de 2 m sont autorisés.

## ARTICLE 1 NA c1 - 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

### 12.1 – Besoin :

Il est exigé d'assurer en dehors des voies, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions projetées ou aménagées.

Les places de stationnement sur l'unité foncière, doivent être suffisantes pour les véhicules de livraison, de service et des visiteurs d'une part, et pour les véhicules du personnel d'autre part.

Pour les parcelles situées en bordure de la RD 817, les aires de stationnement doivent être implantées avec un recul de 35 m par rapport à l'axe de cette voie.

### 12.2 – Obligations :

Il doit être au moins aménagé, les places de stationnement automobiles suivantes :

1- Pour les **constructions à vocation d'habitat** : deux places de stationnement dont une couverte par logement.

2- Pour les logements à usage **locatif aidés par l'Etat** : une place de stationnement par logement.

3- Pour les **bureaux** ou locaux accueillant un **service** : une place de stationnement par emploi équivalent temps plein ou par tranche de 40 m<sup>2</sup> de **surface de plancher**.

4- Pour les **hôtels et restaurants** : une place de stationnement par chambre et une place de stationnement et demi pour 10 m<sup>2</sup> de **surface de plancher** à usage de salle de restaurant.

5- Pour les activités **industrielles ou de stockage** : une place de stationnement par emploi en équivalent temps plein.

6- Pour les établissements **commerciaux** : une place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de **surface de plancher** et une place de stationnement par emploi équivalent temps plein.

**12.3** - La norme applicable aux constructions non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables.

Les places de stationnement doivent être créées sur l'unité foncière, en dehors des voies publiques ou privées.

Les places de stationnement non couvertes devront être traitées en matériaux imperméables, en enrobé à chaud ou dallage béton, en harmonie avec le site.

Les espaces verts peuvent être utilisés à des fins de stationnement dès lors qu'ils ne sont pas imperméabilisés et que la partie en stationnement ne représente pas plus du tiers de la surface totale des espaces verts.

## **ARTICLE 1 NA c1 - 13 - ESPACES BOISÉS CLASSES - PLANTATIONS**

### **13.1 - Espaces boisés classés :**

Non réglementé.

### **13.2 - Plantations existantes :**

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

### **13.3 – Nouvelles plantations :**

#### **13.3.1 – Proportions d'espaces verts :**

La minéralisation des sols doit être réduite. Il est imposé pour ce faire, une proportion minimum du terrain à conserver en espace vert.

Ne pourront être comprises dans les espaces verts, l'emprise au sol des bâtiments, les aires de stationnement couvertes ou à l'air libre, y compris celles sous couvert végétal, les voies de desserte et de dégagement à l'intérieur de la parcelle, les cours de services et les emplacements pour poste de transformation, et plus généralement, toute minéralisation par rapport au terrain naturel.

La proportion minimale d'espaces verts est fixée à 30 % de la surface totale du terrain d'assiette du projet.

#### **13.3.2 – Nombre et répartitions des arbres :**

Les arbres à planter doivent être quantifiés et répartis entre les espaces verts et les places de stationnement, dans les conditions suivantes :

- Il doit être planté au moins un arbre de haute tige et de puissance 10/12, par 80 m<sup>2</sup> d'espaces verts,
- Il doit être planté au moins un arbre de haute tige et de puissance 10/12, pour 8 places de parking.

Pour les parcelles en limite de la RD 817, les arbres devront être organisés suivant des alignements perpendiculaires à la RD 817. Par ailleurs, dans une bande de 35 mètres depuis l'axe de la RD 817, des espaces verts doivent être aménagés.

## **SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS**

### **ARTICLE 1 NA c1 - 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Les possibilités maximales d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des articles 1 NA c1.3 à 1 NA c1. 13.

# ZONE 1NA f

## CARACTERE DE LA ZONE :

Cette zone comprend des terrains non équipés, destinés à l'urbanisation future. Elle recevra lorsqu'elle sera équipée, des industries et activités diverses. Une industrie existe déjà dans cette zone. La construction y est autorisée, dès maintenant, sous certaines conditions dans le cadre uniquement d'opérations d'ensemble.

