

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION :

La zone 1AUZ est une zone à caractère naturel de la commune, destinée à être ouverte à l'urbanisation. Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

Cette zone située au contact de zone d'habitat individuel dans le prolongement Nord-Est du centre-ville est principalement destinée à l'accueil de nouveaux logements, dans le cadre de la procédure d'aménagement de la Zone d'Aménagement Concertée (Z.A.C.) de « Lapuyade » approuvée le 28 juin 2010.

La réalisation de l'aménagement de la zone se fera par tranches dans le respect du plan d'aménagement de zone valant Orientation d'Aménagement, du présent règlement définissant les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone et sous la condition que les différents points mentionnés sur le plan de zonage soient reliés entre eux. (Point A / Point B, Point A / Point C, Point B / Point C, ...).

Cette zone accueillera des équipements publics (crèche, salle municipale, jardin public, école maternelle et primaire), un réseau de voirie, des pistes cyclables et des réseaux adaptés, un habitat varié, avec un objectif de 25 % de logements aidés et des aménagements paysagers de qualité sur 53 hectares au cœur de la ville, dont plus de 40 % d'espaces verts.

De plus, pour gérer dans le détail les différentes composantes du projet, **quatre secteurs** ont également été définis :

- Le **secteur 1AUZec1** : secteur à vocation principale d'habitat collectif et semi-collectif implanté en ordre discontinu.
- Le **secteur 1AUZec2** : secteur à vocation principale d'habitat semi-collectif et d'individuel dense implanté en ordre continu ou semi-continu.
- Le **secteur 1AUZec3** : secteur à vocation principale d'habitat individuel pavillonnaire implanté en ordre discontinu ou semi-continu.
- Le **secteur 1AUZep** : secteur protégé devant rester à l'état naturel dans le but de préserver les stations d'*Erica lusitanica* (bruyère du Portugal).

CHAPITRE 10

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUZ

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AUZ 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol visées à l'article 1AUZ 2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées, et les occupations et utilisations du sol suivantes :

1.1. Les constructions isolées, dissociées ou indépendantes de toute opération d'aménagement groupé.

1.2. Les opérations d'aménagement (lotissements, groupes d'habitations) qui ne sont pas compatibles avec les principes d'aménagement de la zone, définis dans les Orientations d'Aménagement.

1.3. Les constructions destinées aux commerces dépassant une surface de plancher de 300 m².

1.4. Les constructions nouvelles et les extensions destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt.

1.5. Les terrains de camping ou de caravanes et autocaravanes, le stationnement collectif et le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

1.6. Les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs ainsi que les parcs résidentiels destinés à l'accueil d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs.

1.7. Les installations de stockage ou de traitement des déchets de toute nature (y compris ferrailles et véhicules hors d'usage) non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée.

1.8. Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.

1.9. Les carrières.

1.10. Dans le secteur 1AUZep, aucun aménagement n'est autorisé à l'exception des travaux destinés à la mise en valeur et à la préservation des stations de Bruyère du Portugal.

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

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve qu'elles respectent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone définies par le document d'orientations d'aménagement :

2.1. Les opérations d'aménagement (lotissements, groupes d'habitations) à condition que simultanément :

- Elles respectent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone définies par le document d'orientations d'aménagement et qu'elles n'entraînent pas la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.
- Elles ne compromettent pas ou rendent plus onéreuse l'urbanisation du reste de la zone.
- Elles soient immédiatement raccordées à tous les réseaux communaux existants.
- Elles respectent les principes d'organisation du réseau viaire tels qu'indiqués au plan de zonage sous forme de points du passage obligés, décrits à l'article 3, lorsqu'ils existent.

2.2. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route (poste de transformation électrique...), à condition de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone.

2.3. Les équipements d'intérêt collectif et services publics à condition qu'ils s'intègrent dans un schéma permettant l'aménagement cohérent de la zone.

2.4. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans ne respectant pas les règles du présent zonage, conformément à l'article L. 111-15 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'il a été régulièrement édifié et sous réserve des dispositions de l'article 11.

2.5. En application de l'article R 111-3 du Code de l'Urbanisme : **si une opération d'aménagement, réalisées d'un seul tenant ou par tranches, est située en zones d'aléa fort ou en zones d'interface définies par la carte de l'aléa de l'atlas départemental du risque incendie de forêt consultable à l'annexe 5.6. du présent dossier de PLU**, sa réalisation pourra être autorisée sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales. Il sera notamment demandé de disposer d'une bande inconstructible de 12 mètres minimum entre les constructions et la zone d'aléa, réduite à 6 mètres dans le cas de l'existence d'une voie périphérique. Cette bande pourra être implantée sur le terrain d'assiette de l'opération ou sur les parcelles riveraines dans la zone naturelle N attenante. Elle devra être accessible depuis la voirie publique, permettre la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie et garantir un accès au massif tous les 500 mètres minimum.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1AUZ 3 - ACCÈS ET VOIRIE

• Accès

3.1. Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée.

3.2. Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire les exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 3,50 mètres.

3.3. Le portail sera obligatoirement implanté à l'intérieur de la propriété avec un retrait minimum de 5 m des voies publiques (alignement existant ou à créer) comme des voies privées afin de permettre un stationnement en dehors des voies de circulation, **sauf dans les secteurs 1AUZec1 et 1AUZec2** et pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Ce sas pourra être conçu pour pouvoir y placer un container de collecte des ordures ménagères.

