

Département  
du Gers

Commune de Seissan

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## 1<sup>ère</sup> modification

### 4.1 - PARTIE ECRITE

1<sup>ERE</sup> MODIFICATION :

Approuvée le :

Exécutoire le :

1<sup>ère</sup> modification prescrite le 16 novembre 2020

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

Atelier Sol et Cité  
- Urbanisme et Architecture -  
*Société coopérative et participative*  
23 route de Blagnac - 31200 TOULOUSE  
Tel : 05.61.57.86.43 - Fax : 05.61.57.97.78  
E-Mail : contact@soletcite.com

# 4.1



# SOMMAIRE

## **Chapitre 1 : Dispositions générales** **2**

- 1- Champ d'application
- 2- Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols
- 3- Division du territoire en zones
- 4- Organisation du règlement
- 5- Adaptations mineures
- 6- Ouvrages techniques et d'intérêt collectif
- 7- Reconstruction des bâtiments après un sinistre.
- 8- Protection et prise en compte des sites archéologiques
- 9- Lexique indicatif

## **Chapitre 2 : Dispositions applicables aux zones** **7**

ZONE UA	10
ZONE UB	17
ZONE UL	26
ZONE UX	33
ZONE 1AU	41
ZONE 1AUX	50
ZONE 2 AU	59
ZONE A	63
ZONE N	70

# Chapitre 1- DISPOSITIONS GENERALES

## 1 - CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de SEISSAN.

## 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Les dispositions du PLU se substituent aux règles générales d'urbanisme, à l'exception des articles d'ordre public du R.N.U., ci-après :

### ***R.111.2 : salubrité et sécurité publique***

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

### ***R.111.4 : vestige archéologique***

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

### ***R.111.15 : préservation de l'environnement***

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

### ***R.111.21 : respect des sites et paysages naturels et urbains***

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Sont et demeurent également applicables au territoire communal :

- les articles L. 111-9, L 111-10 (sursis à statuer), L 421-4,
- Les servitudes d'utilité publiques mentionnées en annexe du PLU.
- Les prescriptions prises au titre de législations et de réglementations spécifiques concernant notamment : la santé publique, les mines (Industrie et Recherche), la Défense Nationale.

### **3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme comporte des zones et des secteurs de zones :

#### **ZONES URBAINES :**

- la zone UA,
- la zone UB,
- la zone UL, et son sous-secteur ULs
- la zone UX, et son sous-secteur UXi

#### **ZONES D'URBANISATION FUTURE :**

- la zone 1AU
- la zone 1AUX,
- la zone 2AU

#### **ZONE AGRICOLE:**

- la zone A et ses sous-secteurs Ah, Aag, Ace

#### **ZONE NATURELLE:**

- la zone N et ses sous-secteurs Na, Np, Nh. et Nce,

Le territoire comporte également :

- des ESPACES BOISES CLASSES, à conserver, à protéger ou à créer, repérés sur les documents graphiques.
- des EMPLACEMENTS RESERVES aux voies et ouvrages publics
- des ELEMENTS PAYSAGERS au titre de la protection du patrimoine culturel et environnemental

### **4 - ORGANISATION DU REGLEMENT**

Conformément aux dispositions de l'article R 123-9 du Code de l'Urbanisme, le règlement de chacune des zones comprend :

**Article 1 :** les occupations et utilisations du sol interdites

**Article 2 :** les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

**Article 3 :** les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

**Article 4 :** les conditions de desserte par les réseaux

**Article 5 :** la superficie minimale des terrains

**Article 6 :** l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

**Article 7 :** l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

**Article 8 :** l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

**Article 9 :** l'emprise au sol des constructions

**Article 10 :** la hauteur des constructions

**Article 11 :** l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

**Article 12 :** le stationnement

**Article 13 :** les espaces libres et les plantations

**Article 14** : le coefficient d'occupation des sols

**Article 15** : performances énergétiques et environnementales

**Article 16** : infrastructures et réseaux de communications électroniques

## **5 - ADAPTATIONS MINEURES**

Les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de chaque zone ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L 123-1-9 du Code de l'Urbanisme).

Lorsqu'une construction existante ou une occupation du sol n'est pas conforme aux règles applicables à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

## **6 - OUVRAGES TECHNIQUES ET D'INTERET COLLECTIF**

Nonobstant les dispositions des articles 1 et 2 de chaque zone, l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée dans toutes les zones sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 16 du règlement de la zone concernée.

## **7 - RESTAURATION DE BATIMENTS**

Sous réserve des dispositions de l'article L111-4 du code de l'urbanisme, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs est autorisée, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment (article L111-3 du code de l'urbanisme).

## **8 - RECONSTRUCTION DES BATIMENTS APRES UN SINISTRE**

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié (article L111-3).

Dans le cas de la reconstruction d'un bâtiment agricole, des modifications pourront être autorisées pour prendre en compte l'évolution des pratiques et des besoins des exploitations.

## **9 - PROTECTION ET PRISE EN COMPTE DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE**

Sur les sites archéologiques répertoriés par le Service Régional d'Archéologie et identifiés par une trame particulière sur le plan de zonage, les occupations et utilisations du sol sont soumises à la consultation préalable du Service Régional de l'Archéologie.

Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions (...) et plus généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet (article L531-14 du code du patrimoine).

En application de l'article R425-31, tous les dossiers de demandes de permis concernant des travaux mentionnés aux articles R523-4, R523-6 à R523-8 du Code du Patrimoine devront être transmis au préfet de Région – Service Régional de l'Archéologie de Midi-Pyrénées (Direction Régionale des Affaires Culturelles), dans les conditions prévues par le décret susvisé.

Les travaux mentionnés à l'article R523-5 du Code du Patrimoine doivent, lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire ou d'aménager en application du code de l'urbanisme, faire l'objet d'une déclaration préalable auprès du même service.

L'article L332-2 du code pénal prévoit les peines encourues au cas de la destruction, la dégradation ou la détérioration réalisée sur « un immeuble classé ou inscrit, une découverte archéologique faite au cours de fouilles ou fortuitement, un terrain contenant des vestiges archéologiques ».

## 10 - LEXIQUE INDICATIF

**Accès** : ne sont pas considérés comme des accès existants les passages ayant pour seule fonction de permettre le passage des piétons sans permettre le passage de véhicules à moteur tels que les voitures

**Alignement** : limite entre le domaine public et le domaine privé, ou plan d'alignement tel que défini par le Code de la Voirie Routière (art. L. 112-1 du Code de la voirie routière). La procédure d'alignement ne peut être appliquée pour définir les limites d'une voie privée, et ne peut s'appliquer aux chemins ruraux qui font partie du domaine privé de la commune.

**Bâtiment** : construction permettant l'entrée et la circulation de personnes dans des conditions normales. En sont exclues notamment les réseaux, canalisations, infrastructures, abris techniques de faible surface (transformateurs), piscines non couvertes, sculptures monumentales, escaliers isolés, murs isolés, cabines téléphoniques, mobiliers urbains, terrasses...

**Caravanes isolées** : caravanes soumises à autorisation en application de l'article R111-40 du Code de l'Urbanisme.

**Changement de destination** : travaux visant à changer l'usage initial de la construction existante, sans extension de celle-ci.

**Construction annexe** : construction implantée sur la même propriété qu'une construction existante à usage d'habitation, non accolée à cette dernière, n'entraînant pas d'activité nouvelle, ni d'augmentation de la capacité de la construction existante. En font notamment partie : les abris de jardin, remises, piscines particulières, garages individuels, ...En font aussi partie les terrasses non couvertes, même si elles sont accolées à la construction principale.

**Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA)** : Déclaration formulée préalablement à la vente d'un

bien immobilier compris dans un périmètre de préemption.

**Droit de Préemption Urbain (DPU) :** droit dont disposent les communes pour acquérir en priorité des biens dès lors qu'ils font l'objet d'une mutation. Ce droit est institué par le Conseil Municipal dans les communes disposant d'un POS ou d'un PLU. Il s'applique tout ou partie des zones urbaines ou d'urbanisation future.

**Emprise au sol :** (art R420-1 du code de l'Urbanisme) projection verticale au sol de l'ensemble de la construction ou de ses annexes, à l'exclusion des éléments suivants : gouttières, avant toit. Les terrasses de plain-pied sont exclues de l'emprise au sol.

**Extension de construction :** augmentation de la surface ou de la hauteur de la construction existante, sans en changer la destination, ni créer une nouvelle activité. Elle doit faire physiquement partie de la construction existante et être accolée à celle-ci. Cette augmentation doit être mesurée par rapport à la capacité de la construction initiale (agrandissement de pièces, création de nouvelles pièces, ajout de chambres) et notamment ne doit pas avoir pour effet de créer une construction nouvelle accolée à celle existante. L'extension peut déborder sur une zone voisine, si celle-ci permet les extensions.

**Le fossé-mère** est celui qui a vocation à recueillir les eaux de plusieurs fossés, et en l'absence d'association foncière, son entretien demeure à la charge du propriétaire du terrain sur lequel il se trouve.

**Habitation Légère de Loisirs (HLL) :** constructions à usage non professionnel, démontables ou transportables. Elles sont donc constitutives de logements destinés à l'occupation temporaire ou saisonnière. Elles ne peuvent être implantées que dans les conditions visées à l'article R. 111-32 du Code de l'Urbanisme.

**Installations :** sont concernés tout ce qui ne relève pas de la notion de construction. Cela concerne les occupations du sol relevant des permis ou déclaration d'aménager.

**Installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et réseaux d'intérêt public :** sont concernés notamment les réseaux ou installations de gaz, électricité, eau, assainissement, télécommunication, transport de personnes ou marchandises, radiotéléphonie, ... dès lors qu'ils concernent des services d'intérêt général et revêtent un caractère technique. Ne sont pas concernés les bâtiments à caractère administratifs.

**Limites séparatives :** limites de la propriété autres que celle avec les voies ou emprises publiques. Il peut être distingué les limites latérales de celles du fond de la parcelle.

**Mitoyenneté :** la clôture séparant deux fonds contigus est, soit privative, soit mitoyenne. Elle est privative lorsqu'elle est la propriété exclusive du propriétaire de l'un des fonds. Elle est mitoyenne lorsqu'elle appartient aux propriétaires des fonds contigus en copropriété indivise. Toute clôture séparative peut être mitoyenne, quelle que soit sa nature : murs, haies, fossés...

**Opération d'aménagement d'ensemble :** Cela fait référence à l'article R 123-10-1 du Code de l'urbanisme dans ce règlement, et indique donc « un lotissement ou de construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance ». Cette opération d'aménagement est basée sur un plan d'aménagement d'ensemble (ZAC, habitat groupé...) pouvant regrouper de l'habitat, de l'équipement, commerces, et autres en fonction



du caractère de la zone.

**Parc Résidentiel de Loisirs (PRL) :** un terrain spécialement aménagé pour l'accueil des HLL et qui fait l'objet d'une procédure d'autorisation alignée sur celle des campings caravanings.

**Recul, retrait :** il est calculé à partir des murs de la façade, à l'exclusion des éléments de façade suivants : balcon, auvent, marches, débords de toit, génoises, décorations, gouttières, ... Par contre, en l'absence de mur de façade (par exemple en cas de galerie ou terrasse couverte, préau, hangar sans mur, ...), le recul est calculé horizontalement à partir du toit.

**Superficie de terrain :** il s'agit de surface de la propriété sur laquelle est située la construction, indépendamment du nombre de constructions existantes ou prévues, et en l'absence de précisions, indépendamment des limites de zonage.

**Surface de plancher :** (article R 122-2 du Code de l'Urbanisme) : La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

**Terrain à bâtir :** un terrain dont les capacités juridiques et physiques lui permettent de recevoir immédiatement une construction. Cette qualification est notamment utile pour l'évaluation du terrain.

Le terrain peut bénéficier de cette qualification s'il comporte des équipements indispensables comme une voie d'accès, une alimentation en eau potable et en électricité.

Il est également tenu compte des règles d'occupation des sols qui s'appliquent au terrain.

**Voie :** en l'absence de précision, il s'agit des voies privées ou publiques existantes préalablement à l'autorisation. Les voies faisant partie du projet ne sont pas prises en compte.

## **Chapitre 2-**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES**

## ZONE UA

### **CARACTERE DE LA ZONE (rappel du rapport de présentation sans valeur réglementaire) :**

La zone UA correspond au centre historique de la commune, tissu urbain dense et continu. Les bâtiments y sont très majoritairement construits en ordre continu et à l'alignement des voies.

Les principales caractéristiques communes sont :

- un intérêt patrimonial qu'il s'agit de préserver
- un bâti construit généralement en mitoyenneté et à l'alignement sur les espaces publics.
- une diversité de fonctions (habitat, équipements publics, commerces, ...).

C'est une zone patrimoniale dont il convient d'assurer la conservation du bâti et son amélioration, tout en assurant la préservation de son caractère à travers le maintien de sa cohérence urbaine et la mise en valeur de son patrimoine architectural.

L'ensemble du secteur UA est en assainissement collectif.

*La zone est touchée par la zone inondable, à ce titre s'appliqueront des prescriptions spécifiques mentionnées aux articles 1 et 2. (Cartographie intégrée en annexe du présent PLU et reportée de manière informative sur les documents graphiques).*

*La RD 929 est prise en compte dans le cadre de l'arrêté du 23 avril 2012, concernant le classement sonore des infrastructures de transports terrestres du Gers. À ce titre, une bande est définie à l'intérieur de laquelle les constructions nouvelles doivent respecter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs des infrastructures terrestres conforme aux textes en vigueur.*

*Le secteur est concerné par le Plan de Prévention des risques retrait-gonflement des argiles (phénomène de retrait gonflement des sols argileux) approuvé par arrêté préfectoral le 28 février 2014.*

*Conformément à l'article L531-14 du Code du Patrimoine, les travaux occasionnant la découverte de vestiges archéologiques doivent faire l'objet d'une déclaration immédiate aux services compétents avant la poursuite des travaux. Conformément à l'article R. 523-1 du code du patrimoine, « les opérations d'aménagement, de constructions d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter les éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définie par le Code du Patrimoine, livre V, titre II ».*

## **ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.**

### **Sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :**

- 1** - Les constructions et installations à usage industriel,
- 2** - Les constructions et installations à usage artisanal et commercial à l'exception de celles autorisées à l'article 2,
- 3** - Les constructions et installations à usage agricole et d'élevage,
- 4** - Les terrains de camping, de caravaning, les parcs résidentiels de loisirs, et les habitations légères de loisirs,
- 5** - Le stationnement des caravanes isolées, non lié à une habitation,
- 6** - Les installations classées à l'exception de celles autorisées à l'article 2,
- 7** - L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- 8** - Les dépôts de matériaux et de véhicules.
- 9** - Les changements d'affectation des commerces situés en rez-de-chaussée de la rue du marché et de la place Carnot.
- 10** - Dans les espaces concernés par la protection L123-1-5 III-2 du code de l'urbanisme au titre de la préservation de la trame verte et bleue, tout aménagement ayant pour effet de détruire ou détériorer l'équilibre écologique du milieu concerné.