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

### ARTICLE 1 NAF1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

#### 1- Rappels :

- 1 - L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- 2 - Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1. et suivants du Code de l'Urbanisme.
- 3 - En bordure des infrastructures terrestres ayant fait l'objet d'un classement sonore par arrêté préfectoral en application de la Loi 92.1444 du 31.12.1992 et de l'arrêté du 30 Mai 1996, les constructions nouvelles à caractère d'habitat et de service devront se soumettre aux exigences d'isolement acoustique par rapport aux bruits de l'espace extérieur (Article 13 de la Loi Bruit, décret 95.21 du 9 Janvier 1995). Les itinéraires et secteurs concernés figurent sur le plan de zonage et en annexe du présent dossier.

#### 2- Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions à usage :
  - Artisanal,
  - Industriel,
  - commercial,
  - d'entrepôts commerciaux,
  - d'hôtellerie et restauration,**sous réserve d'être en compatibilité avec le « schéma d'aménagement » de la zone et seulement dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble (lotissement).**
2. Les installations classées,
3. Les bâtiments à usage d'habitation et leurs annexes destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance des installations **à condition qu'elles soient intégrées au bâtiment d'activités.**
4. Les aménagements et extensions des constructions existantes à la date de publication du présent règlement,
5. Les lotissements à usage industriel,

Les divers modes d'utilisation des sols à l'exception de ceux prévus à l'article 1 NAF2 ci-dessous.

## **ARTICLE 1 NAF 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

### ***Sont interdits :***

- 1- Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles visée à l'article 1 Naf1
- 2- Les parcs d'attraction, aires de jeux et de sports ouvertes au public,
- 3- Les terrains de camping et caravaning, le stationnement isolé des caravanes et les habitations légères de loisirs,
- 4- L'ouverture de carrières.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

### **ARTICLE 1 NAF 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **1- ACCES :**

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

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

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

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

Toute parcelle riveraine de la RD 817 ne sera constructible que si elle est desservie par une autre voie.

#### **2- VOIRIE :**

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

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

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

### **ARTICLE 1 NAF 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1- DESSERTE EN EAU :**

##### ***1.1- Eau potable :***

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

##### ***1.2- Eau industrielle :***

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

## **2 - ASSAINISSEMENT :**

### **2.1- Eaux résiduaires industrielles :**

Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que les effluents pré-épurés conformément aux dispositions législatives réglementaires en vigueur.

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

### **2.2- Eaux usées :**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.

### **2,3- Eaux pluviales :**

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

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

## **ARTICLE 1 NAF 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE**

**Non réglementé.**

## **ARTICLE 1 NAF 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES**

Toute construction nouvelle devra être implantée en recul minimum de :

- **Axe de la R.D. 817** : 43 mètres.
- **Autres voies** : **6 mètres de la limite d'emprise** des voies publiques existantes ou projetées (distance minimale).

## **ARTICLE 1 NAF 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale **à la moitié de la hauteur avec un minimum de 3 mètres.**

Les ouvrages publics (équipements d'infrastructure) ne sont pas soumis à ces dispositions.

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

**L'implantation de deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doit être imposée de façon telle que la distance les séparant soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé et jamais inférieure à 4 mètres.**

## **ARTICLE 1 NAF 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol globale des constructions existantes et projetées ne peut **excéder 60 %** de la superficie totale de l'unité foncière.

Les bâtiments et équipements d'infrastructure ne sont pas assujettis à cette règle.

## **ARTICLE 1 NAF 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

**La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 10 mètres à la sablière et 15 mètres toiture comprise.**

**Des dépassements de hauteur peuvent être admis pour les éléments fonctionnels nécessités pour l'industrie (cheminées, silos, etc...).**

## **ARTICLE 1 NAF 11 - ASPECT EXTERIEUR**

**11.1** - Les constructions par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les constructions, par leur volumétrie, devront tendre vers une architecture simple et sobre. Les matériaux d'imitation (fausses pierres, briques...) sont interdits.