3.4. La création d'un accès à une construction sous la forme d'une bande d'accès ou d'une servitude de passage est interdite.

• Voirie

3.5. Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent avoir des caractéristiques adaptées aux exigences de la sécurité, elles devront être adaptées à la circulation des véhicules de secours incendie et de collecte des ordures ménagères. En particulier, leur structure devra permettre le passage des véhicules lourds.

3.6. Des conditions particulières pourront toutefois être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale :

- Il devra être prévu notamment sur les voies primaires des cheminements piétons et cyclistes en site propre dans l'emprise de la voie.
- Selon la nature de la desserte, des aménagements spécifiques pourront être admis dans le cadre justifié de traitements sécuritaires (zone 30) ou en « espaces partagés » piétons / voitures.

3.7 Les voies doivent en outre être conçues pour s'intégrer à terme au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier, en compatibilité, le cas échéant, avec les orientations d'aménagement définies par secteurs.

Les voies en impasse provisoires sont autorisées, il convient dans ce cas :

- De prévoir leur prolongement en respect, le cas échéant, des orientations d'aménagement.
- De prévoir la réaffectation à terme de l'aire de manœuvre provisoire qui doit se situer en limite du terrain d'assiette du projet et présenter les mêmes caractéristiques que celles fixées à l'alinéa suivant.

En cas d'impossibilité de réaliser un maillage à terme, il peut être admis exceptionnellement des voies en impasse dont la longueur, aire de retournement non comprise, ne peut excéder 60 mètres. Dans ce cas, elles doivent se terminer par un aménagement permettant le demi-tour des véhicules des services publics et ce par, au plus une seule manœuvre en marche arrière.

3.8 La cohérence de l'urbanisation est assurée par le respect du schéma de desserte tel que figuré sur l'orientation d'aménagement et de programmation.

Le tracé de voies de desserte de ce secteur devra respecter les points de passage obligé portés au plan :

- **secteur 1AUZec1 :**
Voies secondaires : avec points de passage C1, D1
- **secteur 1AUZec2 :**
Voies primaires : avec points de passage A2, B2
Voies tertiaires : avec points de passage C2, D2
avec points de passage G2, H2
- **secteur 1AUZec3 :**
Voies secondaires : avec points de passage D3, E3, F3, G3
Voies tertiaires : avec points de passage H3, I3, J3,
avec points de passage K3, L3
avec points de passage M3, N3

ARTICLE 1AUZ 4 - RÉSEAUX DIVERS

4.1. Eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et munie d'un dispositif anti-retour d'eau (cf. Annexes Sanitaires du présent dossier de PLU).

4.2. Eaux usées domestiques et industrielles

Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

Le raccordement au réseau collectif est obligatoire dans les conditions du code de la santé.

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité.

Au titre du code de la santé, il est rappelé que l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'accord du gestionnaire qui pourra éventuellement demander un prétraitement.

4.3. Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront résorbées prioritairement sur la parcelle par un dispositif approprié sans créer de nuisances aux propriétés riveraines.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire. Celui-ci doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur en préservant les dispositifs existant sur la parcelle, de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération. Pour ce faire, les dispositifs techniques à mettre en place doivent limiter les rejets à 3 l/s/ha pour une période de retour de 10 ans.

Des zones *non aedificandi* de 5 mètres sont imposées de part et d'autre des crastes classées ou non, calculées par rapport à l'axe de la craste.

4.4. Réseaux divers (électricité – téléphone – télévision – communications numériques)

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes de télécommunications seront obligatoirement souterrains.

Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, le branchement aux réseaux sera réalisé obligatoirement en souterrain.

ARTICLE 1AUZ 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 1AUZ 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES ET À CRÉER

6.1. Dans le secteur 1AUZec1

En l'absence d'indications graphiques contraires, les constructions (balcons, saillies d'avant-toits, emmarchements, acrotères non compris) doivent s'implanter comme suit : les constructions nouvelles doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies publiques et privées, existantes ou projetées.

6.2. Dans le secteur 1AUZec2

En l'absence d'indications graphiques contraires, les constructions (balcons, saillies d'avant-toits, emmarchements, acrotères non compris) doivent s'implanter comme suit : les constructions nouvelles peuvent être implantées soit en limite d'emprise des voies publiques et privées, existantes ou projetées, soit avec un retrait minimum de 5 mètres.

6.3. Dans le secteur 1AUZec3

Les constructions nouvelles, au nu du mur de façade (balcons, saillies d'avant-toits, emmarchements, acrotères non compris) devront respecter les aires d'implantation figurant au plan de composition en annexe du présent chapitre.

En l'absence d'indications graphiques, les constructions nouvelles (balcons, saillies d'avant-toits, emmarchements, acrotères non compris) devront être implantées avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies publiques et privées, existantes ou projetées.

6.4.

Lorsque la configuration de la parcelle présente une limite avec le domaine public, non linéaire (courbes, angles successifs), et pour préserver la cohérence architecturale du projet, une implantation dans la bande des 5 mètres pourra être autorisée.

Lorsque l'implantation est à l'alignement, elle concerne au moins la moitié du linéaire de la façade.