### **11 - Dans la zone affectée par le risque inondation, pour les secteurs concernés par les crues fréquentes et très fréquentes ou en aléas forts, sont interdits (se référer aux documents prescripteurs) :**

- Les extensions de logements existants,
- Les changements de destination des constructions existantes,
- Les centrales photovoltaïques.

## **ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

### **1. Rappel :**

**1.1.** Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le champ d'application territorial prévu à l'article L.421.3 du code de l'urbanisme (monuments historiques, monuments naturels, sites, patrimoine à protéger).

**1.2.** Les travaux seront soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans le périmètre des 500 m définis autour des monuments historiques.

### **2. Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées si elles respectent les conditions ci-après :**

**2.1.** Les constructions et installations à usage de commerce et d'artisanat nécessaires à la vie du centre-bourg, à condition qu'elles ne créent pas de nuisances pour les fonds voisins.

**2.2.** Les installations classées et leurs extensions si elles sont nécessaires à la vie du centre-bourg ou du hameau, ou au bon fonctionnement des constructions autorisées, et qu'elles ne présentent pas de dangers ou d'inconvénients pour le voisinage, la santé, la sécurité, la salubrité publique, ou que les dispositions soient prises pour en réduire les effets.

**2.3.** Les dispositifs de production d'électricité à condition qu'ils s'intègrent à une construction (habitation ou annexe) et qu'ils s'harmonisent à l'environnement immédiat et lointain.

**2.4.** Dans les zones inondables représentées par une trame sur les documents graphiques, pour les secteurs non concernés par les crues fréquentes et très fréquentes ou en aléas forts, l'ensemble des constructions et installations sont autorisées sous les conditions suivantes (se référer aux documents prescripteurs) :

- Les constructions nouvelles à condition que le niveau de plancher bas soit au-dessus du niveau des Plus Hautes Eaux Connues,
- Les travaux d'équipements techniques de services publics sous réserve d'impératifs techniques et après vérification qu'ils n'aggravent pas le risque de façon significative.
- Les locaux techniques sous réserve que le plancher bas soit situé au-dessus des PHEC, et que leur implantation n'aggrave pas les risques.
- Les extensions des bâtiments recevant du public à condition qu'il n'y ait pas d'augmentation de la capacité d'hébergement et sous réserve de l'existence d'un niveau refuge dont la surface est compatible avec son occupation et situé au-dessus des PHEC,
- L'extension mesurée, l'adaptation ou la réfection des constructions existantes sous réserve des conditions suivantes :
  - Le niveau de plancher bas est au-dessus du niveau des PHEC ; en cas d'impossibilité fonctionnelle, l'extension sera possible si la construction comporte un niveau refuge au-dessus des PHEC et d'au moins 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
  - Aucun logement n'est créé à partir d'une construction autre qu'habitation,
  - Les réseaux et les équipements sont mis hors d'eau,
  - Les produits dangereux, polluants ou flottants sont stockés au-dessus du niveau des PHEC,
  - Un niveau refuge dont le plancher est situé au-dessus des PHEC existe.

Dans toute la zone inondable, les sous-sols sont interdits, et les clôtures seront hydrauliquement transparentes.

## **ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE.**

### **1. Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée commune, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin et éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que si l'accès est établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

La réalisation des accès est soumise à permission de voirie.

### **2. Voirie**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées

communes ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

L'accessibilité des handicapés physiques doit être prise en compte.

## **ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.**

### **1. Eau potable :**

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

### **2. Assainissement :**

#### **2.1. Eaux usées**

Toute construction ou installation qui le nécessite doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement.

Les eaux usées non domestiques doivent faire l'objet d'un prétraitement avant tout rejet au réseau collectif d'assainissement.

#### **2.2. Eaux pluviales :**

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être adaptés à l'opération et au terrain.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés en intégrant des dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain (infiltration, rétention, évacuation).

Les aménagements et dispositifs devront répondre aux prescriptions en vigueur.

#### **2.3. Autres réseaux :**

Tout autre réseau sera réalisé en souterrain.

## **ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.**

Sans objet

## **ARTICLE UA 6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES.**

**1. Toute construction doit s'implanter à l'alignement des voies et espaces publics existants ou à créer.**

### **2. Des implantations différentes pourront être autorisées :**

- Pour des constructions venant à l'arrière, lorsqu'une construction existe déjà à l'alignement ou en premier plan par rapport à la voie,
- Pour les aménagements et agrandissements des constructions existantes à la date du

- d'approbation du présent PLU, à condition de ne pas aggraver l'état existant,
- En raison de configuration de parcelle ou de la topographie des lieux s'il est démontré que les règles édictées ne peuvent s'appliquer.
  - Pour les bâtiments publics, lorsque des raisons d'inscription urbaine l'imposent avec un recul minimum de 0,5 m.

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

### **Dans le secteur UA :**

1. Les constructions doivent être implantées sur les limites séparatives latérales.

2 - Toutefois lorsque la façade sur rue de la parcelle a une longueur supérieure à 10 m, la construction pourra être implantée sur une seule limite séparative latérale. Dans ce cas, le recul par rapport à l'autre limite latérale sera au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction (mesurée à l'égout du toit) sans jamais être inférieure à 3 m.

3. Des implantations différentes pourront être autorisées :

- Pour les aménagements et agrandissements des constructions existantes à la date du d'approbation du présent PLU, à condition de ne pas aggraver l'état existant,
- Pour les annexes à l'habitat implantées en fond de parcelle, dans ce cas la construction ne sera pas obligatoirement implantée sur la limite séparative.
- Pour les bâtiments publics, lorsque des raisons d'inscription urbaine l'imposent avec une distance à la limite séparative au moins égale à la moitié de la hauteur avec un minimum de 3 m.

## **ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE.**

Non réglementé

## **ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL.**

Non réglementé.

## **ARTICLE UA 10 - HAUTEUR.**

### **1 - Définition de la hauteur :**

La hauteur des constructions est mesurée sous la sablière, à partir du sol existant ou sur l'acrotère pour les toitures terrasse, et ce, par rapport au point le plus bas du terrain naturel, au droit de la construction, avant les travaux d'adaptation du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

### **2 - Hauteur**

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 9 mètres et R+2 et doit

correspondre à la hauteur des constructions du tissu urbain alentour.

### **3. Les bâtiments publics ne sont pas assujettis à cette règle.**

## **ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR.**

### **1. Conditions générales :**

Les constructions, qu'elles soient de caractère traditionnel, contemporaines ou innovantes par leur architecture, par les techniques de construction employées, par la nature des matériaux utilisés doivent s'intégrer **au tissu environnant**, et sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans le périmètre des 500 m définis autour des monuments historiques.

Il convient de préserver l'unité architecturale de la zone en référence au bâti ancien.

Dans le cadre de travaux d'aménagement d'un bâtiment, les éléments d'architecture existants caractéristiques seront maintenus et mis en valeur.

### **2. Façades**

Les constructions nouvelles et les ravalements de constructions devront être traités dans les matériaux et les couleurs leur permettant de s'intégrer aux bâtiments existants permettant une inscription au site environnant.

Les façades arrières et latérales ainsi que celles des annexes devront être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Il est interdit de laisser à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit taloché ou d'un parement.

### **3. Toitures**

A l'exception des vérandas, **des extensions**, des ouvertures de toit, des panneaux solaires, les toitures devront être à versants et couvertes à l'identique de la majorité des toitures existantes, et leur pente sera comprise entre 30% et 35 %.

**Dans le cas d'extension de bâtiments existants, le matériau de couverture sera adapté à celui du bâtiment agrandi, de sorte qu'on y trouve une cohérence d'ensemble.**

**Les tuiles devront être conformes à la majorité des toitures avoisinantes. Les teintes sombres sont interdites (noir, gris, ...).**

### **4. Clôtures**

Si des clôtures sont réalisées, celles-ci doivent présenter un aspect en harmonie avec la construction, les matériaux et caractère du bâti de la rue (ou place). Il est demandé de réaliser une continuité avec les clôtures ou murs attenants (mur plein).

**5. Les bâtiments publics**, dont la singularité dans le paysage bâti est recherchée, ne sont pas assujettis à cette règle.

### **6. Eléments de paysage à préserver au titre de l'article L123-1-5 III §2**

En application de l'article L123-1-5 III §2, les éléments de patrimoine et de paysage reportés



sur le document graphique devront être préservés et valorisés. Tout aménagement, extension, ou restauration devra respecter le caractère du bâtiment originel, et devra faire l'objet, de l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans le périmètre de protection des Monuments Historiques, et pourra faire l'objet de l'avis de l'architecte-conseil de la commune (CAUE) sur le reste du territoire.

## **ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES.**

Non réglementé

## **ARTICLE UA 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS.**

### **1. Espaces Boisés classés :**

Sans objet

### **2. Plantations existantes :**

Les plantations existantes qui présentent un intérêt pour l'équilibre écologique ou pour la qualité du site seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes et de préférence par des essences locales mélangées.

### **3. Espaces libres – Plantations**

**Si les espaces non bâtis sont plantés en tout ou partie, ils doivent être traités et aménagés avec des essences locales mélangées.**

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

## **ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.**

Sans objet.

## **ARTICLE UA 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.**

Les dispositifs, matériaux ou procédés favorisant les énergies renouvelables ou la récupération des eaux de pluie pour les besoins domestiques doivent faire partie intégrante de la composition des nouvelles constructions et s'intégrer dans le milieu environnant.

## **ARTICLE UA 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.**

**Les réseaux de télécommunications et de communications numériques doivent être réalisés en souterrain.**

## ZONE UB

### **CARACTERE DE LA ZONE (rappel du rapport de présentation sans valeur réglementaire) :**

La **zone UB** correspond aux extensions urbaines situées en continuité du village ancien. Ce tissu est moins dense que celui de la zone UA, et plus hétérogène : les constructions s'implantent souvent en limite de propriété, et gardent à l'arrière des espaces non bâtis de jardins, pour finalement présenter une façade plus discontinue en s'éloignant du centre.

Le règlement vise à continuer d'affirmer certaines règles pour une meilleure unité urbaine et une densification dans le temps de cette couronne autour du centre.

*La zone est touchée par la zone inondable, à ce titre s'appliqueront des prescriptions spécifiques mentionnées aux articles 1 et 2. (Cartographie intégrée en annexe du présent PLU et reportée de manière informative sur les documents graphiques).*

*La RD 929 est prise en compte dans le cadre de l'arrêté du 23 avril 2012, concernant le classement sonore des infrastructures de transports terrestres du Gers. À ce titre, une bande est définie à l'intérieur de laquelle les constructions nouvelles doivent respecter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs des infrastructures terrestres conforme aux textes en vigueur.*

*Le secteur est concerné par le Plan de Prévention des risques retrait-gonflement des argiles (phénomène de retrait gonflement des sols argileux) approuvé par arrêté préfectoral le 28 février 2014.*

*Conformément à l'article L531-14 du Code du Patrimoine, les travaux occasionnant la découverte de vestiges archéologiques doivent faire l'objet d'une déclaration immédiate aux services compétents avant la poursuite des travaux. Conformément à l'article R. 523-1 du code du patrimoine, « les opérations d'aménagement, de constructions d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter les éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définie par le Code du Patrimoine, livre V, titre II ».*

## **ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :**

- 1** - Les constructions et installations à usage industriel,
- 2** - Les constructions et installations à usage artisanal et commercial à l'exception de celles autorisées à l'article 2,
- 3** - Les constructions et installations à usage agricole et d'élevage,
- 4** - Les terrains de camping, de caravaning, les parcs résidentiels de loisirs, et les habitations légères de loisirs,
- 5** - Le stationnement des caravanes isolées, non lié à une habitation,
- 6** - Les installations classées à l'exception de celles autorisées à l'article 2,
- 7** - L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- 8** - Les dépôts de matériaux et de véhicules.
- 9** - Dans les espaces concernés par la protection L123-1-5 III-2 du code de l'urbanisme au titre de la préservation de la trame verte et bleue, tout aménagement ayant pour effet de détruire ou détériorer l'équilibre écologique du milieu concerné.

**10 - Dans la zone affectée par le risque inondation, pour les secteurs concernés par les crues fréquentes et très fréquentes ou aléas forts, sont interdits (se référer aux documents prescripteurs) :**

- Les extensions de logements existants,
- Les changements de destination des constructions existantes,
- Les centrales photovoltaïques.

## **ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

### **1. Rappels :**

**1.1.** Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le champ d'application territorial prévu à l'article L.421.3 du code de l'urbanisme (monuments historiques, monuments naturels, sites, patrimoine à protéger).

**1.2.** Les travaux seront soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans le périmètre des 500 m définis autour des monuments historiques.

**2. Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées si elles respectent les conditions ci-après :**

**2.1.** Les constructions à usage de commerce et d'artisanat nécessaires à la vie du centre bourg, si elles ne créent pas de nuisances pour les fonds voisins, et qu'elles ne dépassent pas 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**2.2.** Les installations classées et leurs extensions si elles sont nécessaires à la vie du centre-bourg ou du hameau, ou au bon fonctionnement des constructions autorisées, et qu'elles ne présentent pas de dangers ou d'inconvénients pour le voisinage, la santé, la sécurité, la salubrité publique, ou que les dispositions soient prises pour en réduire les effets.

**2.3.** Les dispositifs de production d'électricité à condition qu'ils s'intègrent à une construction (habitation ou annexe) et qu'ils s'harmonisent à l'environnement immédiat et lointain.

**2.4.** Dans les zones inondables représentées par une trame sur les documents graphiques, pour les secteurs non concernés par les crues fréquentes et très fréquentes ou en aléas forts, l'ensemble des constructions et installations sont autorisées sous les conditions suivantes (se référer aux documents prescripteurs) :

- Les constructions nouvelles à condition que le niveau de plancher bas soit au-dessus du niveau des Plus Hautes Eaux Connues,
- Les travaux d'équipements techniques de services publics sous réserve d'impératifs techniques et après vérification qu'ils n'aggravent pas le risque de façon significative.
- Les locaux techniques sous réserve que le plancher bas soit situé au-dessus des PHEC, et que leur implantation n'aggrave pas les risques.
- Les extensions des bâtiments recevant du public à condition qu'il n'y ait pas d'augmentation de la capacité d'hébergement et sous réserve de l'existence d'un niveau refuge dont la surface est compatible avec son occupation et situé au-dessus des PHEC,
- L'extension mesurée, l'adaptation ou la réfection des constructions existantes sous réserve des conditions suivantes :
  - Le niveau de plancher bas est au-dessus du niveau des PHEC ; en cas d'impossibilité fonctionnelle, l'extension sera possible si la construction comporte un niveau refuge au-dessus des PHEC et d'au moins 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
  - Aucun logement n'est créé à partir d'une construction autre qu'habitation,
  - Les réseaux et les équipements sont mis hors d'eau,
  - Les produits dangereux, polluants ou flottants sont stockés au-dessus du niveau des PHEC,
  - Un niveau refuge dont le plancher est situé au-dessus des PHEC existe.