### **11.2 - Façades :**

Les couleurs vives (bleu, vert, rouge, jaune, orange...) ne devront pas être **dominantes sur la totalité des façades.**

Un soin particulier devra être apporté à la mise en oeuvre des matériaux de façade (bardage, appareillage de briques, béton...).

### **11.3 - Toitures :**

La pente des toitures doit être inférieure à 35 %.

Seules les toitures de couleur tuile, zinc ou ardoise sont autorisées.

### **11.4 - Clôtures :**

Les clôtures devront être réalisées en panneaux de mailles métalliques soudées de couleur verte, dans un seul plan vertical. Les supports et poteaux devront être exclusivement métalliques, sans jambage, de couleur verte et à profil fermé.

Les clôtures sont obligatoires dans les cas suivants, et peuvent parfois être accompagnées de haies :

- en limite séparative (clôture + haie vive),
- en limite d'emprise publique avec la RN 117 (clôture seule).
- en limite d'emprise publique avec la voie de desserte interne [clôture + haie basse (environ 0,80 mètre) sur le domaine public].

### **11.5 - Enseignes :**

Elles doivent respecter la législation et la réglementation en vigueur (**code de l'environnement**).

Dans une bande de 75 mètres de l'axe de la RD 817, toute publicité, pré-enseigne et enseigne sur

portique est interdite.

Pour les constructions nouvelles, il n'est autorisé qu'une enseigne par façade principale, disposée obligatoirement de façon parallèle par rapport à celle-ci. D'une dimension maximale de 1,50 mètre de haut par 4 mètres de large, l'enseigne devra être disposée sous sablière ou sous acrotère.

#### **11.6 - Stockage :**

Tout dépôt de matériau, équipement ou fourniture est interdit en vue directe depuis la voie publique et devra être réalisé exclusivement dans des bâtiments clos ou masqués par des haies vives, de hauteur supérieure à 2 mètres.

**11.7** - Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE 1 NAF 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Cet article concerne :

- Les constructions nouvelles,
- Les extensions de plus de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre des constructions existantes,
- Les changements d'affectation des constructions.

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

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

#### **1.1- Habitations :**

Pour les constructions à usage d'habitation autorisées en application de l'article 1 Naf 1, il doit être prévu une place de stationnement par logement.

#### **1.2- Commerces :**

Pour les commerces de plus de 100m<sup>2</sup> de surface de vente, il est exigé une place de stationnement par 10 m<sup>2</sup> de surface de vente.

#### **1.3- Equipement hôtelier et de restauration :**

Il est exigé 1 place de stationnement par chambre et une place de stationnement par 10m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

#### **1.4- Bureaux :**

Il est exigé une place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### **1.5- Établissements industriels :**

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

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

## **ARTICLE 1 NAF 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

#### **13.1 – Espaces boisés classés :**

Néant.



### **13.2 – Espaces boisés et plantations existantes :**

Au minimum 20 % du terrain devra être conservé en espace vert et planté d'arbres de haute tige.

Toute opération de minéralisation par rapport au terrain naturel (emprise au sol des bâtiments, aires de stationnement à l'air libre, voies de desserte et de dégagement à l'intérieur de la parcelle, emplacements pour poste de transformation...) devra respecter ce seuil minimum.

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignements d'arbres existants sont à conserver et à protéger.

Tout arbre abattu et détérioré, pour des raisons justifiées au préalable, doit être **remplacé par un arbre** de même importance et de même valeur.

### **13.3 – Espaces libres et plantations à créer :**

Il devra être planté au moins un arbre de haute tige par 80 m<sup>2</sup> d'espaces verts.

Les surfaces sur lesquelles sont construites les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre **pour 4 places de stationnement**.

Pour les parcelles en limite de la RD 817, les arbres devront être organisés suivant des alignements perpendiculaires à cette voie ; en outre, une bande de 15 mètres par rapport à l'emprise publique de la voie, devra être plantée d'arbustes bas et d'arbres de haute tige.

L'emprise publique de la RD 817 comprend des bas-côtés, qui devront être plantés d'arbres d'alignement de haute tige alignés le long de la chaussée.

## **SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS**

### **ARTICLE 1 NAF 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Les possibilités maximales d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des articles 1 NA f 3 à 1 NA f 13.