6.5

Dans tous les cas, l'implantation de piscines se fera à 3 mètres minimum de l'alignement existant ou à créer ou de la limite d'emprise des voies privées.

6.6

Dans tous les cas, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et pour une surface de plancher tout compris n'excédant pas 20 m² pourront être implantées en deçà du retrait fixé ci-dessus, à l'exclusion des mâts supports d'antennes (émettrices, réceptrices).

ARTICLE 1AUZ 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Rappel : Les saillies d'avant-toits jusqu'à 70 cm, emmarchements, acrotères ne sont pas compris dans les marges d'isolement.

7.1 Dans le secteur 1AUZec1

Les constructions devront être implantées en retrait des limites séparatives latérales à une distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui est la plus rapprochée au moins égale à la moitié de la hauteur, sans pouvoir être inférieure à 3 m ($d \geq H/2$ avec minimum 3 m).

Pour ce qui concerne la limite séparative arrière, les constructions doivent être implantées en retrait minimum de 4 m par rapport à cette limite.

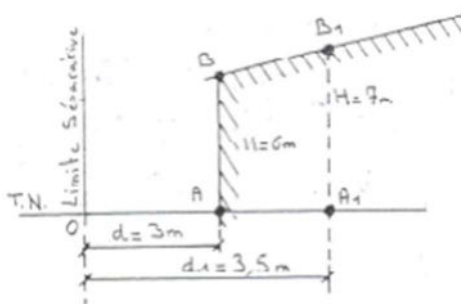


Schéma 7.1

- Au-delà du retrait (d) minimum imposé de 3m, $d \geq H/2$
- d : retrait compris entre le bâtiment et la limite séparative.
- H : hauteur de la construction en un point donné.

7.2 Dans le secteur 1AUZec2

Les constructions pourront être implantées soit sur les deux limites séparatives latérales soit sur l'une et en retrait de l'autre à une distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui est la plus rapprochée au moins égale à la moitié de la hauteur, sans pouvoir être inférieure à 3 m ($d \geq H/2$ avec minimum 3 m).

Pour ce qui concerne la limite séparative arrière, les constructions doivent être implantées en retrait minimum de 4 m par rapport à cette limite si leurs façades comportent des baies.

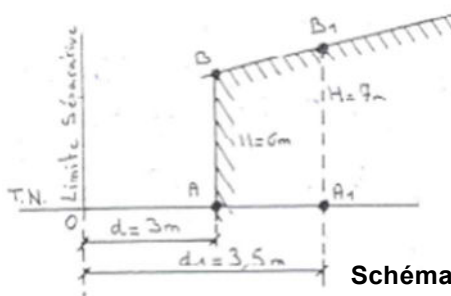


Schéma 7.2

- Au-delà du retrait (d) minimum imposé de 3m, $d \geq H/2$
- d : retrait compris entre le bâtiment et la limite séparative.
- H : hauteur de la construction en un point donné.

7.3 Dans le secteur 1AUZec3

Les constructions nouvelles, au nu du mur de façade (balcons, saillies d'avant-toits, emmarchements, acrotères non compris) devront respecter les aires d'implantation figurant au plan de composition en annexe du présent chapitre et s'implanter de la manière suivante :

7.3.1 En ordre semi-continu

Les constructions devront être implantées sur une seule limite séparative latérale et en retrait de l'autre à une distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui est la plus rapprochée au moins égale à la moitié de la hauteur, sans pouvoir être inférieure à 3 m ($d \geq H/2$ avec minimum 3 m).

Lorsque la construction est contiguë à une limite séparative latérale, sa hauteur dans la bande (contiguë) de 0 à 3,5 m, ne doit pas excéder 4,50 m au faitage et 3 m à l'égout ; au-delà de cette bande de 3,50 mètres comptés à partir de la limite, s'applique la règle de l'implantation en « ordre discontinu ».

La limite arrière n'étant pas une limite séparative latérale, pour ce qui concerne cette limite séparative arrière, les constructions doivent être implantées en retrait minimum de 4 m par rapport à cette limite.

7.3.2 En ordre discontinu

Les constructions devront être implantées en retrait des limites séparatives latérales et arrières, à une distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui est la plus rapprochée au moins égale à la moitié de la hauteur, sans pouvoir être inférieure à 3 m ($d \geq H/2$ avec minimum 3 m).

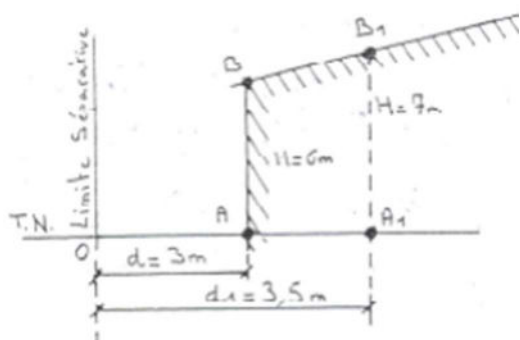


Schéma 7.3.2

- Au-delà du retrait (d) minimum imposé de 3m, $d \geq H/2$
- d : retrait compris entre le bâtiment et la limite séparative.
- H : hauteur de la construction en un point donné.

7.4 Dans tous les secteurs : les piscines seront implantées au minimum à 3 mètres des limites séparatives latérales et arrières.