Dans toute la zone inondable, les sous-sols sont interdits, et les clôtures seront hydrauliquement transparentes.

## **ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE**

### **1. Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée commune, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin et éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que si l'accès est établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

La réalisation des accès est soumise à permission de voirie.

### **2. Voirie**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées aux usages qu'elles

supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

Les voies en impasse ne seront autorisées que si aucune autre solution n'est possible. Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules lourds, notamment ceux assurant la lutte contre l'incendie, la collecte des ordures ménagères, puissent tourner.

L'accessibilité des handicapés physiques doit être prise en compte.

## **ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1. Eau potable :**

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

### **2. Assainissement :**

#### **2.1. Eaux usées**

Toute construction ou installation qui le nécessite doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.

Les eaux usées non domestiques doivent faire l'objet d'un prétraitement avant tout rejet au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence de réseau d'assainissement desservant l'unité foncière, l'assainissement individuel est autorisé. Les dispositifs de traitement seront ceux préconisés et répondront aux prescriptions en vigueur.

#### **2.2. Eaux pluviales :**

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés en intégrant des dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain (infiltration, rétention, évacuation).

Les aménagements et dispositifs devront répondre aux prescriptions en vigueur.

#### **2.3. Autres réseaux :**

Tout autre réseau sera réalisé en souterrain.

## **ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE**

Sans objet.

## **ARTICLE UB 6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES**

### **1. Toute construction doit s'implanter à :**

- 15 mètres minimum de l'axe des routes départementales,
- 5 mètres minimum de la limite d'emprise des autres voies.

### **2. Des implantations différentes pourront être autorisées :**

- Pour les aménagements et agrandissements des constructions existantes à la date du d'approbation du présent PLU, à condition de ne pas aggraver l'état existant,
- Pour les constructions ou installations publiques, lorsque des raisons d'urbanisme ou techniques l'imposent,

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

### **1. Les constructions doivent être implantées :**

- soit en limites séparatives,
- soit en recul par rapport aux limites séparatives, d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, mesurée sous sablière, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Au-delà d'une profondeur de 15 mètres par rapport à l'emprise publique, les constructions en limites séparatives sont autorisées avec une hauteur maximum mesurée sous sablière, de 2,50 mètres sur ladite limite. Cette hauteur est mesurée en tout point de la limite séparative par rapport au point le plus bas du terrain naturel, au droit de la construction.

S'il existe un bâtiment en limite séparative sur le terrain voisin et si sa hauteur est supérieure à 2,50 mètres, elle se substituera à la hauteur visée à l'alinéa précédent, dans la limite de la façade bâtie.

### **2. Des implantations différentes pourront être autorisées :**

- Pour les aménagements et agrandissements des constructions existantes à la date du d'approbation du présent PLU, à condition de ne pas aggraver l'état existant,
- Pour les annexes à l'habitat implantées en fond de parcelle.
- Pour les équipements publics, lorsque des raisons techniques ou d'inscription urbaine l'imposent avec une distance à la limite séparative au moins égale à la moitié de la hauteur avec un minimum de 3 m.

## **ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE.**

1. Deux constructions non contiguës, implantées sur une même unité foncière, doivent être à une distance l'une de l'autre, au moins égale à 4 m.
2. Des implantations ne répondant pas aux dispositions du § 1 ci-dessus pourront être autorisées pour des agrandissements ou aménagements de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, à condition de ne pas aggraver l'état existant.

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

L'emprise au sol est fixée à 50% maximum.

## **ARTICLE UB 10 - HAUTEUR**

### **1 - Définition de la hauteur :**

La hauteur des constructions est mesurée sous la sablière, à partir du sol existant ou sur l'acrotère pour les toitures terrasse, et ce, par rapport au point le plus bas du terrain naturel, au droit de la construction, avant les travaux d'adaptation du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

### **2. Hauteur :**

La hauteur maximale des constructions est fixée 7 mètres et R+1 et doit correspondre à la hauteur des constructions du tissu urbain alentour.

### **3. Les bâtiments publics ne sont pas assujettis à cette règle.**

## **ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **1. Conditions générales :**

Les constructions, qu'elles soient de caractère traditionnel, contemporaines ou innovantes par leur architecture, par les techniques de construction employées, par la nature des matériaux utilisés doivent s'intégrer **au tissu environnant**, et sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans le périmètre des 500 m définis autour des monuments historiques.

### **2. Façades**

Les constructions nouvelles et les ravalements de constructions devront être traités dans les matériaux et les couleurs leur permettant de s'intégrer aux bâtiments existants permettant une inscription au site environnant.

Les façades arrières et latérales ainsi que celles des annexes devront être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Il est interdit de laisser à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit taloché ou d'un parement.

### **3. Toitures**

A l'exception des vérandas, **des extensions**, des ouvertures de toit, des panneaux solaires, les toitures devront être à versants et couvertes à l'identique de la majorité des toitures existantes, et leur pente sera comprise entre 30% et 35 %.

**Pour les annexes inférieures ou égales à 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher, les toitures ne sont pas réglementées.**

Toutefois, parce qu'elles peuvent permettre de favoriser une meilleure efficacité énergétique (photovoltaïque, végétalisation, récupération d'eau, ...), les toitures terrasses sont autorisées à condition :

- qu'elles fassent l'objet d'un traitement qui, par leur volume, les matériaux, les couleurs et le traitement de l'acrotère, garantisse une bonne insertion dans le site, y compris depuis des points de vue éloignés.
- qu'elles ne se situent pas en limite de propriété, ni dans les 3 premiers mètres à compter de la limite parcellaire.

Dans le cas d'extension de bâtiments existants, le matériau de couverture sera adapté à celui du bâtiment agrandi, de sorte qu'on y trouve une cohérence d'ensemble.

Les tuiles devront être conformes à la majorité des toitures avoisinantes. Les teintes sombres sont interdites (noir, gris, ...).

#### **4. Clôtures**

Si des clôtures sont réalisées, celles-ci doivent présenter un aspect en harmonie avec la construction, les matériaux et caractère du bâti de la rue (ou place). Les éléments composant les clôtures seront d'une grande simplicité. Il est interdit de laisser à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit taloché ou d'un parement. Les clôtures végétales doivent être faites d'essences locales mélangées. Les haies mono-spécifiques sont proscrites.

**5. Les bâtiments publics**, dont la singularité dans le paysage bâti est recherchée, ne sont pas assujettis à cette règle.

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

**1.** Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies et des emprises publiques.

**2** Ces besoins doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation et notamment par référence aux normes habituelles ci-après :

#### **2.1. Constructions à usage d'habitation**

- 1 place par logement.

#### **2.2. Constructions à usage de bureaux et de commerces**

- 1 place par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

En outre doivent être aménagés les espaces nécessaires à l'évolution et au stationnement des véhicules de livraison et de service.

#### **2.3. Constructions à usage hôtelier et de restauration**

- hôtels : 1 place par chambre
  - restaurants : 1 place par tranche de 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant
- Pour les hôtels restaurants, ces normes ne se cumulent pas.



## 2.4. Activités

- 1 place de stationnement par poste de travail.

## 2.5. Autres constructions

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

## 2.6. Stationnement des deux roues :

Pour les constructions à usage d'habitat collectif de plus de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher, un emplacement nécessaire au stationnement des deux roues doit être prévu à raison de 1% de la surface de plancher projetée, avec un minimum de 5 m<sup>2</sup>.

Pour les constructions à usage autre que d'habitat, par tranche de 10 places de stationnement exigées, 9 places seront réalisées à cet usage et l'équivalent de la 10<sup>ème</sup> place sera affecté au stationnement des deux roues.

2.7. En cas d'impossibilité technique, liée à la nature ou la configuration du terrain, de réaliser sur la parcelle, les emplacements prévus, la réalisation d'aires de stationnement correspondante dans un rayon de 300 mètres sera admise.

2.8. Si le pétitionnaire ne peut satisfaire aux obligations imposées, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

## ARTICLE UB 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

### 1. Espaces Boisés classés :

Sans objet

### 2. Plantations existantes :

Les plantations existantes qui présentent un intérêt pour l'équilibre écologique ou pour la qualité du site seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes et de préférence par des essences locales mélangées.

### 3. Espaces libres – Plantations

Si les espaces non bâtis sont plantés en tout ou partie, ils doivent être traités et aménagés avec des essences locales mélangées.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

Dans les opérations d'ensemble de plus de 5 lots ou logements, il doit être aménagé un espace commun qui sera adapté au contexte urbain de l'opération. Cet espace sera planté d'essences locales et aménagé en espace public.

La superficie de cet espace collectif (place, piétonniers) sera de 30 m<sup>2</sup> par lot ou logement, et

jamais inférieure à 500 m<sup>2</sup>. L'espace collectif principal sera situé au carrefour des axes principaux de desserte, afin de créer un cœur de quartier. En prévision d'opérations futures juxtaposées, ils pourront être situés en limite et se cumuler avec l'espace collectif de ces futures opérations.

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

Sans objet.

#### **ARTICLE UB 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les dispositifs, matériaux ou procédés favorisant les énergies renouvelables ou la récupération des eaux de pluie pour les besoins domestiques doivent faire partie intégrante de la composition des nouvelles constructions et s'intégrer dans le milieu environnant.

#### **ARTICLE UB 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les réseaux de télécommunications et de communications numériques doivent être réalisés en souterrain.

## ZONE UL

### **CARACTERE DE LA ZONE (rappel du rapport de présentation sans valeur réglementaire) :**

Cette zone organisée principalement autour du lac de Labarthète comprend des constructions et installations à usage de tourisme et de loisirs (habitat, équipements culturels et sportifs). Elle a pour vocation de poursuivre son développement en lien avec le village de Seissan qui lui est directement accessible.

Elle correspond également à l'espace public central situé en continuité du village et des principaux équipements publics, qui comprend notamment le théâtre de verdure.

Un sous-secteur ULs est identifié sur les terrains de sports en continuité du groupe scolaire sous vocation de loisirs liés aux sports.

*Le secteur est concerné par le Plan de Prévention des risques retrait-gonflement des argiles (phénomène de retrait gonflement des sols argileux) approuvé par arrêté préfectoral le 28 février 2014.*

*Conformément à l'article L531-14 du Code du Patrimoine, les travaux occasionnant la découverte de vestiges archéologiques doivent faire l'objet d'une déclaration immédiate aux services compétents avant la poursuite des travaux. Conformément à l'article R. 523-1 du code du patrimoine, « les opérations d'aménagement, de constructions d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter les éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définie par le Code du Patrimoine, livre V, titre II ».*

## **ARTICLE UL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :**

1. Les constructions et installations à usage industriel,
2. Les constructions et installations à usage agricole et d'élevage
3. Les constructions et installations à usage de commerce et d'artisanat, à l'exception de celles autorisées à l'article 2,
4. Les constructions à usage d'habitat, à l'exception de celles autorisées à l'article 2,
5. Les installations classées autres que celles énoncées à l'article 2.
6. L'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières.
7. Les dépôts de véhicules et de matériaux
8. Dans les espaces concernés par la protection L123-1-5 III-2 du code de l'urbanisme au titre de la préservation de la trame verte et bleue, tout aménagement ayant pour effet de détruire ou détériorer l'équilibre écologique du milieu concerné.

**9 - Dans la zone affectée par le risque inondation, pour les secteurs concernés par les crues fréquentes et très fréquentes ou en aléas forts, sont interdits (se référer aux documents prescripteurs) :**

- Les extensions de logements existants,
- Les changements de destination des constructions existantes,
- Les centrales photovoltaïques.

## **ARTICLE UL 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**1 - Rappels :**

**1.1** - Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le champ d'application territorial prévu à l'article L.421.3 du code de l'urbanisme (monuments historiques, monuments naturels, sites, patrimoine à protéger).

**1.2** - L'édification de clôture est soumise au dépôt d'une déclaration préalable dans les conditions prévues à l'article R 421.12 c) et d) du code de l'urbanisme.

**2 - Pour le secteur UL, les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées si elles respectent les conditions ci-après :**

**2.1** - Les constructions à usage d'habitat à condition qu'il s'agisse d'habitations à vocation de tourisme et de loisirs, de terrains de camping, de caravaning, de parcs résidentiels de loisirs.

**2.2** - Les constructions à usage de commerce et d'artisanat à condition qu'elles soient liées à la vocation de la zone.

**2.3** - L'aménagement et la restauration à condition que cela concerne des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU,

**2.4** - L'extension des constructions existantes, à condition qu'elles ne dépassent pas 50 % de la surface existante à la date d'approbation du présent PLU, et dans la limite de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher,

**2.5** - Les installations classées et leurs extensions si elles sont nécessaires au bon fonctionnement des constructions autorisées, et qu'elles ne présentent pas de dangers ou d'inconvénients pour le voisinage, la santé, la sécurité, la salubrité publique, ou que les dispositions soient prises pour en réduire les effets.

**2.6** - Les équipements publics à condition qu'ils soient liés à la vocation de la zone.

**3 - Pour le sous-secteur ULs, les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées si elles respectent les conditions ci-après :**

**3.1** - Les équipements publics à condition qu'ils soient liés à la vocation sportive de la zone.

**3.2** - L'aménagement, la restauration et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, à condition qu'elles ne dépassent pas 50 % de l'existant, et dans la limite de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher,

**3.3** - Les installations classées si elles sont nécessaires au bon fonctionnement des constructions autorisées, et qu'elles ne présentent pas de dangers ou d'inconvénients pour le voisinage, la santé, la sécurité, la salubrité publique, ou que les dispositions soient prises pour en réduire les effets.

**3.4** - Les extensions des installations classées à condition qu'elles ne dépassent pas 50 % de la surface existante à la date d'approbation du présent PLU.

**4.** Dans les zones inondables représentées par une trame sur les documents graphiques, pour les secteurs non concernés par les crues fréquentes et très fréquentes ou en aléas forts, l'ensemble des constructions et installations sont autorisées sous les conditions suivantes (se référer aux documents prescripteurs) :

- Les équipements ou constructions à usage de loisirs ou de sport, à condition que le niveau de plancher bas soit au-dessus du niveau des Plus Hautes Eaux Connues,
- Les travaux d'équipements techniques de services publics sous réserve d'impératifs techniques et après vérification qu'ils n'aggravent pas le risque de façon significative.
- Les locaux techniques sous réserve que le plancher bas soit situé au-dessus des PHEC, et que leur implantation n'aggrave pas les risques.
- Les extensions des bâtiments recevant du public à condition qu'il n'y ait pas d'augmentation de la capacité d'hébergement et sous réserve de l'existence d'un niveau refuge dont la surface est compatible avec son occupation et situé au-dessus des PHEC,
- L'extension mesurée, l'adaptation ou la réfection des constructions existantes sous réserve des conditions suivantes :
  - Le niveau de plancher bas ~~supérieur~~ est au-dessus du niveau des PHEC ; en cas d'impossibilité fonctionnelle, l'extension sera possible si la construction comporte un niveau refuge au-dessus des PHEC et d'au moins 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
  - Aucun logement n'est créé à partir d'une construction autre qu'habitation,
  - Les réseaux et les équipements sont mis hors d'eau,
  - Les produits dangereux, polluants ou flottants sont stockés au-dessus du niveau des PHEC,
  - Un niveau refuge dont le plancher est situé au-dessus des PHEC existe.