7.5 Dans tous les cas, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et pour une surface de plancher tout compris n'excédant pas 20 m² pourront être implantées en deçà du retrait fixé ci-dessus, à l'exclusion des mâts supports d'antennes (émettrices, réceptrices).

ARTICLE 1AUZ 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE

8.1 Dans tous les cas, les constructions non contiguës implantées en vis-à-vis sur une même unité foncière, doivent l'être de telle sorte que soit aménagé entre elles un espace suffisant pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des constructions elles-mêmes et, s'il y a

lieu, le passage et le bon fonctionnement des moyens de lutte contre l'incendie et autres moyens de secours, et de telle sorte qu'il n'en résulte aucun inconvénient quant à leur occupation ou à leur utilisation : conditions d'éclairage, d'ensoleillement, de salubrité, de sécurité avec toutefois un minimum de 3 mètres.

8.2. Des liaisons ponctuelles entre bâtiments pourront être réalisées par l'intermédiaire d'éléments architecturaux. Ce traitement de continuité présentera une cohérence architecturale avec les bâtiments à créer ou existants, et devra être générateur de d'emprise au sol.

8.3. Dans le secteur 1AUZec1

La distance séparant deux constructions non contiguës ne peut être inférieure à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère, sans être inférieure à 5 m ($d \geq H/2$ avec minimum 5 m); en cas de façade avec baie, cette distance est portée à la hauteur de la construction la plus haute ($d = H$ avec un minimum de 9 m), (cf. schémas 8.1 et 8.1 bis).

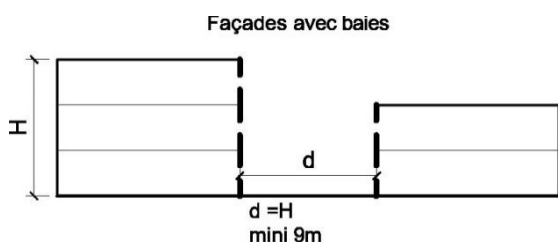


Schéma 8.1 bis

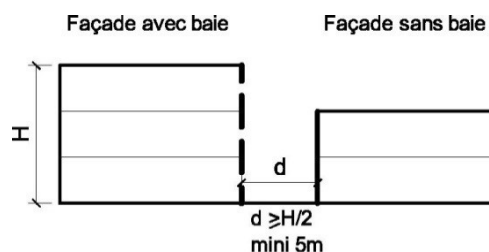


Schéma 8.1

ARTICLE 1AUZ 9 - EMPRISE AU SOL

Les règles édictées par le présent article s'apprécient au regard de chacun des lots issus d'un lotissement ou de chacun des terrains d'assiette issus d'une division foncière en propriété ou en jouissance en application de l'article R. 151-21 du Code de l'Urbanisme.

9.1. Définition

L'emprise au sol d'une construction est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Sur la parcelle, son calcul résulte de l'addition de l'emprise au sol tous les éléments bâtis y figurant (constructions principales, constructions annexes) soumis à permis de construire et déclaration préalable.

Sont toutefois exclus du calcul de l'emprise au sol :

- Débords de toiture, balcons, marquises, auvents, n'excédant pas un débord d'un mètre.
- Sous-sol des constructions.
- Piscines.

9.2. Calcul de l'emprise au sol

- 9.2.1. Dans le secteur 1AUZec1,** l'emprise au sol des constructions ne peut excéder **40-%** de la surface de l'îlot de propriété (unité foncière).
- 9.2.2. Dans le secteur 1AUZec2,** l'emprise au sol des constructions ne peut excéder **50 %** de la surface de l'îlot de propriété (unité foncière).
- 9.2.3. Dans le secteur 1AUZec3,** l'emprise au sol des constructions ne peut excéder **30 %** de la surface de l'îlot de propriété (unité foncière).

9.3. Les exceptions

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements publics, aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route.

De plus, Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

ARTICLE 1AUZ 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Conditions de mesure

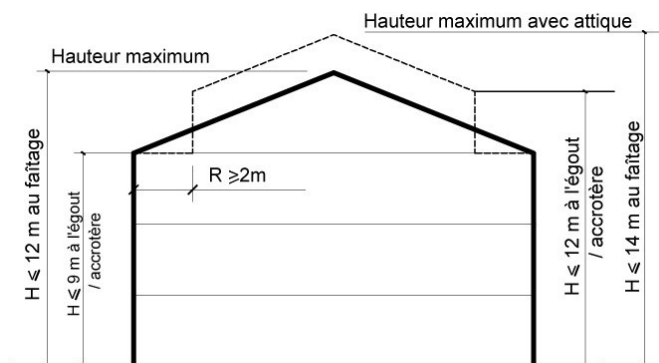
La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement

ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

10.2. Normes de hauteur

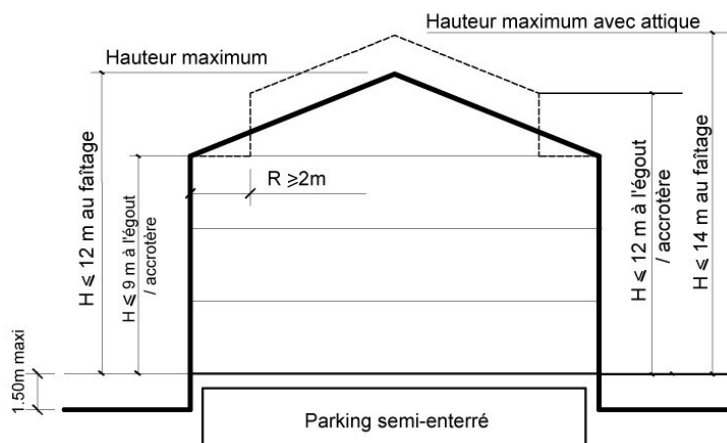
10.2.1. Dans le secteur 1AUZec1

La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 9 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse et à 12 mètres au faîtage (cf. schéma suivant).



Une possibilité de réaliser un étage en attique en retrait ≥ 2 m du nu extérieur de la façade et représentant un maximum de 50 % de la surface de plancher du niveau inférieur est donnée, dans ce cas la hauteur maximum est fixée à 12 mètres à l'égout ou au sommet de l'acrotère dans le cas de construction à toit terrasse et à 14 mètres au faîtage (cf. schéma ci-dessus).

Ces hauteurs peuvent être augmentées de 1,50 mètres pour réaliser un niveau complet semi-enterré d'au moins 1,20 mètres destiné au stationnement des véhicules (cf. schéma suivant).

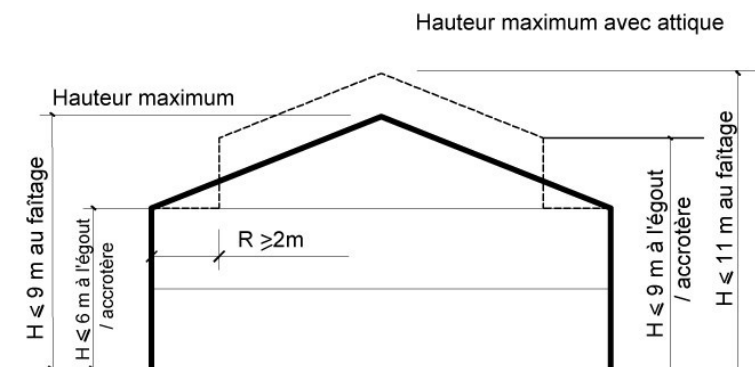


La hauteur des annexes non incorporées à la construction principale ne doit pas excéder 3,50 mètres à l'égout du toit.

Toutefois lorsque qu'une annexe est édifiée le long des limites séparatives latérales, sa hauteur sur limite séparative mesurée en tout point du bâtiment n'excèdera pas 3,50 mètres.

10.2.2. Dans les secteurs 1AUZec2 et 1AUZec3

La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 6 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse et à 9 mètres au faîtage (cf. schéma suivant).



Une possibilité de réaliser un étage en attique en retrait $\geq 2 \text{ m}$ du nu extérieur de la façade et représentant un maximum de 50 % de la surface de plancher du niveau inférieur est donnée, dans ce cas la hauteur maximum est fixée à 9 m à l'égout ou au sommet de l'acrotère dans le cas de construction à toit terrasse et à 11 m au faîtage (cf. schéma ci-dessus).

La hauteur des annexes non incorporées à la construction principale ne doit pas excéder 3,50 mètres à l'égout du toit.

Toutefois lorsque qu'une annexe est édifiée le long des limites séparatives latérales, sa hauteur sur limite séparative mesurée en tout point du bâtiment n'excèdera pas 3,50 mètres.

10.3. Les exceptions

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas, pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et pour une surface de plancher tout compris n'excédant pas 20 m².

De plus, Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

ARTICLE 1AUZ 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

11.1. Objectifs

Il s'agit de favoriser l'intégration des constructions nouvelles et de créer un cadre de vie de qualité préservant les caractéristiques d'un paysage à dominante forestière.

11.2. Projet architectural

Le projet architectural devra prendre en compte avec précision les éléments visuels dominants de l'environnement (constructions, arbres existants, topographie du terrain...) afin de favoriser l'insertion des constructions dans leur environnement.

11.3. Aspect architectural

Compte tenu du caractère forestier et de "quartier jardin" de la ZAC de Lapuyade, les constructions, par leur architecture, leur hauteur, leur proportion, leur toiture, le traitement et la couleur de leurs façades, la disposition et la proportion des ouvertures, leur adaptation au sol, devront s'intégrer harmonieusement dans leur environnement.

11.3.1 Sauf application de l'article L 111-16 du Code de l'Urbanisme, les constructions nouvelles (et leurs extensions éventuelles) respecteront les caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale (implantation, volumétrie et expression architecturale), tout en permettant l'expression d'une architecture contemporaine ou s'inscrivant dans les principes de la qualité environnementale. Elles prendront en compte les principes de composition du bâti environnant (volumes, échelles, rythme des façades), afin de garantir la cohérence architecturale du lieu.

Couvertures

11.3.2 Les couvertures traditionnelles des constructions comprendront un minimum deux pans de toiture. Elles doivent être réalisées, en tuiles terre cuite « canal » à fort galbe de teinte unie naturelle claire ; les tuiles de teinte noire ou vernissées sont interdites. Les pentes des toits doivent être comprises entre 35% et 45% avec un débord de toiture de 0,50 m minimum. Des pentes supérieures pourront être autorisées ou imposées, en fonction de l'environnement bâti dans lequel la construction s'insère, des pentes inférieures pourront également être autorisées pour des traitements ponctuels (rupture de pente, etc.).