Dans toute la zone inondable, les sous-sols sont interdits, et les clôtures seront hydrauliquement transparentes.

## **ARTICLE UL 3 - ACCES ET VOIRIE**

### **1 - Accès**

Les accès sont soumis à l'avis du gestionnaire de la voie.

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée commune, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin et éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

## **2 - Voirie**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées (par leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques) aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

## **ARTICLE UL 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1 - Eau potable :**

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

### **2 - Assainissement :**

#### **2.1 - Eaux usées :**

Toute construction ou installation qui le nécessite, doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement.

Les eaux usées non domestiques doivent faire l'objet d'un prétraitement avant tout rejet au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence de réseau d'assainissement desservant l'unité foncière, l'assainissement individuel est autorisé. Les dispositifs de traitement seront ceux préconisés et répondront aux prescriptions en vigueur.

#### **2.2 - Eaux pluviales :**

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés en intégrant des dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain (infiltration, rétention, évacuation).

Les aménagements et dispositifs devront répondre aux prescriptions en vigueur.

### **3 - Autres réseaux**

Tout autre réseau sera réalisé de préférence en souterrain.

## **ARTICLE UL 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE**

Sans objet.

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

**1. Les constructions doivent être implantées**, avec un recul minimum de 10 m. par rapport à l'emprise des voies communales, et avec un recul minimum de 3 m par rapport aux autres voies

### **2. Des implantations différentes pourront être autorisées :**

- Pour les aménagements et agrandissements des constructions existantes à la date du d'approbation du présent PLU, à condition de ne pas aggraver l'état existant,
- Pour les constructions ou installations publiques, lorsque des raisons d'urbanisme ou techniques l'imposent,

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

**1. Les constructions doivent être implantées** en recul par rapport aux limites séparatives, d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, mesurée sous sablière, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

### **2. Des implantations différentes pourront être autorisées :**

- Pour les aménagements et agrandissements des constructions existantes à la date du d'approbation du présent PLU, à condition de ne pas aggraver l'état existant,
- Pour les équipements publics, lorsque des raisons techniques ou d'inscription urbaine l'imposent avec une distance à la limite séparative au moins égale à la moitié de la hauteur avec un minimum de 3 m.

### **3. Dispositions particulières**

En bordure des ruisseaux et fossés-mères : tout mode d'occupation du sol devra respecter une zone « non aedificandi » de 5 ou 10 mètres mesurée à partir du plein-bord, sauf pour les stations de pompage, conformément aux dispositions indiquées dans la pièce 4.4 du présent PLU. Une trame spécifique a été reportée sur le document graphique au titre de l'article L 123-1-5 III-2 du code de l'urbanisme, sur les cours d'eau concernés, qui matérialise ce recul.

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

Non réglementé.

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

Elle sera égale au plus à 50% de la surface du terrain.

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

### **1 - Définition de la hauteur :**

La hauteur des constructions est mesurée sous la sablière, à partir du sol existant ou sur l'acrotère pour les toitures terrasse, et ce, par rapport au point le plus bas du terrain naturel, au droit de la construction, avant les travaux d'adaptation du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

### **2 - Hauteur**

La hauteur maximale des constructions est fixée 7 mètres et R+1.

## **ARTICLE UL 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **1. Conditions générales :**

Les constructions, qu'elles soient de caractère traditionnel, contemporaines ou innovantes par leur architecture, par les techniques de construction employées, par la nature des matériaux utilisés doivent s'intégrer **au tissu environnant**, et sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans le périmètre des 500 m définis autour des monuments historiques.

### **2. Façades**

Les constructions devront être traitées dans les matériaux et les couleurs leur permettant une inscription au site environnant, notamment vis-à-vis du lac.

Les façades arrières et latérales ainsi que celles des annexes devront être traitées avec le même soin que les façades principales.

Il est interdit de laisser à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit taloché ou d'un parement.

### **3. Clôtures**

Les éléments composant les clôtures seront d'une grande simplicité et en harmonie avec le cadre du lieu.

Les clôtures végétales doivent être faites d'essences locales mélangées. Les haies mono-spécifiques sont proscrites.

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

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



## **ARTICLE UL 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

### **1. Espaces Boisés classés :**

Sans objet

### **2. Plantations :**

Les plantations existantes qui présentent un intérêt pour l'équilibre écologique ou pour la qualité du site seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes et de préférence par des essences locales.

Les éléments de paysages remarquables mentionnés au plan de zonage (continuités écologiques liés à la trame verte et bleue) sont soumis aux dispositions de l'article L.123.1.5 III §2 du Code de l'Urbanisme.

### **3. Espaces libres - Plantations :**

Sur le secteur spécifique UL de Labarthète, au moins 50 % des espaces libres devront être plantés.

Sur les parcelles en limite avec les zones A et UB, des plantations denses et diversifiées formant une haie bocagère devront être réalisées, afin de maintenir un écran végétal autour du site.

## **ARTICLE UL 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

## **ARTICLE UL 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.**

Les dispositifs, matériaux ou procédés favorisant les énergies renouvelables ou la récupération des eaux de pluie pour les besoins domestiques doivent faire partie intégrante de la composition des nouvelles constructions et s'intégrer dans le milieu environnant.

## **ARTICLE UL 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.**

Les réseaux de télécommunications et de communications numériques doivent être réalisés en souterrain.

## **ZONE UX**

### **CARACTERE DE LA ZONE (rappel du rapport de présentation sans valeur réglementaire) :**

La zone **UX** est destinée à recevoir des activités artisanales, industrielles, de bureaux et de services.

Elle comprend un sous-secteur **UXi** situé sur la zone artisanale de Péré qui correspond à la zone inondable, où aucune construction n'est autorisée mis à part pour des aménagements liés à du stationnement.

Elle comprend trois secteurs existants :

- la scierie située à l'ouest du village sur la RD 285,
- la zone d'activité du Péré à l'est du bourg,
- le secteur d'activités comprenant une entreprise intégrée à la zone urbaine.

*La zone est touchée par la zone inondable, à ce titre s'appliqueront des prescriptions spécifiques mentionnées aux articles 1 et 2. (Cartographie intégrée en annexe du présent PLU et reportée de manière informative sur les documents graphiques).*

*La RD 929 est prise en compte dans le cadre de l'arrêté du 23 avril 2012, concernant le classement sonore des infrastructures de transports terrestres du Gers. À ce titre, une bande est définie à l'intérieur de laquelle les constructions nouvelles doivent respecter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs des infrastructures terrestres conforme aux textes en vigueur.*

*Le secteur est concerné par le Plan de Prévention des risques retrait-gonflement des argiles (phénomène de retrait gonflement des sols argileux) approuvé par arrêté préfectoral le 28 février 2014.*

*Conformément à l'article L531-14 du Code du Patrimoine, les travaux occasionnant la découverte de vestiges archéologiques doivent faire l'objet d'une déclaration immédiate aux services compétents avant la poursuite des travaux. Conformément à l'article R. 523-1 du code du patrimoine, « les opérations d'aménagement, de constructions d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter les éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définie par le Code du Patrimoine, livre V, titre II ».*

## **ARTICLE UX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

### **Sont interdits :**

1. les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles autorisées à l'article 2,
2. Les constructions et installations à usage agricole et d'élevage,
3. Les installations classées à l'exception de celles autorisées à l'article 2
4. L'ouverture et l'exploitation de carrières,
5. Les terrains de camping, de caravaning, les parcs résidentiels de loisirs, et les habitations légères de loisirs,
6. Le stationnement des caravanes,
  
7. **Dans les secteurs de la zone affectés par le risque inondation, pour les secteurs concernés par les crues fréquentes et très fréquentes ou en aléas forts, sont interdits (se référer aux documents prescripteurs) :**
  - Les extensions de logements existants,
  - Les changements de destination des constructions existantes,
  - Les centrales photovoltaïques.
  
8. Dans le secteur UXi, toute construction nouvelle est interdite, seuls les aménagements de voiries et stationnements sont autorisés, à condition qu'ils n'entraînent aucune altération du terrain naturel.

## **ARTICLE UX 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

### **Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées si elles respectent les conditions ci-après :**

- 1- les constructions à usage d'habitation si elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance, le gardiennage ou la direction des établissements édifié dans le secteur, qu'elles ne dépassent pas 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher, et qu'elles soient intégrées au volume du bâtiment d'activité.
- 2 Les installations classées si elles ne présentent pas de dangers ou d'inconvénients pour le voisinage, la santé, la sécurité, la salubrité publique ou que les dispositions soient prises pour en réduire les effets et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, qu'elles ne présentent aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- 3- Les installations d'équipements de production d'électricité à partir de sources renouvelables ainsi que les équipements qui s'y rattachent à condition qu'elles s'intègrent à l'environnement immédiat et lointain.
  
- 4- Dans les zones inondables représentées par une trame sur les documents graphiques, pour les secteurs non concernés par les crues fréquentes et très fréquentes ou en aléas forts, l'ensemble des constructions et installations sont autorisées sous les conditions suivantes (se référer aux documents prescripteurs) :
  - Les constructions nouvelles à condition que le niveau de plancher bas soit au-dessus du niveau des Plus Hautes Eaux Connues,
  - Les travaux d'équipements techniques de services publics sous réserve d'impératifs

- techniques et après vérification qu'ils n'aggravent pas le risque de façon significative.
- Les locaux techniques sous réserve que le plancher bas soit situé au-dessus des PHEC, et que leur implantation n'aggrave pas les risques.
  - Les extensions des bâtiments recevant du public à condition qu'il n'y ait pas d'augmentation de la capacité d'hébergement et sous réserve de l'existence d'un niveau refuge dont la surface est compatible avec son occupation et situé au-dessus des PHEC,
  - L'extension mesurée, l'adaptation ou la réfection des constructions existantes sous réserve des conditions suivantes :
    - Le niveau de plancher bas est au-dessus du niveau des PHEC ; en cas d'impossibilité fonctionnelle, l'extension sera possible si la construction comporte un niveau refuge au-dessus des PHEC et d'au moins 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
    - Aucun logement n'est créé à partir d'une construction autre qu'habitation,
    - Les réseaux et les équipements sont mis hors d'eau,
    - Les produits dangereux, polluants ou flottants sont stockés au-dessus du niveau des PHEC,
    - Un niveau refuge dont le plancher est situé au-dessus des PHEC existe.

Dans toute la zone inondable, les sous-sols sont interdits, et les clôtures seront hydrauliquement transparentes.

## **ARTICLE UX 3 - ACCES ET VOIRIE**

### **1. Accès**

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

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

La réalisation des accès est soumise à permission de voirie.

### **2. Voirie**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées (par leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques) aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse ne seront autorisées que si aucune autre solution n'est possible. Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules lourds, notamment ceux assurant la lutte contre l'incendie, la collecte des ordures ménagères, puissent tourner.

L'accessibilité des handicapés physiques doit être prise en compte.

## **ARTICLE UX 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1. Eau potable :**

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

### **2. Assainissement :**

#### **2.1. Eaux usées**

Toute construction ou installation qui le nécessite doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.

En l'absence de réseau d'assainissement desservant l'unité foncière, l'assainissement individuel est autorisé. Les dispositifs de traitement seront ceux préconisés et répondront aux prescriptions en vigueur.

Les eaux usées non domestiques doivent faire l'objet d'un prétraitement avant tout rejet au réseau collectif d'assainissement.

#### **2.2. Eaux résiduaires industrielles :**

Toute construction ou installation doit rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur. Ces effluents doivent être compatibles par leur nature et leur volume, avec les ouvrages de collecte et de traitement.

Dans le cas d'impossibilité d'absorption, le constructeur doit réaliser les dispositifs techniques de traitement des effluents.

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.

#### **2.3. Eaux pluviales :**

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être adaptés à l'opération et au terrain.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés en intégrant des dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain (infiltration, rétention, évacuation).

Les aménagements et dispositifs devront répondre aux prescriptions en vigueur.

## **ARTICLE UX 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE**

Sans objet.

## **ARTICLE UX 6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES**

### **1. Toute construction doit s'implanter à :**

- 8 mètres minimum de l'axe des routes départementales n° 285 et 929,
- 10 mètres de l'axe des voies communales ou chemins ruraux,
- 3 mètres minimum de la limite d'emprise ou de l'alignement des autres voies

### **2. Des implantations différentes pourront être autorisées :**

- Pour les aménagements et agrandissements des constructions existantes à la date du d'approbation du présent PLU, à condition de ne pas aggraver l'état existant,
- Pour les constructions ou installations publiques, lorsque des raisons d'urbanisme ou techniques l'imposent,

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

### **1 - Toute construction doit être implantée soit :**

- sur les limites séparatives, avec obligation dans ce cas d'édifier un mur coupe-feu,
- à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur (mesurée sous la sablière) avec un minimum de 3 mètres.

**2 -** Lorsque le terrain jouxte une zone à dominante d'habitation, les constructions devront respecter une marge de recul au moins égale à 10 mètres de profondeur par rapport à ces limites, traitée en espace vert.

**3 -** En bordure des ruisseaux et fossés-mères : tout mode d'occupation du sol devra respecter une zone « non aedificandi » de 5 mètres mesurée à partir du plein-bord, sauf pour les stations de pompage.

**4 - Des implantations différentes peuvent être admises** pour les aménagements et agrandissements de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, à condition que cela ne diminue pas le retrait existant.

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

**1-** Deux constructions non contiguës, implantées sur une même unité foncière, doivent être à une distance l'une de l'autre, au moins égale à 4 m.

**2-** Des implantations ne répondant pas aux dispositions du § 1 ci-dessus pourront être autorisées pour des agrandissements ou aménagements de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, à condition de ne pas aggraver l'état existant.

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

**1 - L'emprise au sol ne pourra excéder 80 % de la superficie de l'unité foncière.**

**2 - Toutefois une emprise supérieure sera autorisée dans le cadre d'une opération d'ensemble sous réserve que la réduction des surfaces vertes soient compensées par des dispositions particulières de superficies équivalentes (ex : toitures végétalisées, parkings couverts intégrés au bâtiment...).**

## **ARTICLE UX 10 - HAUTEUR**

### **1 - Définition de la hauteur :**

La hauteur des constructions est mesurée sous la sablière, à partir du sol existant ou sur l'acrotère pour les toitures terrasse, et ce, par rapport au point le plus bas du terrain naturel, au droit de la construction, avant les travaux d'adaptation du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

### **2. Hauteur :**

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 12 m.