11.3.3 Des toitures contemporaines ou s'inscrivant dans les principes de la qualité environnementale peuvent également être autorisées si elles s'intègrent dans le cadre bâti existant.

11.3.4 Les égouts et les faîtages des bâtiments seront parallèles ou perpendiculaires soit à la façade de la parcelle sur voie, soit aux limites séparatives latérales.

Les toits des bâtiments d'angle peuvent être traités en croupe, des couvertures à sens de pentes différents seront admises pour cause d'harmonisation avec des constructions existantes, et pour des contraintes techniques dûment justifiées.

11.3.5 Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, tels que les capteurs solaires sont autorisés à condition qu'ils soient intégrés à l'architecture de la construction.

Façades

11.3.6 Les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.

11.3.7 Les fenêtres seront de proportions verticales (hauteur supérieure à la largeur). Les baies vitrées sont toutefois permises.

11.3.8 Les menuiseries seront placées en fond de tableau des encadrements des ouvertures.

Épidermes

11.3.9 Les enduits, dans leurs prédominances, seront de teinte claire (blanc, blanc cassé, sable clair, ...) et de type lissé, taloché ou projeté fin. La couleur peut être utilisée ponctuellement pour souligner des éléments architecturaux.

11.3.10 Les enduits bruts devront être peints dans des tons identiques aux enduits traditionnels.

11.3.11 Les bardages en bois d'aspect naturel sont également admis.

Couleurs des menuiseries

11.3.12 Les menuiseries extérieures (portes d'entrée, fenêtres, portes fenêtres, volets...)

seront obligatoirement peintes, laquées ou pré-teintées, les vernis ou lasures ton bois sont interdits.

11.3.13 Le nombre de couleurs est limité à deux par construction.

11.4 Constructions annexes

11.4.1 Les constructions annexes aux habitations telles que garage, abris de jardin, etc., seront couvertes soit d'une toiture à deux pentes en tuiles avec un débord de toiture de 0,50 m minimum, soit d'une toiture terrasse de facture contemporaine. Leurs façades seront traitées de la même façon que les constructions principales ou à base de bardages en bois ou de clins en bois de teinte naturelle.

11.5 Clôtures

11.5.1 Les clôtures ne sont pas obligatoires. Toutefois, dès lors qu'elles sont édifiées, elles devront être conçues, tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage.

11.5.2 Les clôtures de brande ou de type ossature béton brut (en préfabriqué réservant feuillure pour remplissage béton), bois tressés, sont proscrites.

11.5.3 Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux règles suivantes, toutefois les dispositifs retenus pour traiter les clôtures devront favoriser l'insertion des constructions dans leur environnement.

11.5.4 En limites séparatives latérales et arrières, la hauteur des clôtures ne pourra pas excéder **1,80 mètres**.

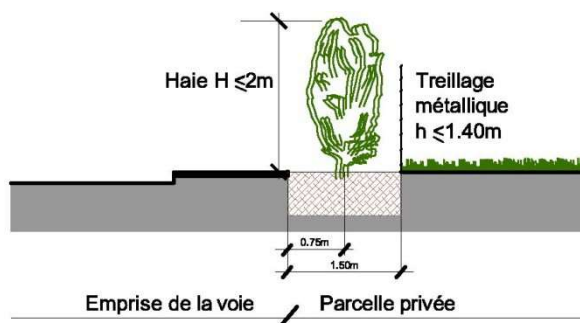
11.5.5 En limite d'emprise publique, la hauteur des clôtures ne pourra pas excéder **1,40 mètres**.

11.5.6 Dans les secteurs UZec1 et UZec3

Sur limite séparative, seules sont autorisées les clôtures en grillage ou treillage métallique de teinte foncée et les haies vives d'essences locales (non taillées, à port libre) éventuellement doublées intérieurement d'un treillage métallique de teinte foncée, dans les deux cas leur hauteur ne pourra excéder 1,80 mètres.

Sur limite d'emprise publique, seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- les haies vives d'essences locales (non taillées, à port libre) n'excédant pas 2 mètres de hauteur pouvant être doublées d'un treillage métallique de teinte foncée et respectant les dispositions du schéma ci-après.
- les parois à claire-voie en bois massif n'excédant pas 1,40 mètres de hauteur, (composées de voliges en bois massif fixées horizontalement sur des poteaux d'environ 10 x 10 cm en alternance coté intérieur et coté extérieur avec un vide de 2 cm entre chaque rang de volige).
- les échelas en châtaignier fendus disposés verticalement, et espacés de 4 cm maximum, (clôture girondine ou ganivelle), d'une hauteur de 1,20 m.

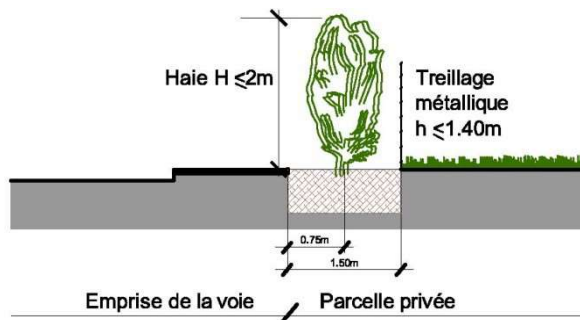


11.5.7 Dans le secteur UZec2

Sur limite séparative, les clôtures devront être composées de préférence de parois opaques ou à claire-voie assurant l'intimité des jardins (mur, panneaux de bois) ; les haies vives d'essences locales (non taillées, à port libre) éventuellement doublées intérieurement d'un treillage métallique de teinte foncée, les échelas en châtaignier fendus disposés verticalement, et espacés de 4 cm maximum, (clôture girondine ou ganivelle) étant également admises ; dans tous les cas leur hauteur ne pourra excéder 1,80 mètres.

Sur limite d'emprise publique, seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- les haies vives d'essences locales (non taillées, à port libre) n'excédant pas 2 mètres de hauteur pouvant être doublées d'un treillage métallique de teinte foncée et respectant les dispositions du schéma ci-contre
- les parois à claire-voie en bois massif n'excédant pas 1,40 mètres de hauteur, (composées de voliges en bois massif fixées horizontalement sur des poteaux d'environ 10 x 10 cm en alternance coté intérieur et coté extérieur avec un vide de 2 cm entre chaque rang de volige).
- les échelas en châtaignier fendus disposés verticalement, et espacés de 4 cm maximum, (clôture girondine ou ganivelle), d'une hauteur de 1,20 m.



ARTICLE 1AUZ 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

12.1. Règle

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux-roues des occupants et des usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

12.2. Normes

12.2.1. Nombre de places de stationnement automobile

Constructions destinées à l'habitation individuelle	Il est exigé au minimum 2 places de stationnement par logement.
Constructions destinées à l'habitation collective	Il est exigé au minimum le nombre de places suivantes par tranche de surface de plancher de chaque logement : - Surface de plancher $\leq 40 \text{ m}^2$: 1 place par logement. - $40 \text{ m}^2 \leq$ surface de plancher $\leq 75 \text{ m}^2$: 1,5 places par logement. - surface de plancher $> 75 \text{ m}^2$: 2 places par logement.
Constructions destinées aux bureaux	Il est exigé au minimum le nombre de places suivantes par tranche de surface de plancher : - surface de plancher $\leq 100 \text{ m}^2$: 1 place par tranche de 15 m^2 . - surface de plancher $> 100 \text{ m}^2$: 1 places par tranche de 30 m^2 .

Constructions destinées au commerce et à l'artisanat	Il est exigé au minimum le nombre de places suivantes par tranche de surface de vente ou d'atelier : - surface $\leq 70 \text{ m}^2$: 2 places . - surface $> 70 \text{ m}^2$: 1 place par tranche de 25 m^2 .
Constructions destinées à l'hébergement hôtelier	0,5 place de stationnement par chambre. 1 place de stationnement par logement pour les résidences hôtelières.
Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : - De leur nature (y compris autocars/autobus et 2 roues), - Du taux et du rythme de leur fréquentation, - De leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, - De leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable (usage non simultané).

12.2.2. Normes quantitatives de stationnement des deux-roues

Il est exigé la création d'une aire de stationnement couverte ou d'un local de $1,50 \text{ m}^2$ par place disposant d'un dispositif de sécurité type arceau permettant d'accrocher le cadre du vélo en application des normes suivantes :

- Constructions destinées à l'habitation collective : 1 place par logement.
- Constructions destinées à l'hébergement hôtelier: 0,25 place par chambre.

12.3. Modalités de calcul du nombre de places

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (x places/y m^2 de surface de plancher), le calcul s'effectue pour chaque tranche, le nombre total de places exigées étant le cumul du nombre de places exigées par tranche.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementaire exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure à 5.

Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de chambres et/ou des critères de calcul.

Dans le cas d'une opération comportant des destinations et activités différentes utilisant des places de stationnement de manière non simultanée, il sera tenu compte du foisonnement, c'est-à-dire de la complémentarité d'usage pour établir le nombre global de places exigé.

12.4. Modalités de réalisation des places de stationnement

Pour les constructions existantes, il est exigé un emplacement (garage ou aire aménagée) pour chaque logement. Dans le cadre d'opérations de réhabilitation de constructions existantes, il sera exigé une place de stationnement par logement créé. Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'aménagement des bâtiments existants dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.

Pour les constructions nouvelles, un minimum de 50 % des places de stationnement exigées réglementairement, ci-après, réalisées sur le terrain d'assiette du projet doit être incluses dans l'emprise d'un ou de plusieurs bâtiments soit dans une construction affectée au stationnement, soit « en silo », soit semi-enterrée ou en sous-sol.

12.5. Les dispositions complémentaires

12.5.1. La prise en compte des règles spécifiques s'appliquant aux logements sociaux

Les règles définies pour les habitations ne s'appliquent pas pour les opérations de logements locatifs acquis et, le cas échéant, améliorés avec un prêt aidé par l'Etat, en application des dispositions du Code de l'Urbanisme. Dans ce cas, il n'est exigé qu'une seule place de stationnement par logement.

12.5.2. La prise en compte de la législation sur le stationnement des handicapés

Les emplacements réservés au stationnement des handicapés sont à intégrer dans le calcul des places défini plus haut pour chaque type de construction.

12.5.3. Dispositions particulières

Selon la nature et l'importance des établissements abritant des activités professionnelles ou des établissements recevant du public, des aires de stationnement pour les autobus et les véhicules des personnes à mobilité réduite, ainsi que des emplacements sécurisés pour les agences bancaires, pourront être imposées par l'autorité administrative.

12.6. Mode de réalisation

Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus, soit en aménageant les aires de stationnement sur le terrain d'assiette même ou dans son environnement immédiat, soit par l'obtention de places (par concession à long terme ou acquisition) dans un parc public ou privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1AUZ 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les règles édictées par le présent article s'apprécient au regard de chacun des lots issus d'un lotissement ou de chacun des terrains d'assiette issus d'une division foncière en propriété ou en jouissance en application de l'article R. 151-21 du Code de l'Urbanisme.

13.1. Les espaces libres doivent être aménagés (en jardin d'agrément) ou plantés en fonction de l'utilisation des lieux. Pour les projets importants pourront être imposées des surlargeurs de voirie, style mails plantés, des aires de jeux aménagées, etc.

13.2. Modalités d'application communes aux secteurs 1AUZec1, 1AUZec2, 1AUZec3

Les espaces libres correspondent à la surface du terrain non occupée par les constructions générant une emprise au sol ni par des aires collectives de stationnement ainsi que des aménagements de voirie ou d'accès.

Dans tous les secteurs, un minimum de 80% des superficies obtenues par l'application des pourcentages « d'espaces libres » doivent être en pleine terre et traitées en espace vert. Lorsqu'une partie du terrain doit être conservée en pleine terre, aucune construction enterrée ne peut y être réalisée.

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux ou de dispositifs favorisant l'infiltration.

Les espaces verts correspondent aux espaces libres plantés. Lorsque des plantations d'arbres sont requises dans les espaces libres ou sur les aires de stationnement, elles doivent comporter des arbres qui atteindront une taille adulte comprise entre 10 et 15 mètres.

13.3. Règles communes de gestions des espaces collectifs aux secteurs 1AUZec1, 1AUZec2, 1AUZec3

Dans le cadre du programme d'équipements publics de la ZAC, en complément des espaces verts attenants aux voies de circulation, un minimum 30 % de la surface du terrain d'assiette de l'opération sera traité en espace collectif paysager.

Dans les espaces forestiers, les coupes rases seront limitées au strict nécessaire à la réalisation des emprises de voies de circulation.

Dans les espaces non boisés, le couvert forestier sera reconstitué avec des pins et des essences mésophiles adaptées au milieu.

Les boisements de feuillus bordant le réseau de crastes existantes seront préservés par rapport à l'axe de la craste par une bande de retrait de 10 mètres de large et reconstitués dans le cadre des travaux d'aménagement du réseau d'assainissement pluvial à ciel ouvert.

Le programme d'équipement public comprend :

- Les voies primaires, secondaires, tertiaires.
- Les cheminements piétons.
- Les pistes cyclables.
- Les espaces verts et les bassins de régulation des eaux pluviales.
- Le réseau de crastes assurant l'assainissement pluvial à ciel ouvert.

13.4. Espaces privatifs

13.4.1. Dans le secteur 1AUZec1

Sur chaque parcelle, il sera demandé un pourcentage minimum d'espace libre planté de **40 %** de la superficie totale de la parcelle. Ce pourcentage ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les surfaces réservées au stationnement non couvert doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places, arbres pouvant être répartis à proximité de la zone de stationnement selon le parti d'aménagement paysager.

Le stationnement est interdit dans les marges de recul minimum définies à l'article 6 par rapport aux voies et emprises publiques, sauf au droit de l'accès au stationnement dans la construction, (garage, auvent).

13.4.2. Dans le secteur 1AUZec2

Sur chaque parcelle, il sera demandé un pourcentage minimum d'espace libre planté de **40 %** de la superficie totale de la parcelle. Ce pourcentage ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les surfaces réservées au stationnement non couvert doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places, arbres pouvant être répartis à proximité de la zone de stationnement selon le parti d'aménagement paysager.

Le stationnement est interdit dans les marges de recul minimum définies à l'article 6 par rapport aux voies et emprises publiques, sauf au droit de l'accès au stationnement dans la construction, (garage, auvent).

13.4.3. Dans le secteur 1AUZec3

Sur chaque parcelle, il sera demandé un pourcentage minimum d'espace libre planté de 60 % de la superficie totale de la parcelle. Ce pourcentage ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Le stationnement est interdit dans les marges de recul minimum définies à l'article 6 par rapport aux voies et emprises publiques, sauf au droit de l'accès au stationnement dans la construction, (garage, auvent).

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUZ 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

14.1. Dans le **secteur 1AUZec1**, la surface de plancher maximale est fixée à **30 000 m²**.

14.2. Dans le **secteur 1AUZec2**, la surface de plancher maximale est fixée à **40 000 m²**.

14.3. Dans le **secteur 1AUZec3**, la surface de plancher maximale est fixée à **40 400 m²**.

14.4. Non réglementé dans le secteur 1AUZep.

14.5. Non réglementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.



Plan de Composition et des aires d'implantation de constructions en zone 1AUZ Secteur D,E