### **3 - Toutefois, des dépassements de hauteur peuvent être admis :**

- Pour les éléments fonctionnels nécessités par l'activité,
- Pour les équipements collectifs, lorsque les caractéristiques techniques de l'équipement ou les recommandations techniques conduisent à un dépassement.

### **4. Les bâtiments publics ne sont pas assujettis à cette règle.**

## **ARTICLE UX 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **1. Conditions générales :**

Les constructions, qu'elles soient de caractère traditionnel, contemporaines ou innovantes par leur architecture, par les techniques de construction employées, par la nature des matériaux utilisés doivent s'intégrer **au tissu environnant**, et sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans le périmètre des 500 m définis autour des monuments historiques.

Les bâtiments à usage de bureaux et de logement de fonction devront être traités dans l'esprit des volumes, matériaux et teintes des bâtiments d'activités. Les locaux à usage d'habitation seront intégrés au bâtiment principal d'activités.

### **2. Façades**

Les façades latérales et arrières, les murs séparatifs ou aveugles apparents ou laissés apparents doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles, afin d'assurer l'homogénéité des constructions.

Les matériaux de remplissage destinés à être recouverts ne pourront rester apparents sauf si leur appareillage fait l'objet d'un effet recherché et d'un jointoiment soigné.

L'harmonie de l'ensemble sera renforcée par un aménagement paysager de qualité en cohérence avec l'ensemble paysager global de la zone d'activité.

### **3. Toitures**

Les toitures terrasses et végétalisées sont préconisées. Les toitures autres que terrasse auront une pente maximum de 35%. Les panneaux de production d'énergie en toiture sont autorisés à condition qu'ils s'intègrent à l'environnement immédiat et au site.

#### 4. Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires, toutefois leur réalisation est assujettie aux prescriptions suivantes :

**\* sur voie publique :**

Elles ne devront pas dépasser 2 m, et doivent être constituées :

- soit d'une haie végétale d'essences locales mélangées,
- soit d'un grillage,
- soit d'une juxtaposition des deux.

**\* sur limites séparatives :**

Elles seront constituées :

- soit d'une haie végétale d'essences locales mélangées,
- soit d'un grillage,
- soit d'une juxtaposition des deux.

### ARTICLE UX 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies et des emprises publiques.

Il est exigé, pour les constructions et activités suivantes :

**1.1 - bureaux :**

Une place par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher,

**1.2 - Equipement hôtelier et de restauration :**

Une place de stationnement par chambre,

Une place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de surface de salle de restaurant.

**1.3 - Activités :**

Une place de stationnement pour 4 postes de travail.

**1.4 - Stationnement des deux roues :**

Pour les constructions à usage autre que d'habitat, les ratios minimums sont :

- 1 place vélo pour 15 salariés.

**2. Autres constructions**

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

3. Si le pétitionnaire ne peut satisfaire aux obligations imposées, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.



## **ARTICLE UX 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS**

### **1. Espaces Boisés classés :**

Sans objet

### **2. Plantations existantes :**

Les plantations existantes qui présentent un intérêt pour l'équilibre écologique ou pour la qualité du site seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes et de préférence par des essences locales mélangées.

### **3. Espaces libres – Plantations**

Si les espaces non bâtis sont plantés en tout ou partie, ils doivent être traités et aménagés avec des essences locales mélangées.

Sur chaque unité foncière privative, 15% au moins de la surface doit être traités en espace vert planté et engazonné et doit comporter au moins un arbre de haute tige par 200 m<sup>2</sup> de terrain.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

Des écrans de verdure d'essences locales mélangées suffisamment fournis masqueront les aires de stockage.

Sur les parcelles en limite avec les zones N (naturelle), A (agricole) et U à dominante d'habitation, des plantations denses et diversifiées d'essences locales formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écran végétal entre la zone d'activités et ces autres zones.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

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

Sans objet.

## **ARTICLE UX 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les dispositifs, matériaux ou procédés favorisant les énergies renouvelables ou la récupération des eaux de pluie pour les besoins domestiques doivent faire partie intégrante de la composition des nouvelles constructions et s'intégrer dans le milieu environnant.

## **ARTICLE UX 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les réseaux de télécommunications et de communications numériques doivent être réalisés en souterrain.

## ZONE 1AU

### **CARACTERE DE LA ZONE (rappel du rapport de présentation sans valeur réglementaire) :**

Cette zone comprend des terrains non aménagés réservés pour le développement urbain en continuité de l'existant. Sa vocation est essentiellement de l'habitat.

L'ensemble du secteur est raccordé au réseau collectif d'assainissement.

*Le secteur est concerné par le Plan de Prévention des risques retrait-gonflement des argiles (phénomène de retrait gonflement des sols argileux) approuvé par arrêté préfectoral le 28 février 2014.*

*Conformément à l'article L531-14 du Code du Patrimoine, les travaux occasionnant la découverte de vestiges archéologiques doivent faire l'objet d'une déclaration immédiate aux services compétents avant la poursuite des travaux. Conformément à l'article R. 523-1 du code du patrimoine, « les opérations d'aménagement, de constructions d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter les éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définie par le Code du Patrimoine, livre V, titre II ».*

## **ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.**

**Sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :**

- 1** - Les constructions et installations à usage industriel,
- 2** - Les constructions et installations à usage artisanal et commercial à l'exception de celles autorisées à l'article 2,
- 3** - Les constructions et installations à usage agricole et d'élevage,
- 4** - Les terrains de camping, de caravaning, les parcs résidentiels de loisirs, et les habitations légères de loisirs,
- 5** - Le stationnement des caravanes isolées, non lié à une habitation,
- 6** - Les installations classées à l'exception de celles autorisées à l'article 2,
- 7** - L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- 8** - Les dépôts de matériaux et de véhicules.

## **ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

**Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées si elles respectent les conditions ci-après :**

**2.1.** Toute construction ou installation autorisée à condition qu'elles soient compatibles avec les schémas d'aménagement figurant dans les orientations d'aménagement et de programmation du présent PLU,

**2.2.** Les constructions à usage de commerce et d'artisanat nécessaires à la vie du centre bourg, si elles ne créent pas de nuisances pour les fonds voisins, et qu'elles ne dépassent pas 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**2.3.** Les installations classées et leurs extensions si elles sont nécessaires à la vie du centre-bourg ou du hameau, ou au bon fonctionnement des constructions autorisées, et qu'elles ne présentent pas de dangers ou d'inconvénients pour le voisinage, la santé, la sécurité, la salubrité publique, ou que les dispositions soient prises pour en réduire les effets.

**2.4.** Les dispositifs de production d'électricité à condition qu'ils s'intègrent à une construction (habitation ou annexe) et qu'ils s'harmonisent à l'environnement immédiat et lointain.

## **ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE.**

### **1. Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée commune, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin et éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que si l'accès est établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

La réalisation des accès est soumise à permission de voirie. Ceux-ci doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation du présent PLU.

## **2. Voirie**

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

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

Les voies se terminant en impasse ne seront autorisées que si aucune autre solution n'est possible. Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules lourds, notamment ceux assurant la lutte contre l'incendie, la collecte des ordures ménagères, puissent tourner. Celles-ci doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation du présent PLU.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- Largeur minimale de chaussée à double sens : **5 mètres**,
- Largeur minimale de plate-forme à double sens : **8 mètres** (cette largeur pourra être portée à **11 m** suivant l'intégration de pistes cyclables).

Néanmoins, dans le cadre d'opérations d'ensemble, les voies ouvertes à la circulation pourront avoir des caractéristiques différentes à condition qu'elles autorisent une valorisation de la conception urbaine de l'opération et que soient respectées les règles de sécurité.

Un cône de vision doit être gardé à tous les carrefours, au niveau des clôtures et haies végétales, pour éviter tous problèmes de sécurité.

L'accessibilité des handicapés physiques doit être prise en compte.

## **3. Pistes cyclables et cheminements piétonniers**

Dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation mises en place, la réalisation de pistes cyclables et de cheminements piétonniers pourra être exigée pour permettre soit la création de liaisons nouvelles ou le prolongement de liaisons existantes, soit la desserte d'équipements collectifs. Pistes cyclables, chemins piétons et voiries seront de préférence séparés par des haies végétales, ou autres moyens.

La sécurité sera assurée au niveau des traversées de ces cheminements par les voiries, par un traitement clair et sobre.

Le type de matériau et leur mise en œuvre, utilisés pour séparer la circulation automobile et piétonne, devront, d'une part, prendre en compte toutes les contraintes d'usage (accessibilité aux personnes à mobilité réduite grâce à des aménagements de type « bateau » par exemple, accès aux garages...), et d'autre part être en harmonie avec l'ensemble du projet.

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

### **1. Eau potable :**

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

### **2. Assainissement :**

#### **2.1. Eaux usées**

Toute construction ou installation qui le nécessite doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement.

Les eaux usées non domestiques doivent faire l'objet d'un prétraitement avant tout rejet au réseau collectif d'assainissement.

#### **2.2. Eaux pluviales :**

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être adaptés à l'opération et au terrain.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés en intégrant des dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain (infiltration, rétention, évacuation).

Les aménagements et dispositifs devront répondre aux prescriptions en vigueur.

#### **2.3. Autres réseaux :**

Tout autre réseau sera réalisé en souterrain.

## **ARTICLE 1AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.**

Sans objet.

## **ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES**

### **1. Toute construction doit s'implanter :**

- **Pour les Routes Départementales :**  
25 mètres de l'axe des routes départementales,
- **Pour les autres voies et emprises publiques :**
  - Soit à l'alignement ou emprise des voies et espaces publics existants ou à créer.
  - soit avec un recul de 3 mètres minimum et 5 mètres maximum par rapport à l'emprise ou l'alignement des voies.

**2. Des implantations différentes pourront être autorisées** pour les constructions ou installations publiques, lorsque des raisons d'urbanisme ou techniques l'imposent,

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

### **Les constructions doivent être implantées :**

- soit en limites séparatives,
- soit en recul par rapport aux limites séparatives, d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, mesurée sous sablière, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Au-delà d'une profondeur de 15 mètres par rapport à l'emprise publique, les constructions en limites séparatives sont autorisées avec une hauteur maximum mesurée sous sablière, de 2,50 mètres sur la dite limite. Cette hauteur est mesurée en tout point de la limite séparative par rapport au point le plus bas du terrain naturel, au droit de la construction.

S'il existe un bâtiment en limite séparative sur le terrain voisin et si sa hauteur est supérieure à 2,50 mètres, elle se substituera à la hauteur visée à l'alinéa précédent, dans la limite de la façade bâtie.

Au droit des ruisseaux et des cours d'eau, les constructions seront au moins implantées à 10 mètres des berges.

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

1- Deux constructions non contiguës, implantées sur une même unité foncière, doivent être à une distance l'une de l'autre, au moins égale à 4 m.

2- Des implantations ne répondant pas aux dispositions du § 1 ci-dessus pourront être autorisées pour des agrandissements ou aménagements de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, à condition de ne pas aggraver l'état existant.

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

Non réglementé

## **ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR**

### **1. Définition de la hauteur :**

La hauteur des constructions est mesurée sous la sablière, à partir du sol existant ou sur l'acrotère pour les toitures terrasse, et ce, par rapport au point le plus bas du terrain, au droit de la construction, avant les travaux d'adaptation du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

### **2. Hauteur :**

La hauteur maximale des constructions est fixée 7 mètres et R+1 et doit correspondre à la hauteur des constructions du tissu urbain alentour.

### **3. Les bâtiments publics ne sont pas assujettis à cette règle.**

## ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

### 1. Conditions générales :

Les constructions, qu'elles soient de caractère traditionnel, contemporaines ou innovantes par leur architecture, par les techniques de construction employées, par la nature des matériaux utilisés doivent s'intégrer **au tissu environnant**, et sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans le périmètre des 500 m définis autour des monuments historiques.

### 2. Façades

Les constructions nouvelles et les ravalements de constructions devront être traités dans les matériaux et les couleurs leur permettant de s'intégrer aux bâtiments existants permettant une inscription au site environnant.

Les façades arrières et latérales ainsi que celles des annexes devront être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Il est interdit de laisser à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit taloché ou d'un parement.

### 3. Toitures

A l'exception des vérandas, **des extensions**, des ouvertures de toit, des panneaux solaires, les toitures devront être à versants et couvertes à l'identique de la majorité des toitures existantes, et leur pente sera comprise entre 30% et 35 %.

Toutefois, parce qu'elles peuvent permettre de favoriser une meilleure efficacité énergétique (photovoltaïque, végétalisation, récupération d'eau, ...), les toitures terrasses sont autorisées à condition :

- qu'elles fassent l'objet d'un traitement qui, par leur volume, les matériaux, les couleurs et le traitement de l'acrotère, garantisse une bonne insertion dans le site, y compris depuis des points de vue éloignés.
- qu'elles ne se situent pas en limite de propriété, ni dans les 3 premiers mètres à compter de la limite parcellaire.

**Dans le cas d'extension de bâtiments existants, le matériau de couverture sera adapté à celui du bâtiment agrandi, de sorte qu'on y trouve une cohérence d'ensemble.**

**Les tuiles devront être conformes à la majorité des toitures avoisinantes. Les teintes sombres sont interdites (noir, gris, ...).**

### 4. Clôtures

Dans le cas de réalisation de clôtures, celles-ci doivent présenter un aspect en harmonie avec la construction, les matériaux et caractère du bâti de la rue (ou place) ; leur hauteur ne dépassera pas 1,80 m et devront être enduites.

Il est interdit de laisser à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit taloché ou d'un parement.

Les clôtures végétales doivent être faites d'essences locales mélangées. Les haies mono-spécifiques sont proscrites.

**5. Les bâtiments publics**, dont la singularité dans le paysage bâti est recherchée, ne sont pas assujettis à ces règles.

## **ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES.**

**1.** Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies et des emprises publiques.

**2** Ces besoins doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation et notamment par référence aux normes habituelles ci-après :

### **2.1. Constructions à usage d'habitation**

- 1 place par logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat,
- 2 places pour tout autre logement dont une couverte attenante au bâtiment principal.

### **2.2. Constructions à usage de bureaux et de commerces**

- 1 place par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

En outre doivent être aménagés les espaces nécessaires à l'évolution et au stationnement des véhicules de livraison et de service.

### **2.3. Constructions à usage hôtelier et de restauration**

- hôtels : 1 place par chambre
  - restaurants : 1 place par tranche de 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant
- Pour les hôtels restaurants, ces normes ne se cumulent pas.

### **2.4. Activités**

- 1 place de stationnement par poste de travail

### **2.5. Autres constructions**

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

### **2.6. Stationnement des deux roues :**

Pour les constructions à usage d'habitat collectif de plus de 200m<sup>2</sup> de surface de plancher, un emplacement nécessaire au stationnement des deux roues doit être prévu à raison de 1% de la surface de plancher projetée, avec un minimum de 5m<sup>2</sup>.

Pour les constructions à usage autre que d'habitat, par tranche de 10 places de stationnement exigées, 9 places seront réalisées à cet usage et l'équivalent de la 10ème place sera affecté au stationnement des deux roues.

**2.7.** En cas d'impossibilité technique, liée à la nature ou la configuration du terrain, de réaliser sur la parcelle, les emplacements prévus, la réalisation d'aires de stationnement correspondante dans un rayon de 300 mètres sera admise.

**2.8.** Si le pétitionnaire ne peut satisfaire aux obligations imposées, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de



l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

## **ARTICLE 1AU 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS.**

**1. Espaces Boisés classés :**  
Sans objet

**2. Plantations existantes :**

Les plantations existantes qui présentent un intérêt pour l'équilibre écologique ou pour la qualité du site seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes et d'essences locales mélangées.

**3. Espaces libres – Plantations**

Si les espaces non bâtis sont plantés en tout ou partie, ils doivent être traités et aménagés avec des essences locales mélangées.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

Dans les opérations d'ensemble de plus de 5 lots ou logements, il doit être aménagé un espace commun qui sera adapté au contexte urbain de l'opération. Cet espace sera planté d'essences locales et aménagé en espace public.

La superficie de cet espace collectif (place, rues, piétonniers) sera de 30 m<sup>2</sup> par lot ou logement, et jamais inférieure à 200 m<sup>2</sup>. L'espace collectif principal sera situé au carrefour des axes principaux de desserte, afin de créer un cœur de quartier. En prévision d'opérations futures juxtaposées, ils pourront être situés en limite et se cumuler avec l'espace collectif de ces futures opérations. Pour une cohérence globale, la localisation de ces espaces devra être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Sur les parcelles en limite avec les zones N (naturelle) et A (agricole), des plantations denses et diversifiées d'essences locales formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écran végétal avec ces zones.

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

Sans objet.

## **ARTICLE 1AU 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.**

Les dispositifs, matériaux ou procédés favorisant les énergies renouvelables ou la récupération des eaux de pluie pour les besoins domestiques doivent faire partie intégrante de la composition des nouvelles constructions et s'intégrer dans le milieu environnant.

**ARTICLE 1AU 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.**

Les réseaux de télécommunications et de communications numériques doivent être réalisés en souterrain.

## **ZONE 1AUX**

### **CARACTERE DE LA ZONE (rappel du rapport de présentation sans valeur réglementaire) :**

La zone **1AUX** comprend des terrains non aménagés réservés pour une urbanisation sous forme d'opération d'ensemble, destinés à recevoir des activités artisanales, industrielles, de bureaux et de services.

Elle correspond au prolongement de la zone d'activités du Péré, située à proximité du village, le long de la RD 929.

*La zone est touchée par la zone inondable, à ce titre s'appliqueront des prescriptions spécifiques mentionnées aux articles 1 et 2. (Cartographie intégrée en annexe du présent PLU et reportée de manière informative sur les documents graphiques).*

*La RD 929 est prise en compte dans le cadre de l'arrêté du 23 avril 2012, concernant le classement sonore des infrastructures de transports terrestres du Gers. À ce titre, une bande est définie à l'intérieur de laquelle les constructions nouvelles doivent respecter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs des infrastructures terrestres conforme aux textes en vigueur.*

*Le secteur est concerné par le Plan de Prévention des risques retrait-gonflement des argiles (phénomène de retrait gonflement des sols argileux) approuvé par arrêté préfectoral le 28 février 2014.*

*Conformément à l'article L531-14 du Code du Patrimoine, les travaux occasionnant la découverte de vestiges archéologiques doivent faire l'objet d'une déclaration immédiate aux services compétents avant la poursuite des travaux. Conformément à l'article R. 523-1 du code du patrimoine, « les opérations d'aménagement, de constructions d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter les éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définie par le Code du Patrimoine, livre V, titre II ».*

## **ARTICLE 1AUX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :**

- 1- les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles autorisées à l'article 2,
- 2- Les constructions et installations à usage agricole et d'élevage,
- 3- Les terrains de camping, de caravaning, les parcs résidentiels de loisirs, et les habitations légères de loisirs,
- 4- Le stationnement des caravanes,
- 5- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- 6- les installations classées à l'exception de celles autorisées à l'article 2.

**7- Dans la zone affectée par le risque inondation, pour les secteurs concernés par les crues fréquentes et très fréquentes ou en aléas forts, sont interdits (se référer aux documents prescripteurs) :**

- Les extensions de logements existants,
- Les changements de destination des constructions existantes,
- Les centrales photovoltaïques.

## **ARTICLE 1AUX 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées si elles respectent les conditions ci-après :**

1- Les opérations d'aménagement et de construction :

- à condition qu'elles soient compatibles avec les schémas d'aménagement figurant dans les orientations d'aménagement et de programmation du présent PLU,
- à condition qu'elles soient réalisées dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, occupant une superficie minimum d'un hectare, ou le solde de la zone, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements.

2- les constructions à usage d'habitation si elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance, le gardiennage ou la direction des établissements édifiés dans le secteur, qu'elles ne dépassent pas 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher, et qu'elles soient intégrées au volume du bâtiment d'activité.

3- Les installations classées à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage, aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

4- Les installations d'équipements de production d'électricité à partir de sources renouvelables ainsi que les équipements qui s'y rattachent à condition qu'elles s'intègrent à l'environnement immédiat et lointain

5- Les constructions à vocation d'hôtellerie, de restauration et de tourisme à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec les activités attenantes, et qu'elles participent à la valorisation de la zone d'activités.

6- Dans les zones inondables représentées par une trame sur les documents graphiques, pour les secteurs non concernés par les crues fréquentes et très fréquentes ou en aléas forts, l'ensemble des constructions et installations sont autorisées sous les conditions suivantes (se

référer aux documents prescripteurs) :

- Les constructions nouvelles à condition que le niveau de plancher bas soit au-dessus du niveau des Plus Hautes Eaux Connues,
- Les travaux d'équipements techniques de services publics sous réserve d'impératifs techniques et après vérification qu'ils n'aggravent pas le risque de façon significative.
- Les locaux techniques sous réserve que le plancher bas soit situé au-dessus des PHEC, et que leur implantation n'aggrave pas les risques.
- Les extensions des bâtiments recevant du public à condition qu'il n'y ait pas d'augmentation de la capacité d'hébergement et sous réserve de l'existence d'un niveau refuge dont la surface est compatible avec son occupation et situé au-dessus des PHEC,
- L'extension mesurée, l'adaptation ou la réfection des constructions existantes sous réserve des conditions suivantes :
  - Le niveau de plancher bas est au-dessus du niveau des PHEC ; en cas d'impossibilité fonctionnelle, l'extension sera possible si la construction comporte un niveau refuge au-dessus des PHEC et d'au moins 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
  - Aucun logement n'est créé à partir d'une construction autre qu'habitation,
  - Les réseaux et les équipements sont mis hors d'eau,
  - Les produits dangereux, polluants ou flottants sont stockés au-dessus du niveau des PHEC,
  - Un niveau refuge dont le plancher est situé au-dessus des PHEC existe.

Dans toute la zone inondable, les sous-sols sont interdits, et les clôtures seront hydrauliquement transparentes.

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

### **1 - Accès**

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

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ceux-ci doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation du présent PLU.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

### **2 - Voirie**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées (par leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques) aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Celles-ci doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation du présent PLU.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- Largeur minimale de chaussée : 5,5 mètres,
- Largeur minimale de plate-forme : 8,5 mètres (cette largeur pourra être portée à 11,5 m suivant l'intégration de pistes cyclables).

Néanmoins, dans le cadre d'opérations d'ensemble, les voies ouvertes à la circulation pourront avoir des caractéristiques différentes à condition qu'elles autorisent une valorisation de la conception urbaine de l'opération et que soient respectées les règles de sécurité.

L'accessibilité des handicapés physiques doit être prise en compte.

**Aucun accès direct sur la RD n'est autorisé.**

### **3 - Pistes cyclables et cheminements piétonniers**

Dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation mises en place, la réalisation de pistes cyclables et de cheminements piétonniers pourra être exigée pour permettre soit la création de liaisons nouvelles ou le prolongement de liaisons existantes, soit la desserte d'équipements collectifs. Pistes cyclables, chemins piétons et voiries seront de préférence séparés par des haies végétales, ou autres moyens.

La sécurité sera assurée au niveau des traversées de ces cheminements par les voiries, par un traitement clair et sobre.

Le type de matériau et leur mise en œuvre, utilisés pour séparer la circulation automobile et piétonne, devront, d'une part, prendre en compte toutes les contraintes d'usage (accessibilité aux personnes à mobilité réduite grâce à des aménagements de type « bateau » par exemple, accès aux garages...), et d'autre part être en harmonie avec l'ensemble du projet.

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

### **1 - Eau potable :**

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

### **2 - Assainissement :**

#### ***a) Eaux usées :***

Toute construction ou installation qui le nécessite, doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.

En l'absence de réseau d'assainissement desservant l'unité foncière, l'assainissement individuel est autorisé. Les dispositifs de traitement seront ceux préconisés et répondront aux prescriptions en vigueur.

Les eaux usées non domestiques doivent faire l'objet d'un prétraitement avant tout rejet au réseau collectif d'assainissement.

***b) Eaux résiduaires industrielles :***

Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur. Ces effluents doivent être compatibles par leur nature et leur volume, avec les ouvrages de collecte et de traitement.

Dans le cas d'impossibilité d'absorption, le constructeur doit réaliser les dispositifs techniques de traitement des effluents industriels.

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.

***c) Eaux pluviales :***

La gestion des eaux pluviales doit s'effectuer en priorité sur la parcelle et doit être adaptée à l'opération et au terrain.

En cas d'insuffisance ou d'impossibilité, toute construction ou installation doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'eaux pluviales lorsqu'il existe, ou au fossé : dans ce cas, le débit en sortie de parcelle sera conforme aux prescriptions des instructions du service technique.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés en intégrant des dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain (infiltration, rétention, évacuation).

Pour toute opération d'aménagement d'ensemble, la réalisation de bassin d'orage enterré pourra être exigée pour le bon fonctionnement de la collecte des eaux pluviales.

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

Sans objet.

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

### **1. Toute construction doit s'implanter à :**

- 8 mètres minimum de l'axe des routes départementales n° 285 et 929,
- 10 mètres de l'axe des voies communales ou chemins ruraux,
- 3 mètres minimum de la limite d'emprise ou de l'alignement des autres voies

### **2. Des implantations différentes pourront être autorisées :**

- Pour les aménagements et agrandissements des constructions existantes à la date du d'approbation du présent PLU, à condition de ne pas aggraver l'état existant,
- Pour les constructions ou installations publiques, lorsque des raisons d'urbanisme ou techniques l'imposent,

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

**1** - Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur, mesurée sous sablière, avec un minimum de 4 mètres.

**2** - Lorsque le terrain jouxte une zone à dominante d'habitation, les constructions devront respecter une marge de recul au moins égale à 10 mètres de profondeur par rapport à ces limites, traitée en espace vert.

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

**1** - En cas de non-contiguïté, les constructions situées sur une même propriété doivent avoir entre elles, une distance minimale de 4 mètres.

**2** - Des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles pour les annexes et l'aménagement des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU.

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

L'emprise au sol ne pourra excéder **80 %** de la superficie de l'unité foncière.

Toutefois une emprise supérieure pourra être autorisée dans le cadre d'une opération d'ensemble sous réserve que la réduction des surfaces vertes soient compensées par des dispositions particulières (ex : toitures végétalisées, parkings couverts intégrés au bâtiment, ...).

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

### **1 - Définition de la hauteur :**

La hauteur des constructions est mesurée sous la sablière, à partir du sol existant ou sur l'acrotère pour les toitures terrasse, et ce, par rapport au point le plus bas du terrain naturel, au droit de la construction, avant les travaux d'adaptation du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

### **2 - Hauteur :**

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 12 m.

### **3 - Toutefois, des dépassements de hauteur peuvent être admis :**

- Pour les éléments fonctionnels nécessités par l'activité,
- Pour les équipements collectifs, lorsque les caractéristiques techniques de l'équipement ou les recommandations techniques conduisent à un dépassement.



## ARTICLE 1AUX 11 - ASPECT EXTERIEUR

### 1 - Conditions générales :

Les constructions, qu'elles soient de caractère traditionnel, contemporaines ou innovantes par leur architecture, par les techniques de construction employées, par la nature des matériaux utilisés doivent s'intégrer **au tissu environnant**, et sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans le périmètre des 500 m définis autour des monuments historiques.

Les constructions ou les modifications apportées aux constructions existantes devront avoir un esprit d'unité architecturale et s'harmoniser avec le caractère local ou le groupe de bâtiments environnants et s'intégrer dans le site.

Les bâtiments à usage de bureaux et de logement de fonction devront être traités dans l'esprit des volumes, matériaux et teintes des bâtiments d'activités. Les locaux à usage d'habitation seront intégrés au bâtiment principal d'activités.

### 2 - Dispositions particulières :

#### 2.1- Toitures

Les toitures terrasses et/ou végétalisées sont préconisées. Les toitures autres que terrasse auront une pente maximum de 35%. Les panneaux de production d'énergie en toiture sont autorisés à condition qu'ils s'intègrent à l'environnement immédiat et au site.

#### 2.2- Façades

Les façades latérales et arrières, les murs séparatifs ou aveugles apparents ou laissés apparents doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles, afin d'assurer l'homogénéité des constructions.

Les matériaux de remplissage destinés à être recouverts ne pourront rester apparents sauf si leur appareillage fait l'objet d'un effet recherché et d'un jointoiement soigné.

L'harmonie de l'ensemble sera renforcée par un aménagement paysager de qualité en cohérence avec l'ensemble paysager global de la zone d'activité.

### 3 - Clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires, toutefois leur réalisation est assujettie aux prescriptions suivantes :

#### \* sur voie publique :

Elles ne devront pas dépasser 2 m, et doivent être constituées :

- soit d'une haie végétale d'essences locales mélangées,
- soit d'un grillage,
- soit d'une juxtaposition des deux.

#### \* sur limites séparatives :

Elles seront constituées :

- soit d'une haie végétale d'essences locales mélangées,
- soit d'un grillage,
- soit d'une juxtaposition des deux.

Toutefois, des clôtures différentes pourront être autorisées lorsque des prescriptions spéciales

sont imposées conformément à la réglementation à laquelle est soumise l'activité (installations classées par exemple).

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

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

Il est exigé, pour les constructions et activités suivantes :

### **1 - bureaux :**

Une place par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher,

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

Une place de stationnement par chambre,

Une place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher de salle de restaurant,

### **3 - Activités :**

Une place de stationnement pour 4 postes de travail,

### **4 - Stationnement des deux roues :**

Pour les constructions à usage autre que d'habitat, les ratios minimums sont :

- lieux de travail : 1 place vélo pour 15 salariés.

### **5 - Constructions et établissements non prévus ci-dessus :**

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

6 - En cas d'impossibilité technique, liée à la nature ou la configuration du terrain, de réaliser sur la parcelle, les emplacements prévus, la réalisation d'aires de stationnement correspondante dans un rayon de 300 mètres sera admise.

7 - Des dispositions différentes pourront être admises lorsque l'aménagement d'un bâtiment existant rendra impossible l'application des paragraphes ci-dessus.

## **ARTICLE 1AUX 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les plantations existantes qui présentent un intérêt pour l'équilibre écologique ou pour la qualité du site seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes et d'essence locale.

**- Sur chaque unité foncière privative,** 15% au moins de la surface doit être traités en espace vert planté et engazonné et doit comporter au moins un arbre de haute tige par 200 m<sup>2</sup> de terrain. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

**- Dans les opérations d'ensemble,** A partir de 6 lots, les espaces libres seront de 30 m<sup>2</sup> par

lot et jamais inférieur au total à 200 m<sup>2</sup>, ils seront aménagés en espaces collectifs publics plantés. Ils seront mis en relation avec le quartier dans lequel ils s'inscrivent : une hiérarchisation devra apparaître suivant l'échelle du projet.

L'espace collectif principal sera situé au carrefour des axes principaux de desserte, afin de créer un cœur de quartier. En prévision d'opérations futures juxtaposées, ils pourront être situés en limite et se mutualiser avec l'espace collectif de ces futures opérations. Pour une cohérence globale, la localisation de ces espaces devra être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Le bassin de rétention est un ouvrage technique et ne sera donc pas compté comme un espace vert.

Des écrans de verdure d'essences locales mélangées suffisamment fournis masqueront les aires de stockage.

Sur les parcelles en limite avec les zones N (naturelle), A (agricole) et U (urbaine) à dominante d'habitation, des plantations denses et diversifiées d'essences locales formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écran végétal entre la zone d'activités et ces autres zones.

Une bande de 6 mètres au moins, mesurés à compter de la limite d'emprise de la RD devra être obligatoirement engazonnée et plantée, à l'exclusion de toute autre utilisation. Cet aménagement paysager devra constituer une limite visuelle forte par rapport au pigeonnier de la Bernisse, et marquer l'entrée de ville.

#### **ARTICLE 1AUX 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

#### **ARTICLE 1AUX 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.**

Les dispositifs, matériaux ou procédés favorisant les énergies renouvelables ou la récupération des eaux de pluie pour les besoins domestiques doivent faire partie intégrante de la composition des nouvelles constructions et s'intégrer dans le milieu environnant.

#### **ARTICLE 1AUX 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.**

Les réseaux de télécommunications et de communications numériques doivent être réalisés en souterrain.

## **ZONE 2 AU**

### **CARACTERE DE LA ZONE (rappel du rapport de présentation sans valeur réglementaire) :**

Cette zone comprend des terrains non aménagés fermés à l'urbanisation pour maîtriser l'extension urbaine et l'accueil de populations.

La zone 2AU comprend des terrains destinés à une urbanisation future, situés dans des secteurs raccordables ultérieurement au réseau d'assainissement. Actuellement cette zone n'est dotée d'aucun droit à bâtir. Elle devra être aménagée de façon cohérente sous forme d'opérations d'ensemble et devra être desservie par les réseaux.

Ces secteurs pourront être ouverts à l'urbanisation par modification du Plan Local d'Urbanisme lorsque les capacités des réseaux et des équipements publics seront suffisantes.

*La RD 929 est prise en compte dans le cadre de l'arrêté du 23 avril 2012, concernant le classement sonore des infrastructures de transports terrestres du Gers. À ce titre, une bande est définie à l'intérieur de laquelle les constructions nouvelles doivent respecter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs des infrastructures terrestres conforme aux textes en vigueur.*

*Le secteur est concerné par le Plan de Prévention des risques retrait-gonflement des argiles (phénomène de retrait gonflement des sols argileux) approuvé par arrêté préfectoral le 28 février 2014.*

*Conformément à l'article L531-14 du Code du Patrimoine, les travaux occasionnant la découverte de vestiges archéologiques doivent faire l'objet d'une déclaration immédiate aux services compétents avant la poursuite des travaux. Conformément à l'article R. 523-1 du code du patrimoine, « les opérations d'aménagement, de constructions d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter les éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définie par le Code du Patrimoine, livre V, titre II ».*

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

Sont interdites les constructions de toute nature sauf celles autorisées à l'article 2

## **ARTICLE 2AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées si elles respectent les conditions ci-après :**

- Les constructions et ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.
- Les aménagements, extensions, et annexes des constructions existantes.

## **ARTICLE 2AU 3 - ACCES ET VOIRIE**

Non réglementé.

## **ARTICLE 2AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Non réglementé.

## **ARTICLE 2AU 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE**

Sans objet.

## **ARTICLE 2AU6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES**

Les extensions et annexes des bâtiments existants à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme ne devront pas diminuer le retrait existant et ne devront pas nuire à la sécurité.

## **ARTICLE 2AU7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

En cas d'aménagements ou d'extensions, les constructions doivent être implantées de telle façon que la distance de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

## **ARTICLE 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même unité foncière, doivent être à une distance l'une de l'autre, au moins égale à 4,00 m.

## **ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé

## **ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Les extensions ou aménagements doivent être réalisés en respectant une hauteur au plus égale à celle des constructions existantes.

## **ARTILCE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions ou les modifications apportées aux constructions existantes devront s'harmoniser avec le caractère local de la partie historique du bourg ou le groupe de bâtiments environnants et s'intégrer dans le site. En aucun cas l'aspect des constructions autorisées ne devra avoir un effet dommageable sur le tissu urbain.

## **ARTICLE 2AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies.

## **ARTICLE 2AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

### **1-Espaces boisés classés :**

Sans objet.

### **2-Espaces libres - Plantations**

La végétation existante doit être maintenue ou remplacée par des plantations au moins équivalentes.

Les espaces libres doivent être aménagés, plantés et entretenus de telle manière que l'aspect et la propreté de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

## **ARTICLE 2AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Sans objet.

## **ARTICLE 2AU 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.**

Les dispositifs, matériaux ou procédés favorisant les énergies renouvelables ou la récupération des eaux de pluie pour les besoins domestiques doivent faire partie intégrante de la composition des nouvelles constructions et s'intégrer dans le milieu environnant.

**ARTICLE 2AU 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS  
ELECTRONIQUES.**

Non réglementé

## **ZONE A**

### **CARACTERE DE LA ZONE (rappel du rapport de présentation sans valeur réglementaire) :**

**La zone A** correspond aux espaces agricoles de la commune, à valeur économique et patrimoniale, et couvre une grande partie du territoire

Cette zone est exclusivement réservée à l'activité agricole. Y sont également autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

La zone comprend deux sous-secteurs :

- **le sous-secteur Ah** qui comprend l'ensemble des constructions non agricoles situées sur son territoire. Elle a pour but de permettre l'évolution de ces constructions sans permettre de nouvelles constructions par ailleurs.
- **le sous-secteur Aag** qui regroupe, les sièges d'exploitation, les bâtiments agricoles et leurs abords et en général toute construction liée à l'agriculture, afin de permettre leur évolution, ainsi que la création d'activités complémentaires liées à l'agriculture (gîtes, local de vente...).
- **le sous-secteur Ace** qui correspond aux corridors écologiques fonctionnels mis en place sur le territoire agricole afin de permettre la libre circulation de la faune.

*La zone est touchée par la zone inondable, à ce titre s'appliqueront des prescriptions spécifiques mentionnées aux articles 1 et 2. (Cartographie intégrée en annexe du présent PLU et reportée de manière informative sur les documents graphiques).*

*La RD 929 est prise en compte dans le cadre de l'arrêté du 23 avril 2012, concernant le classement sonore des infrastructures de transports terrestres du Gers. À ce titre, une bande est définie à l'intérieur de laquelle les constructions nouvelles doivent respecter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs des infrastructures terrestres conforme aux textes en vigueur.*

*Le secteur est concerné par le Plan de Prévention des risques retrait-gonflement des argiles (phénomène de retrait gonflement des sols argileux) approuvé par arrêté préfectoral le 28 février 2014.*

*Conformément à l'article L531-14 du Code du Patrimoine, les travaux occasionnant la découverte de vestiges archéologiques doivent faire l'objet d'une déclaration immédiate aux services compétents avant la poursuite des travaux. Conformément à l'article R. 523-1 du code du patrimoine, « les opérations d'aménagement, de constructions d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter les éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définie par le Code du Patrimoine, livre V, titre II ».*



## **ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

### **1. Sont interdites :**

- Toutes constructions ou installations de quelque nature qu'elles soient, à l'exception de celles visées à l'article 2 ci-dessous.
- Dans les espaces concernés par la protection L123-1-5 III-2 du code de l'urbanisme au titre de la préservation de la trame verte et bleue, tout aménagement ayant pour effet de détruire ou détériorer l'équilibre écologique du milieu concerné.

### **2. Dans la zone affectée par le risque inondation, pour les secteurs concernés par les crues fréquentes et très fréquentes ou en aléas forts, sont interdits (se référer aux documents prescripteurs) :**

- Les extensions de logements existants,
- Les changements de destination des constructions existantes, sauf si ce changement est lié à l'acte de production agricole (bâtiment de stockage, stabulation, ...),
- Les centrales photovoltaïques, sauf si elles recouvrent un bâtiment à usage agricole.

## **ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

### **1. Rappel :**

L'édification de clôture est soumise au dépôt d'une déclaration préalable dans les conditions prévues à l'article R 421.12 c) et d) du code de l'urbanisme.

- Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le champ d'application territorial prévu à l'article L.421.3 du code de l'urbanisme (monuments historiques, monuments naturels, sites, patrimoine à protéger).

### **2. Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées si elles respectent les conditions ci-après :**

#### **2.1. Dans tous les secteurs :**

**2.1.1.** Les constructions et installations si elles sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

**2.1.2.** Les dispositifs de production d'électricité à condition qu'ils s'intègrent à une construction et qu'ils s'harmonisent à l'environnement immédiat et lointain.

**2.1.3.** Les installations classées à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère agricole de la zone.

#### **2.2. Dans les secteurs A et Ace :**

Les constructions et installations, à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole.

#### **2.3. Dans le secteur Ah :**

**2.3.1.** L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, dans la limite de 20 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU avec un maximum de 100 m<sup>2</sup>.

**2.3.2.** La création d'annexes à condition qu'elles se situent à moins de 30 mètres du

bâtiment principal.

#### **2.4. Dans le secteur Aag :**

**2.4.1.** Les constructions et installations, à condition qu'elles soient en lien avec la production ou la diversification de l'activité agricole ;

**2.4.2.** Les constructions (ainsi que leur extension) à usage d'habitation, à la double condition :

- Qu'elles soient liées au logement des exploitants agricoles.
- Qu'elles soient implantées à proximité du siège d'exploitation ou des bâtiments d'activité, sauf contraintes topographiques, techniques, ou liées aux réseaux.

**2.4.3.** La construction de gîtes, de camping à la ferme et de surfaces de ventes dédiées aux produits de la ferme à condition qu'elles constituent un complément à l'activité agricole et qu'elles soient implantées à proximité du siège d'exploitation ou des bâtiments d'activité, sauf contraintes topographiques, techniques, ou liées aux réseaux.

**2.4.4.** La création d'annexes à condition qu'elles se situent à moins de 30 mètres du bâtiment principal.

**2.5.** Dans les zones inondables représentées par une trame sur les documents graphiques, pour les secteurs non concernés par les crues fréquentes et très fréquentes ou en aléas forts, l'ensemble des constructions et installations sont autorisées sous les conditions suivantes (se référer aux documents prescripteurs) :

- Les travaux d'équipements techniques de services publics sous réserve d'impératifs techniques et après vérification qu'ils n'aggravent pas le risque de façon significative.
- Les locaux techniques sous réserve que le plancher bas soit situé au-dessus des PHEC, et que leur implantation n'aggrave pas les risques.
- L'extension mesurée, l'adaptation ou la réfection des constructions existantes sous réserve des conditions suivantes :
  - Le niveau de plancher bas est au-dessus du niveau des PHEC ; en cas d'impossibilité fonctionnelle, l'extension sera possible si la construction comporte un niveau refuge au-dessus des PHEC et d'au moins 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
  - Aucun logement n'est créé à partir d'une construction autre qu'habitation,
  - Les réseaux et les équipements sont mis hors d'eau,
  - Les produits dangereux, polluants ou flottants sont stockés au-dessus du niveau des PHEC,
  - Un niveau refuge dont le plancher est situé au-dessus des PHEC existe.

Dans toute la zone inondable, les sous-sols sont interdits, et les clôtures seront hydrauliquement transparentes.

## **ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE**

### **1. Accès :**

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 fond voisin.

Les caractéristiques de ces 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 et ne pas entraîner de gêne pour la circulation.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

## **2. Voirie :**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées par leurs dimensions, formes, et caractéristiques techniques aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

## **ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1. Eau potable :**

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

### **2. Assainissement :**

#### **2.1. Eaux usées :**

Les eaux usées domestiques doivent être recueillies, traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome conforme aux normes et aux prescriptions en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, canaux d'irrigation et cours d'eau est interdite.

## **ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

Sans objet.

## **ARTICLE A 6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES**

### **1. Toute construction doit s'implanter à :**

- 35 mètres minimum de l'axe des routes départementales pour les constructions à usage d'habitation, et 25 mètres pour les autres constructions.
- 10 mètres minimum de l'axe des voies communales ou chemins ruraux,
- 5 mètres minimum de l'axe des autres voies.

### **2. Des implantations différentes pourront être autorisées :**

- Pour les aménagements et agrandissements des constructions existantes à la date du d'approbation du présent PLU, à condition de ne pas aggraver l'état existant,
- Pour les constructions ou installations publiques, lorsque des raisons d'urbanisme ou techniques l'imposent,

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

Toute construction nouvelle devra être implantée soit en limite séparative, soit 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.

Les constructions et installations polluantes, émettant des nuisances ou dangereuses ne pourront s'implanter à moins de 200 mètres de toute zone U ou AU à destination d'habitat ou de loisirs.

Pour l'extension des bâtiments existant à la date d'approbation du présent PLU, des implantations différentes seront autorisées à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant et qu'elles ne nuisent pas à la sécurité.

En bordure des ruisseaux et fossés-mères : tout mode d'occupation du sol devra respecter une zone « non aedificandi » de 5 mètres mesurée à partir du plein-bord, sauf pour les stations de pompage.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

## **ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

### **1. Définition de la hauteur :**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant naturel jusqu'à sous la sablière.

### **2. Hauteur :**

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- \* pour les bâtiments à usage d'activité agricole : 12 mètres.
- \* pour les bâtiments silos et éléments techniques : Non réglementé,
- \* pour toutes les autres constructions : 7 mètres, et R+1.

### **3. Les bâtiments publics ne sont pas assujettis à cette règle.**

## **ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **1. Conditions générales :**

Les constructions, qu'elles soient de caractère traditionnel, contemporaines ou innovantes par leur architecture, par les techniques de construction employées, par la nature des matériaux

utilisés doivent s'intégrer **au tissu environnant**, et sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans le périmètre des 500 m définis autour des monuments historiques.

## **2. Façades**

Les constructions nouvelles et les ravalements de constructions devront être traités dans les matériaux et les couleurs leur permettant de s'intégrer au caractère des lieux avoisinants.

## **3. Clôtures**

Les éléments composant les clôtures seront d'une grande simplicité et en harmonie avec l'aspect des façades. Les clôtures végétales doivent être faites d'essences locales mélangées. Les haies mono-spécifiques sont proscrites.

**Dans les secteurs Ace concernés par les continuités écologiques** (trame verte) mises en place le long des ruisseaux, les clôtures seront perméables (haie champêtre, clôture ou palissade avec ouvertures...) pour permettre la libre circulation de la faune.

**4. Les bâtiments publics**, dont la singularité dans le paysage bâti et non bâti est recherchée, ne sont pas assujettis à ces règles.

## **5. Éléments de paysage à préserver au titre de l'article L123-1-5 III §2**

En application de l'article L123-1-5 III §2, les éléments de patrimoine et de paysage reportés sur le document graphique devront être préservés et valorisés. Tout aménagement, extension, ou restauration devra respecter le caractère du bâtiment originel, et devra faire l'objet, de l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans le périmètre de protection des Monuments Historiques, et pourra faire l'objet de l'avis de l'architecte-conseil de la commune (CAUE) sur le reste du territoire.

## **ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, doit être assuré en dehors des voies publiques.

## **ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS- ESPACES BOISES CLASSES**

### **1. Plantations :**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les essences locales sont préconisées.

### **2. Ecran végétal autour des bâtiments agricoles :**

Des effets de masques autour des constructions et installations agricoles seront réalisés soit avec des plantations d'arbres sous forme de bosquet (et non d'alignement), soit avec des haies végétales d'essences locales mélangées. Cette intégration paysagère des bâtiments fera partie intégrante des demandes de permis de construire.

Dans les secteurs Ah : sur les parcelles en limite avec la zone A, des plantations denses et diversifiées devront être réalisées sur cette limite afin de composer un écran végétal autour des habitations.

### **3. Zones humides :**

Conformément à l'article R 214-1 du code de l'environnement, rubrique 3.3.1.0, tout projet qui risquerait d'entraîner un assèchement, le remblai de zones humides ou de marais (reportés à titre informatif sur le document graphique), est soumis à déclaration au titre de la loi sur l'eau pour une surface touchée comprise entre 0,1 et 1 hectare ou à autorisation pour une surface supérieure ou égale à 1 hectare.

### **ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

### **ARTICLE A 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.**

Les dispositifs, matériaux ou procédés favorisant les énergies renouvelables ou la récupération des eaux de pluie pour les besoins domestiques doivent faire partie intégrante de la composition des nouvelles constructions et s'intégrer dans le milieu environnant.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions agricoles liées à l'acte de production.

### **ARTICLE A 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.**

Non réglementé

## **ZONE N**

### **CARACTERE DE LA ZONE (rappel du rapport de présentation sans valeur réglementaire) :**

**La zone N** regroupe les secteurs à dominante naturelle sur la commune. Ils correspondent aux masses boisées du territoire et aux abords des ruisseaux. Elle comprend plusieurs secteurs :

- **le secteur N** : correspond aux masses boisées de la commune, aux abords des ruisseaux, et intègre en partie les zones inondables déterminées par la cartographie informative des zones inondables de la DREAL et le PSS cumulé (jointes en annexe du dossier), c'est une zone à vocation strictement naturelle.
- **le sous-secteur Nh** qui comprend l'ensemble des constructions situées sur le territoire naturel. Elle a pour but de permettre l'évolution de ces constructions sans permettre de nouvelles constructions par ailleurs.
- **le sous-secteur Nce** qui correspond aux corridors écologiques fonctionnels mis en place le long des principaux cours d'eau afin de permettre la libre circulation de la faune.
- **le secteur Na** correspond à plusieurs sites archéologiques situés dans l'espace agricole pour lequel le service régional de l'archéologie demande le classement en zone naturelle au titre de l'article R 123-8 du code de l'urbanisme.
- **le sous-secteur Np** qui correspond à un site paysager exceptionnel qu'il convient de préserver de tout développement.

*La zone est touchée par la zone inondable, à ce titre s'appliqueront des prescriptions spécifiques mentionnées aux articles 1 et 2. (Cartographie intégrée en annexe du présent PLU et reportée de manière informative sur les documents graphiques).*

*La RD 929 est prise en compte dans le cadre de l'arrêté du 23 avril 2012, concernant le classement sonore des infrastructures de transports terrestres du Gers. À ce titre, une bande est définie à l'intérieur de laquelle les constructions nouvelles doivent respecter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs des infrastructures terrestres conforme aux textes en vigueur.*

*Le secteur est concerné par le Plan de Prévention des risques retrait-gonflement des argiles (phénomène de retrait gonflement des sols argileux) approuvé par arrêté préfectoral le 28 février 2014.*

*Conformément à l'article L531-14 du Code du Patrimoine, les travaux occasionnant la découverte de vestiges archéologiques doivent faire l'objet d'une déclaration immédiate aux services compétents avant la poursuite des travaux. Conformément à l'article R. 523-1 du code du patrimoine, « les opérations d'aménagement, de constructions d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter les éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définie par le Code du Patrimoine, livre V, titre II ».*

## **ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

### **1. Rappel :**

- Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan.

### **2. Sont interdites :**

- Toutes constructions ou installations de quelque nature qu'elles soient, à l'exception de celles visées à l'article 2 ci-dessous.

- Dans les espaces concernés par la protection L123-1-5 III-2 du code de l'urbanisme au titre de la préservation de la trame verte et bleue, tout aménagement ayant pour effet de détruire ou détériorer l'équilibre écologique du milieu concerné.

### **3. Dans la zone affectée par le risque inondation, pour les secteurs concernés par les crues fréquentes et très fréquentes ou en aléas forts, sont interdits (se référer aux documents prescripteurs) :**

- Les extensions de logements existants,
- Les changements de destination des constructions existantes,
- Les centrales photovoltaïques.

## **ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

### **1. Rappels :**

- L'édification de clôture est soumise au dépôt d'une déclaration préalable dans les conditions prévues à l'article R 421.12 c) et d) du code de l'urbanisme.

- Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le champ d'application territorial prévu à l'article L.421.3 du code de l'urbanisme (monuments historiques, monuments naturels, sites, patrimoine à protéger).

- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

- Les travaux seront soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans le périmètre des 500 m définis autour des monuments historiques.

### **2. Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées si elles respectent les conditions ci-après :**

#### **2.1. Dans le secteur N :**

**2.1.1.** Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation forestière,

**2.1.2.** Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

#### **2.2. Dans le secteur Nce :**

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et



qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

### **2.3. Dans le secteur Nh :**

**2.3.1.** L'aménagement et la restauration des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, sous condition que ces bâtiments soient déjà desservis par les réseaux.

**2.3.2.** L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, dans la limite de 20 % de la surface de plancher avec un maximum de 100 m<sup>2</sup>,

**2.3.3.** La création d'annexes à l'habitat et de piscines à condition qu'elles se situent à proximité du bâtiment principal.

**2.3.4.** Les installations classées à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'elles n'impliquent pas d'effet dommageable sur l'environnement.

**2.3.5.** Le changement de destination à condition que ce soit pour des habitations, ou des activités liées au tourisme (restaurant, artisanat d'art...), et sous condition que ces bâtiments soient déjà desservis par les réseaux.

**2.3.6.** Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

### **2.4. Dans les secteurs Na :**

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. et que cela n'engendre pas de détérioration des sites archéologiques existants,

### **2.5. Dans les secteurs Np :**

**2.5.1.** L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, dans la limite de 20 % de la surface de plancher, et que cela n'engendre pas de détérioration sur le site et sur le paysage,

**2.5.2.** Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

**2.6.** Dans les zones inondables représentées par une trame sur les documents graphiques, pour les secteurs non concernés par les crues fréquentes et très fréquentes ou en aléas forts, l'ensemble des constructions et installations sont autorisées sous les conditions suivantes (se référer aux documents prescripteurs) :

- Les travaux d'équipements techniques de services publics sous réserve d'impératifs techniques et après vérification qu'ils n'aggravent pas le risque de façon significative.
- Les locaux techniques sous réserve que le plancher bas soit situé au-dessus des PHEC, et que leur implantation n'aggrave pas les risques.
- L'extension mesurée, l'adaptation ou la réfection des constructions existantes sous réserve des conditions suivantes :

- Le niveau de plancher bas est au-dessus du niveau des PHEC ; en cas d'impossibilité fonctionnelle, l'extension sera possible si la construction comporte un niveau refuge au-dessus des PHEC et d'au

- moins 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- Aucun logement n'est créé à partir d'une construction autre qu'habitation,
- Les réseaux et les équipements sont mis hors d'eau,
- Les produits dangereux, polluants ou flottants sont stockés au-dessus du niveau des PHEC,
- Un niveau refuge dont le plancher est situé au-dessus des PHEC existe.

Dans toute la zone inondable, les sous-sols sont interdits, et les clôtures seront hydrauliquement transparentes.

### **ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **1. Accès :**

Les caractéristiques des accès, doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

#### **2. Voirie :**

Non réglementé.

### **ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1. Eau potable :**

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

#### **2. Assainissement :**

##### **2.1. Eaux usées :**

Les eaux usées domestiques doivent être recueillies, traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome conforme aux normes et aux prescriptions en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, canaux d'irrigation et cours d'eau est interdite.

##### **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.

### **ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet.

## **ARTICLE N 6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES**

### **1. Toute construction doit s'implanter à :**

- 35 mètres minimum de l'axe des routes départementales pour les constructions à usage d'habitation, et 25 mètres pour les autres constructions.
- 10 mètres minimum de l'axe des voies communales ou chemins ruraux,
- 5 mètres minimum de l'axe des autres voies.

### **2. Des implantations différentes pourront être autorisées :**

- Pour les aménagements et agrandissements des constructions existantes à la date de l'approbation du présent PLU, à condition de ne pas aggraver l'état existant,
- Pour les constructions ou installations publiques, lorsque des raisons d'urbanisme ou techniques l'imposent,

## **ARTICLE N 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.

Pour l'extension des bâtiments existant à la date d'approbation du présent PLU, des implantations différentes seront autorisées à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant et qu'elles ne nuisent pas à la sécurité.

En bordure des ruisseaux et fossés-mères : tout mode d'occupation du sol devra respecter une zone « non aedificandi » de 5 ou 10 mètres mesurée à partir du plein-bord, sauf pour les stations de pompage, conformément aux dispositions indiquées dans la pièce 4.4 du présent PLU. Une trame spécifique a été reportée sur le document graphique au titre de l'article L 123-1-5 III-2 du code de l'urbanisme, sur les cours d'eau concernés, qui matérialise ce recul.

Sont interdites, toutes constructions sises à moins de 30 mètres d'un espace boisé classé.

## **ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Non réglementé.

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

Non réglementé.

## ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

### 1. Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant naturel jusqu'à sous la sablière.

### 2. Hauteur :

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- \* pour les bâtiments à usage d'activité agricole : 12 mètres.
- \* pour les bâtiments silos et éléments techniques : Non réglementé,
- \* pour toutes les autres constructions : 7 mètres, et R+1.

### 3. Les bâtiments publics ne sont pas assujettis à cette règle.

## ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR.

### 1. Conditions générales :

Les constructions, qu'elles soient de caractère traditionnel, contemporaines ou innovantes par leur architecture, par les techniques de construction employées, par la nature des matériaux utilisés doivent s'intégrer **au tissu environnant**, et sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans le périmètre des 500 m définis autour des monuments historiques.

### 2. Façades

Les constructions nouvelles et les ravalements de constructions devront être traités dans les matériaux et les couleurs leur permettant de s'intégrer au caractère des lieux avoisinants.

### 3. Clôtures

Les éléments composant les clôtures seront d'une grande simplicité et en harmonie avec l'aspect des façades. Les clôtures végétales doivent être faites d'essences locales mélangées. Les haies mono-spécifiques sont proscrites.

**Dans les secteurs Nce concernés par les continuités écologiques** (trame bleue) mises en place le long des ruisseaux, les clôtures seront perméables pour permettre la libre circulation de la faune.

**4. Les bâtiments publics**, dont la singularité dans le paysage bâti et non bâti est recherchée, ne sont pas assujettis à ces règles.

### 5. Eléments de paysage à préserver au titre de l'article L123-1-5 III §2

En application de l'article L123-1-5 III §2, les éléments de patrimoine et de paysage reportés sur le document graphique devront être préservés et valorisés. Tout aménagement, extension, ou restauration devra respecter le caractère du bâtiment originel, et devra faire l'objet, de l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans le périmètre de protection des Monuments Historiques, et pourra faire l'objet de l'avis de l'architecte-conseil de la commune (CAUE) sur le reste du territoire.

## ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, doit être assuré en dehors des voies publiques.

## **ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS- ESPACES BOISES CLASSES**

### **1. Espaces boisés classés :**

Les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques sous la forme d'un quadrillage tel que présenté en légende, sont classés à conserver et à protéger et soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

### **2. Plantations existantes :**

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

Les éléments de paysages remarquables mentionnés au plan de zonage (continuités écologiques liés à la trame verte et bleue) sont soumis aux dispositions de l'article L.123.1.5 III §2 du Code de l'Urbanisme. **Les travaux d'aménagement de la voirie (réalisation, élargissement, entretien, etc.) qui nécessitent des suppressions localisées dans les boisements identifiés sont autorisés et ne sont pas soumis à déclaration préalable ou à permis de démolir.**

### **3. Zones humides :**

Conformément à l'article R 214-1 du code de l'environnement, rubrique 3.3.1.0, tout projet qui risquerait d'entraîner un assèchement, le remblai de zones humides ou de marais (reportés à titre informatif sur le document graphique), est soumis à déclaration au titre de la loi sur l'eau pour une surface touchée comprise entre 0,1 et 1 hectare ou à autorisation pour une surface supérieure ou égale à 1 hectare.

## **ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

## **ARTICLE N 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les dispositifs, matériaux ou procédés favorisant les énergies renouvelables ou la récupération des eaux de pluie pour les besoins domestiques doivent faire partie intégrante de la composition des nouvelles constructions et s'intégrer dans le milieu environnant.

## **ARTICLE N 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé