

Département
du Gers

Commune de Miélan

PLAN LOCAL D'URBANISME

Elaboration

4 - PARTIE REGLEMENTAIRE

4.1 - PARTIE ECRITE

ÉLABORATION :

Arrêtée le :

Approuvée le :

Exécutoire le :

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

Atelier Sol et Cite
Brigitte FRAUCIEL

Urbaniste OPQU- Architecte dplg
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

<u>Chapitre 1 : Dispositions générales</u>	4
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 - Adaptations mineures	
5 - Ouvrages publics et d'intérêt collectif	
6 - Restauration des bâtiments existants	
7 - Protection et prise en compte du patrimoine archéologique	
8 - Plan de prévention du risque naturel	
9 - Edification des clôtures	
10 - Permis de démolir	
11 - Classement sonore des infrastructures de transports terrestres	
12 - Lexique	
<u>Chapitre 2 : Dispositions applicables aux zones</u>	5
Zones U, à vocation principale d'habitat.....	11
Zones U, à vocation principale d'activités	20
Zone 2AU, urbanisation future fermée.....	30
Zones agricole et naturelle.....	33

Chapitre 1-DISPOSITIONS GENERALES

1- CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de Miélan située dans le département du Gers.

Il est opposable pour l'exécution de tous travaux, constructions, édifications de clôtures, démolitions, pour la création de lotissements et l'ouverture d'installations classées.

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme (articles L.151-1 et suivants) en vigueur à la date d'approbation du PLU.

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

1 - Les articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme :

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 : vestiges archéologiques,

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.111.26 : 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. Ces prescriptions spéciales tiennent compte des mesures mentionnées à l'article R. 181-43 du code de l'environnement.

R.111.27 : 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.

2 - Les servitudes d'utilité publique : Les prescriptions liées aux servitudes d'utilité publique s'ajoutent aux règles du PLU. Elles sont répertoriées en annexe du dossier de plan local d'urbanisme.

3 - Se superposent également aux règles de PLU, les effets du Code civil, du Code rural, du Code de l'environnement, du Code forestier, du Code de la santé publique, du règlement sanitaire départemental, du règlement départemental de voirie, du Code de la construction et de l'habitation, etc.

4 - S'appliquent également la législation et la réglementation propre aux installations classées pour la protection de l'environnement, la réglementation en matière de publicité, le schéma directeur d'assainissement.

5- Sont applicables les règlements de lotissements, lorsque leurs règles demeurent en vigueur et sont différentes du PLU (ce sont alors les règles les plus contraignantes qui s'appliquent).

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 UC,
- la zone UX,
- la zone UL

ZONE D'URBANISATION FUTURE :

- la zone 2AU fermée à l'urbanisation, qui ne peut être ouverte que par modification ou révision du PLU,

ZONE AGRICOLE :

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

ZONES NATURELLES :

- la zone N et ses sous-secteurs Nce et Nh

Le territoire comporte également :

- **des emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt collectif, aux espaces verts ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques en application des articles L.151-41 et R.151-34 du code de l'urbanisme. Ces emplacements sont reportés sur le document graphique du PLU et précisés dans la partie réglementaire du PLU.
- **des éléments identifiés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme.** Ces éléments sont reportés sur le document graphique du PLU.
- **des espaces et secteurs constitutifs de la trame verte et bleue** en tant qu'ils contribuent aux continuités écologiques en application de l'article R.151-43 4° du code de l'urbanisme. Ces espaces et secteurs sont reportés sur le document graphique du PLU (zones Nce et Ace).

4- ADAPTATIONS MINEURES

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.

5- OUVRAGES PUBLICS ET D'INTERET COLLECTIF

Dans toutes les zones du présent PLU, les dispositions du présent règlement ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires aux services publics, aux équipements collectifs et publics, aux installations d'intérêt collectif et aux constructions portées par un opérateur public, sous réserve que les projets ne soient pas incompatibles avec le voisinage des lieux habités et avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages (cf. article L.151-11 1° du code de l'urbanisme).

6- RESTAURATION DES BATIMENTS EXISTANTS

En application de l'article L.111-15 du code de l'urbanisme, lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire. En application de l'article L 111-23 est autorisée, sous réserve des dispositions de l'article L.111-11, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

7- PROTECTION ET PRISE EN COMPTE DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

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). Le service compétent relevant de la préfecture de région Occitanie est :

Direction régionale des Affaires Culturelles, SRACP,
32 rue de la Dalbade, BP 811,
31080 - TOULOUSE cedex 6
tél 05-67-73-21-14 ; fax 05-61-99-98-82

Le décret n°2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive prévoit, de la part des autorités compétentes pour instruire et délivrer les autorisations d'urbanisme, la saisine des services préfectoraux en absence de zonages particuliers pour certaines opérations d'urbanisme (ZAC, lotissements, opérations soumises à étude d'impact, travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article 442-3 du code de l'urbanisme), et la possibilité de prendre l'initiative de cette saisine en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles auraient connaissance.

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 ».

8- PLAN DE PREVENTION DU RISQUE NATUREL

La commune est concernée par le Plan de Prévention des Risques Naturels concernant les mouvements de terrain et les tassements différentiels approuvé par arrêté préfectoral le 28 février 2014. Ce PPRN est une servitude d'utilité publique, il est joint aux annexes du PLU. Les constructions ou installations touchées par ces risques doivent se conformer au règlement du PPRN joint dans les annexes du PLU.

9 - EDIFICATION DES CLÔTURES

L'édification des clôtures, à l'exception des clôtures agricoles, est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire conformément à l'article R.421-12 du code de l'urbanisme et à la délibération du conseil municipal de Miélan.

10 - PERMIS DE DEMOLIR

Les démolitions sont soumises aux permis de démolir sur l'ensemble du territoire conformément aux dispositions des articles L.421-3 et R.421-27 du code de l'urbanisme et à la délibération du conseil municipal de Miélan.

11 - CLASSEMENT SONORE DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORTS TERRESTRES

La RN 21 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.

12 - 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.

Annexe : une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale. 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.

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 déclaration en application de l'article R421-23 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 existante : une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

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 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 du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Extension : l'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Façade : les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

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. 111-38 du Code de l'Urbanisme.

Hauteur : la hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

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 (locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public).

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...

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 L111-14 et R111-22 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.

Voies ou emprises publiques : la voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

Chapitre 2 -

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES

ZONES U, A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT (UA, UB ET UC)

A) DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

1. INTERDICTION DE CERTAINES DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS

Sont interdits dans toutes les zones :

- 1.1- les constructions et installations à usage d'exploitation agricole et forestière,
- 1.2- Les constructions et installations à usage de commerce et activité de service à l'exception de celles autorisées à l'article 2,
- 1.3- Les constructions et installations à usage des autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire à l'exception de celles autorisées à l'article 2,
- 1.4- les terrains de camping, de caravaning, les parcs résidentiels de loisirs, et les habitations légères de loisirs, les mobil-homes,
- 1.5- le stationnement des caravanes isolées, non lié à une habitation,
- 1.6- les installations classées à l'exception des cas fixés à l'article 2,
- 1.7- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- 1.8- les dépôts de véhicules et de matériaux.
- 1.9 - Dans les espaces concernés par la protection R.151-43-5° du code de l'urbanisme au titre de la préservation des éléments de paysages répertoriés (identifiés sur le plan de zonage), tout aménagement ayant pour effet de les détruire ou de les détériorer.

2. CONDITIONS PARTICULIERES CONCERNANT CERTAINES DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS ET AUTRES OCCUPATIONS DES SOLS :

1- Sont autorisées dans toutes les zones :

- 1.1- Les installations classées si elles sont compatibles avec la vocation de la zone, et qu'elles ne présentent pas de dangers ou d'inconvénients pour le voisinage, la santé, la sécurité, la salubrité publique, la conservation des sites et monuments ou que les dispositions soient prises pour en réduire les effets.
- 1.2- les constructions et installations admises sous réserve de la prise en compte du règlement du PPRN.

2- Sont autorisées dans les zones UA et UB : les constructions et aménagements à usage d'habitation, de commerce et activité de service, d'équipements d'intérêt collectif et services

publics, d'entrepôt et de bureaux, ainsi que leurs annexes, à condition qu'elles s'intègrent dans le tissu urbain, et qu'elles ne créent pas de nuisances pour les fonds voisins.

3- Sont autorisées dans la zone UC : les constructions et aménagements à usage d'habitation, de commerce et activité de service, et de bureaux, ainsi que leurs annexes, à condition qu'elles s'intègrent dans le tissu urbain, et qu'elles ne créent pas de nuisances pour les fonds voisins.

B) CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

➤ En zone UA :

Toute construction ou installation doit être édifiée :

- soit à l'alignement actuel ou futur des voies existantes ou à créer, ou en limite des emprises publiques,
- soit à l'alignement des façades existantes.

Dans le cas de voies privées ouvertes à la circulation publique, la limite effective de la voie constitue l'alignement.

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,
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, lorsque des raisons techniques ou d'inscription urbaine l'imposent, avec un recul minimum de 0,5 m.

➤ En zone UB,

Toute construction ou installation doit être édifiée :

- soit à l'alignement actuel ou futur des voies existantes ou à créer, ou en limite des emprises publiques,
- soit avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'emprise ou l'alignement des voies existantes,
- soit à l'alignement des façades existantes.

Dans le cas de voies privées ouvertes à la circulation publique, la limite effective de la voie constitue l'alignement.

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 d'intérêt collectif et services publics, lorsque des raisons techniques ou d'inscription urbaine l'imposent, avec un recul minimum de 0,5 m.

➤ En zone UC :

Toute construction ou installation doit être édifiée avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'emprise ou l'alignement des voies existantes,

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,

2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

➤ Dans toutes les zones

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement de la limite séparative,
- soit avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à la limite séparative.

Des implantations différentes peuvent toutefois être acceptées ou imposées :

- pour l'extension et l'aménagement de constructions existantes à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme, à condition qu'ils ne nuisent pas à la sécurité, ni ne diminuent le retrait existant.
- dans les lotissements ou groupe d'habitation qui ont fait l'objet d'un plan de composition approuvé par l'autorité compétente.

3- Implantation des constructions les uns par rapport aux autres sur une même unité foncière

- **En zones UA et UB** : Non règlementé
- **En zone UC** : sur une même propriété, les bâtiments doivent être accolés ou implantés à 3 mètres minimum les uns des autres.

4- Emprise au sol

- **En zones UA et UB** : Non règlementé
- **En zone UC** : elle sera au plus égale à 50% de la surface du terrain

5- Hauteur des constructions

- **En zone UA** : la hauteur d'une construction ne peut excéder 3 niveaux, soit 2 étages sur rez-de-chaussée, ou ne pas dépasser le gabarit des immeubles mitoyens.
- **Dans les zones UB et UC** : la hauteur d'une construction ne peut excéder 2 niveaux, soit 1 étage sur rez-de-chaussée.

2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

1- Conditions générales :

Les constructions et installations admises doivent s'intégrer dans le site, et pouvoir s'harmoniser dans l'environnement paysager.

Des adaptations sont possibles notamment pour les constructions présentant une recherche architecturale contemporaine significative et pour les projets d'ensemble à condition de s'intégrer dans le paysage urbain environnant.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les aménagements, et extensions devront s'harmoniser tant en matériaux qu'en volume, avec le bâtiment existant.

Les dispositifs, matériaux ou procédés favorisant les énergies renouvelables (production d'électricité, d'eau chaude sanitaire et de chauffage, ...) 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.

Les occupations et utilisations du sol et notamment les constructions et les clôtures ne sont admises en bordure des cours d'eau non domaniaux, que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, visant à assurer le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien de ces cours d'eau.

2- Formes, gabarits de toitures et matériaux de couverture :

A l'exception des vérandas, des toitures terrasses, des ouvertures de toit, des panneaux solaires, les toitures devront être à versants, couvertes à l'identique de la majorité des toitures existantes, et leur pente conforme aux caractéristiques du tissu urbain alentour.

Les toitures pourront recevoir des éléments techniques, dispositifs de production d'énergie renouvelable, etc... sous réserve d'une bonne intégration au bâtiment et dans le site.

Les toitures terrasses sont autorisées à la triple 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 soient conçues pour favoriser une meilleure efficacité énergétique (photovoltaïque, végétalisation, récupération d'eau, ...),
- qu'elles ne se situent pas en limite de propriété, ni dans les 3 premiers mètres à compter de la limite parcellaire.

Pour les annexes, les toitures terrasses sont autorisées.

3- Façades et murs de soutènement

Les différents murs d'un bâtiment, qu'ils soient aveugles ou non, en retrait ou non par rapport à la voie publique, doivent présenter un aspect fini et donner des garanties de bonne conservation.

L'emploi sans enduit de matériaux tels que carreaux de plâtre, agglomérés, etc....., est interdit.

4- Eléments protégés au titre de l'article L 151-19° du CU

En application des articles L 151-19 du Code de l'Urbanisme, les éléments identifiés sur le plan de zonage devront être valorisés, sauvegardés, et restaurés pour leur intérêt patrimonial ou paysager. Les aménagements et matériaux employés devront respecter le caractère originel.

3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1- Espaces libres - Plantations :

Au moins 30% des espaces libres devront être végétalisés.

Les espaces libres et les espaces extérieurs (accès, abords...) des constructions et installations doivent être traités et aménagés (plantations d'arbres, engazonnement, placettes...) afin d'intégrer la construction dans le paysage urbain.

Les aires de stationnement doivent être plantées et aménagées avec un traitement végétal paysager comprenant des plantations arbustives.

Sur les parcelles en limite avec les zones A (agricole) et/ou la zone naturelle (N), une haie bocagère d'essences locales et mélangées sera plantée, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole ou naturelle.

Les plantations seront choisies parmi les palettes végétales préconisées dans le document « Arbres et Paysages dans le Gers - Plantations de haies champêtres », joint en annexe du PLU, élaboré par l'association Arbre et Paysage 32 (Programme régional / Département du Gers).

2- Autres 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.

En application de l'article L 151-23° du C.U, les éléments de paysage reportés sur le document graphique devront être préservés et valorisés.

4. STATIONNEMENT

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

1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

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.

Aucun accès nouveau ne sera autorisé sur la RN 21.

L'emprise utilisée pour l'accès sur les voies publiques est strictement limitée aux besoins effectifs de l'opération après accord du gestionnaire des voies.

Leur nombre, leur position ou configuration pourra être imposée selon la nature et l'importance du trafic afin d'assurer la sécurité des usagers et permettre de dégager les abords pour une visibilité minimale. 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.

L'accessibilité des personnes handicapées physiques doit être prise en compte.

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 à l'importance des constructions qu'elles doivent desservir.

Elles doivent également permettre l'approche du matériel des services de secours et d'incendie ou de protection civile.

Les voies en impasse ne sont autorisées que si aucune autre solution n'est possible ou si leur prolongement est prévu dans le futur. Les voies se terminant en impasse doivent comporter à leur extrémité un espace public permettant à tous les véhicules d'effectuer un demi-tour en particulier ceux des services publics.

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.

2. DESSERTER PAR LES RESEAUX

1- Eau potable :

Toute construction ou installation qui de par sa destination, nécessite une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

Tout lotissement ou groupe d'habitations devra comporter un réseau de protection contre l'incendie répondant à la réglementation en vigueur.

2- Assainissement :

- Eaux usées :

Toute construction ou installation admise qui le nécessite, doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

En l'absence de réseau collectif, un système d'assainissement autonome est autorisé, à condition qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés à un réseau collectif d'assainissement dès sa réalisation.

L'évacuation directe des eaux usées est interdite dans les fossés, cours d'eaux et réseaux pluviaux.

- Eaux pluviales et de ruissellement :

Toute construction ou installation admise, doit obligatoirement être raccordée au réseau public pluvial s'il existe, en respectant les caractéristiques de 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 réalisés sur un terrain ne doivent jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales afin de ne pas perturber le système d'évacuation des eaux pluviales existant.

Les aménagements et dispositifs devront répondre aux prescriptions en vigueur.

3- Autres réseaux :

Les réseaux divers (lignes de télécommunications, distribution d'énergie électrique, réseau câblé, etc.) doivent être réalisés en souterrain, sauf pour les travaux sur constructions existantes lorsque le réseau est aérien.

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.

Dans les zones UB et UC : dans les opérations de plus de 5 lots, des aires de collectes des déchets ménagers doivent être prévues.

ZONES U, A VOCATION PRINCIPALE D'ACTIVITES (ZONES UX ET UL)

A) DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

1. INTERDICTION DE CERTAINES DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS

Sont interdits dans les zones UX et UL toutes les constructions et installations sauf celles autorisées respectivement dans chaque zone, à l'article 2 suivant.

2. CONDITIONS PARTICULIERES CONCERNANT CERTAINES DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS ET AUTRES OCCUPATIONS DES SOLS :

1- Sont autorisées dans toutes les zones :

1.1- 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, la conservation des sites et monuments ou que les dispositions soient prises pour en réduire les effets.

1.2- les constructions et installations admises sous réserve de la prise en compte du règlement du PPRN.

2- Sont autorisés dans les zones UX :

2.1- Les constructions et installations à usage de commerce et activité de service, équipements d'intérêt collectif et services publics, et autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, à condition qu'elles soient compatibles avec la vie du village et d'assurer une bonne intégration paysagère à l'unité foncière.

2.2- les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est indispensable pour assurer la surveillance, le gardiennage ou la direction des établissements édifiés dans le secteur, à condition qu'elles ne dépassent pas 80 m² de surface de plancher, et qu'elles soient intégrées au volume du bâtiment d'activité.

3- Sont autorisés dans les zones UL, à condition qu'elles s'intègrent dans le tissu environnant :

3.1- Les constructions et installations nécessaires aux activités touristiques,

3.2- Les constructions et installations à usage de commerce et activité de service, à vocation hôtelière et de restauration et les constructions et installations nécessaires aux activités hôtelières,

- 3.3-** Les constructions et installations nécessaires aux activités sportives, de loisirs de plein air, de camping et de caravaning,
- 3.4-** Les terrains de camping et de caravanage,
- 3.5-** Les Habitations Légères de Loisirs au sens de l'article R.111-37 du Code de l'Urbanisme,
- 3.6-** L'aménagement, la reconstruction ou l'extension des bâtiments existants à condition qu'ils soient liés à la vocation touristique de la zone,
- 3.7-** Les habitations destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance et le gardiennage des constructions et installations,

B) CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

➤ **En zone UX, les bâtiments doivent être implantés au minimum à :**

- par rapport à la RN 21 :

- 35 m par rapport à l'axe de la voie, pour les constructions à usage d'habitation,
- 25 m par rapport à l'axe de la voie, pour les constructions destinées à un autre usage.

- par rapport aux voies départementales :

- 10 mètres de l'axe de la voie,

- par rapport aux voies communales, chemins ruraux et aux autres voies :

- A l'alignement de l'emprise publique ou au minimum à 3 mètres de l'axe de la voie,

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 d'intérêt collectif et services publics, lorsque des raisons techniques ou d'inscription urbaine l'imposent avec un recul minimum de 0,5 m.
- Dans les lotissements ou groupe d'habitation qui ont fait l'objet d'un plan de composition approuvé par l'autorité compétente.

➤ **En zone UL :**

Toute construction ou installation doit respecter les reculs minimums suivants : A l'alignement de l'emprise publique ou au minimum à 3 mètres de l'axe de la voie,

Des implantations différentes peuvent toutefois être acceptées ou imposées :

- 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 d'intérêt collectif et services publics, lorsque des raisons techniques ou d'inscription urbaine l'imposent avec un recul minimum de 0,5 m.

2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

➤ **En zone UX :**

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative avec la réalisation impérative dans ce cas de l'édification de mur coupe-feu,

- soit à une distance des limites séparatives comptée horizontalement de tout point des constructions au point le plus proche de la limite séparative, qui doit être égale à la moitié de la hauteur (H/2), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

➤ **En zone UL :**

Les constructions doivent être implantées en limite séparative ou avec un recul au moins égal à 0,5 mètres par rapport à la limite séparative. Les annexes ne sont pas règlementées.

Dans toutes les zones, 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,

3- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

En zone UX, sur une même propriété les bâtiments doivent être accolés ou implantés à 3 mètres minimum les uns des autres.

En zone UL : Non règlementé

4- Emprise au sol

Non règlementé

5- Hauteur des constructions

En zone UX : La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 12 m.

En zone UL : La hauteur maximale d'une construction ne peut excéder 2 niveaux, soit 1 étage sur rez-de-chaussée.

Dans toutes les zones, des hauteurs supérieures à celles résultant de l'application de chaque paragraphe ci-dessus peuvent être acceptées :

- pour l'extension d'un bâtiment existant ayant une hauteur supérieure : la même hauteur pourra être conservée pour des raisons architecturales,
- pour les bâtiments et ouvrages techniques nécessités par les activités, sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement.

2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

1- Conditions générales :

Les constructions et installations admises doivent s'intégrer dans le site, et pouvoir s'harmoniser dans l'environnement paysager.

Des adaptations sont possibles notamment pour les constructions présentant une recherche architecturale contemporaine significative et pour les projets d'ensemble à condition de s'intégrer dans le paysage urbain environnant.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les aménagements, et extensions devront s'harmoniser tant en matériaux qu'en volume, avec le bâtiment existant.

Les dispositifs, matériaux ou procédés favorisant les énergies renouvelables (production d'électricité, d'eau chaude sanitaire et de chauffage, ...) 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.

Les occupations et utilisations du sol et notamment les constructions et les clôtures ne sont admises en bordure des cours d'eau non domaniaux, que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, visant à assurer le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien de ces cours d'eau.

2- Formes, gabarits de toitures et matériaux de couverture :

Pour les constructions à usage d'activités, les toitures terrasses sont autorisées.

Les toitures pourront recevoir des éléments techniques, dispositifs de production d'énergie renouvelable, etc... sous réserve d'une bonne intégration au bâtiment et dans le site.

3- Façades et murs de soutènement

Les enseignes seront soumises à déclaration.

En zone UX : Les volumes des constructions seront simples et homogènes, sans découpes ou saillies excessives.

En zone UL : Les différents murs d'un bâtiment, qu'ils soient aveugles ou non, en retrait ou non par rapport à la voie publique, doivent présenter un aspect fini et donner des garanties de bonne conservation. L'emploi sans enduit de matériaux tels que carreaux de plâtre, agglomérés, etc..., est interdit.

4- Clôtures

L'aspect et les matériaux de clôture seront en harmonie avec le bâti environnant.

5- Eléments protégés au titre de l'article L 151-19° du CU

En application des articles L 151-19 du Code de l'Urbanisme, les éléments identifiés sur le plan de zonage devront être valorisés, sauvegardés, et restaurés pour leur intérêt patrimonial ou paysager. Les aménagements et matériaux employés devront respecter le caractère originel.

3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1- Espaces libres - Plantations :

Au moins 20% des espaces libres devront être végétalisés.

Les espaces libres et les espaces extérieurs (accès, abords...) des constructions et installations doivent être traités et aménagés (plantations d'arbres, engazonnement, placettes...) afin d'intégrer la construction dans le paysage.

Les aires de stationnement doivent être plantées et aménagées avec un traitement végétal paysager comprenant des plantations arbustives.

Sur les parcelles en limite avec les zones A (agricole) et/ou la zone naturelle (N), une haie bocagère d'essences locales et mélangées sera plantée, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole ou naturelle.

Les plantations seront choisies parmi les palettes végétales préconisées dans le document « Arbres et Paysages dans le Gers - Plantations de haies champêtres », joint en annexe du PLU, élaboré par l'association Arbre et Paysage 32 (Programme régional / Département du Gers).

2- Autres 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.

En application de l'article L 151-23° du C.U, les éléments de paysage reportés sur le document graphique devront être préservés et valorisés.

4. STATIONNEMENT

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

C) ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

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.

Aucun accès nouveau ne sera autorisé sur la RN 21.

L'emprise utilisée pour l'accès sur les voies publiques est strictement limitée aux besoins effectifs de l'opération après accord du gestionnaire des voies.

Leur nombre, leur position ou configuration pourra être imposée selon la nature et l'importance du trafic afin d'assurer la sécurité des usagers et permettre de dégager les abords pour une visibilité minimale. 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.

L'accessibilité des personnes handicapées physiques doit être prise en compte.

En zone UX, les voies de desserte internes à la zone et les accès aux constructions doivent se raccorder aux accès existants.

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 à l'importance des constructions qu'elles doivent desservir.

Elles doivent également permettre l'approche du matériel des services de secours et d'incendie ou de protection civile.

Les voies en impasse ne sont autorisées que si aucune autre solution n'est possible ou si leur prolongement est prévu dans le futur. Les voies se terminant en impasse doivent comporter à leur extrémité un espace public permettant à tous les véhicules d'effectuer un demi-tour en particulier ceux des services publics.

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.

2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable :

Toute construction ou installation qui de par sa destination, nécessite une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

Tout lotissement ou groupe d'habitations devra comporter un réseau de protection contre l'incendie répondant à la réglementation en vigueur.

2- Assainissement :

- *Eaux usées :*

Toute construction ou installation admise qui le nécessite, doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

En l'absence de réseau collectif, un système d'assainissement autonome est autorisé, à condition qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés à un réseau collectif d'assainissement dès sa réalisation.

L'évacuation directe des eaux usées est interdite dans les fossés, cours d'eaux et réseaux pluviaux.

- *Eaux résiduaires industrielles ou assimilées :*

Lorsqu'elles sont admises dans le réseau public de collecte, les eaux usées industrielles ou assimilées sont subordonnées à un prétraitement approprié aux conditions du gestionnaire de l'infrastructure d'assainissement.

L'autorisation d'implantation d'un établissement industriel produisant des effluents pollués dont la composition et le volume ne sont pas compatibles avec le système d'assainissement collectif peut être subordonnée à la réalisation d'une station de traitement affectée à l'épuration spécifique des eaux résiduaires des installations ou faire l'objet d'un stockage avant récupération, traitement et élimination ultérieure sur un autre site.

- *Eaux pluviales et de ruissellement :*

Toute construction ou installation admise, doit obligatoirement être raccordée au réseau public pluvial s'il existe, en respectant les caractéristiques de 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 réalisés sur un terrain ne doivent jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales afin de ne pas perturber le système d'évacuation des eaux pluviales existant.

Les aménagements et dispositifs devront répondre aux prescriptions en vigueur.

3- Autres réseaux :

Les réseaux divers (lignes de télécommunications, distribution d'énergie électrique, réseau câblé, etc.) doivent être réalisés en souterrain, sauf pour les travaux sur constructions existantes lorsque le réseau est aérien.

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.

ZONE D'URBANISATION FUTURE FERMEE, A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT (ZONE 2AU)

A) DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

1. INTERDICTION DE CERTAINES DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS :

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

2. CONDITIONS PARTICULIERES CONCERNANT CERTAINES DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS :

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.
- L'aménagement, la reconstruction ou l'extension mesurée des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU.

Les zones 2AU ne pourront être ouvertes à l'urbanisation que dans le cadre d'une procédure de modification ou de révision du PLU.

B) CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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.

2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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.

3- Hauteur des constructions

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

2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

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.

3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

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.

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.

Sur les parcelles en limite avec les zones A (agricole) et/ou la zone naturelle (N), une haie bocagère d'essences locales et mélangées sera plantée, afin de composer un écran végétal entre la zone bâtie et la zone agricole ou naturelle.

Les plantations seront choisies parmi les palettes végétales préconisées dans le document « Arbres et Paysages dans le Gers - Plantations de haies champêtres », joint en annexe du PLU, élaboré par l'association Arbre et Paysage 32 (Programme régional / Département du Gers).

4. STATIONNEMENT

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

C) ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Non réglementé.

2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

ZONES AGRICOLE ET NATURELLE (ZONES A ET N)

A) DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

1. INTERDICTION DE CERTAINES DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS

En zone A et en zone N et leurs sous-secteurs Ace, Ah, Aag, Nce, Nh, créés et différenciés en fonction des affectations et des enjeux environnementaux, toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées dans les conditions particulières sont interdites.

Dans les zones Ace et Nce, espaces concernés par la protection au titre de l'article L 151-23° du code de l'urbanisme afférent à la préservation de la trame verte et bleue, tout aménagement ayant pour effet d'entraver le passage de la faune, mais aussi de détruire ou détériorer l'équilibre écologique du milieu, est interdit.

Dans les espaces concernés par la protection R.151-43-5° du code de l'urbanisme au titre de la préservation des éléments de paysages répertoriés (identifiés sur le plan de zonage), tout aménagement ayant pour effet de les détruire ou de les détériorer.

2. CONDITIONS PARTICULIERES CONCERNANT CERTAINES DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS

1- Sont autorisées dans toutes les zones :

1.1- Les constructions et installations si elles sont nécessaires au bon fonctionnement des constructions autorisées et 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.

1.2- Les occupations et utilisations du sol et notamment les constructions et les clôtures ne sont admises en bordure des cours d'eau non domaniaux, que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, visant à assurer le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien de ces cours d'eau,

1.3- L'aménagement, la reconstruction ou l'extension des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU, sous condition que ces bâtiments soient déjà desservis par les réseaux.

1.4- les constructions et installations admises sous réserve de la prise en compte du règlement du PPRN, et du risque inondation.

2- Sont autorisées dans la zone A :

2.1- les constructions et installations, à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole.

2.2- Les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L525-1 du code rural et de la pêche maritime.

3- Sont autorisées dans la zone Ace : les constructions et installations, à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole et qu'elles n'entravent pas le libre passage de la faune.

4- Sont autorisées dans la zone Aag :

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

4.2- Les constructions (ainsi que leur extension) à usage d'habitation, à la double condition :
- Qu'elles soient liées et nécessaires au logement des exploitants agricoles.
- Qu'elles soient implantées à proximité immédiate du siège d'exploitation ou des bâtiments d'activité, sauf contraintes topographiques, techniques, ou liées aux réseaux.

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.

5- Sont autorisées dans les zones Ah et Nh :

5.1 - 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.

5.2- L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, dans la limite de 20 % de la surface de plancher existante, avec un maximum de 100 m².

5.3- La création d'annexes à condition qu'elles se situent à proximité du bâtiment principal.

6- Sont autorisées dans la zone N : les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation forestière,

7- Sont autorisées dans la zone Nce : les constructions et installations, à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation forestière et qu'elles n'entravent pas le libre passage de la faune.

B) CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantés au minimum à :

Par rapport à la RN 21 :

- 35 m par rapport à l'axe de la voie, pour les constructions à usage d'habitation,
- 25 m par rapport à l'axe de la voie, pour les constructions destinées à un autre usage,

Des implantations différentes peuvent être autorisées pour les aménagements et agrandissements de constructions existantes à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme, à condition de ne pas aggraver l'état existant.

2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance des limites séparatives latérales au moins égale à la moitié de la hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Des implantations différentes peuvent être autorisées pour les aménagements et agrandissements de constructions existantes à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme, à condition de ne pas aggraver l'état existant.

3- Hauteur des constructions

La hauteur d'une construction ne peut excéder 2 niveaux, soit 1 étage sur rez-de-chaussée.

Des hauteurs supérieures à celles résultant de l'application du paragraphe ci-dessus peuvent être acceptées :

- Pour les bâtiments agricoles,
- pour l'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU ayant une hauteur supérieure : la même hauteur pourra être conservée,

2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

1- Conditions générales :

Les constructions et installations autorisées doivent être conçues en fonction du caractère du site et des paysages, de façon à s'intégrer et s'harmoniser dans l'environnement. Des adaptations sont possibles notamment pour les constructions présentant une recherche architecturale contemporaine significative à condition de s'intégrer dans le paysage environnant.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les aménagements, et extensions devront s'harmoniser tant en matériaux qu'en volume, avec le bâtiment existant.

Les dispositifs, matériaux ou procédés favorisant les énergies renouvelables (production d'électricité, d'eau chaude sanitaire et de chauffage, ...) 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.

Les occupations et utilisations du sol et notamment les constructions et les clôtures ne sont admises en bordure des cours d'eau non domaniaux, que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, visant à assurer le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien de ces cours d'eau,

2- Formes, gabarits de toitures et matériaux de couverture :

A l'exception des bâtiments agricoles spécifiques, des vérandas, des toitures terrasses, des ouvertures de toit, des panneaux solaires, les toitures devront être à versants, couvertes à l'identique de la majorité des toitures existantes, et leur pente conforme aux caractéristiques du tissu urbain du village.

Les toitures pourront recevoir des éléments techniques, dispositifs de production d'énergie renouvelable, etc... sous réserve d'une bonne intégration au bâtiment et dans le site.

Les toitures terrasses sont autorisées à la triple 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 soient conçues pour favoriser une meilleure efficacité énergétique (photovoltaïque, végétalisation, récupération d'eau, ...),
- qu'elles ne se situent pas en limite de propriété, ni dans les 3 premiers mètres à compter de la limite parcellaire.

Pour les annexes, les toitures terrasses sont autorisées.

3- Façades et murs de soutènement :

Les différents murs d'un bâtiment, qu'ils soient aveugles ou non, en retrait ou non par rapport à la voie publique, doivent présenter un aspect fini. L'emploi sans enduit de matériaux tels que carreaux de plâtre, agglomérés, etc...., est interdit.

4- Façades et murs de soutènement :

L'aspect et les matériaux de clôture seront en harmonie avec le bâti environnant.

5- Annexes :

Elles seront construites dans des matériaux en cohérence avec le bâtiment principal et dans le respect de son architecture.

6- Eléments protégés au titre de l'article L 151-19° du CU

En application des articles L 151-19 du Code de l'Urbanisme, les éléments identifiés sur le plan de zonage devront être valorisés, sauvegardés, et restaurés pour leur intérêt patrimonial ou paysager. Les aménagements et matériaux employés devront respecter le caractère originel.

7- Eléments naturels à conserver au titre de l'article L 151-23 du C.U et continuités écologiques au titre de l'article R.151-43-4 du CU sur les zones Ace et Nce

Dans les espaces concernés par la préservation de la trame verte et bleue et des continuités écologiques, les clôtures devront être perméables afin de permettre la libre circulation de la petite faune.

3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Espaces libres - Plantations :

Les espaces libres et les espaces extérieurs (accès, abords...) des constructions et installations doivent être traités et aménagés (plantations d'arbres, engazonnement, ...) afin d'intégrer la construction dans le paysage naturel.

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.

Les plantations seront choisies parmi les palettes végétales préconisées dans le document « Arbres et Paysages dans le Gers - Plantations de haies champêtres », joint en annexe du PLU, élaboré par l'association Arbre et Paysage 32 (Programme régional / Département du Gers).

En application de l'article L 151-23° du C.U, les éléments de paysage reportés sur le document graphique devront être préservés et valorisés.

Dans les zones Ace et Nce, espaces concernés par la préservation de la trame verte et bleue et des continuités écologiques, les clôtures devront être perméables afin de permettre la libre circulation de la faune.

4. STATIONNEMENT

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

C) ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

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.

Aucun accès nouveau ne sera autorisé sur la RN 21.

L'emprise utilisée pour l'accès sur les voies publiques est strictement limitée aux besoins effectifs de l'opération après accord du gestionnaire des voies.

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.

Leurs caractéristiques (largeur, position ou configuration) pourront être imposée selon la nature et l'importance du trafic afin d'assurer la sécurité des usagers et permettre une bonne visibilité.

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 à l'importance des constructions qu'elles doivent desservir.

Elles doivent également permettre l'approche du matériel des services de secours et d'incendie ou de protection civile.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées pour permettre aux véhicules de faire demi-tour.

2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable :

Toute construction ou installation qui de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, ou être alimentée par une source autorisée et conforme à la réglementation en vigueur.

2- Assainissement :

- Eaux usées :

Toute construction ou installation admise qui le nécessite, doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

En l'absence de réseau collectif, un système d'assainissement autonome est autorisé, à condition qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation directe des eaux usées est interdite dans les fossés, cours d'eaux et réseaux pluviaux.

- Eaux pluviales et de ruissellement :

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent le libre écoulement des eaux pluviales, par infiltration dans le sol en limitant ces rejets aux capacités du milieu récepteur. Les aménagements et dispositifs devront répondre aux prescriptions en vigueur.

3- Autres réseaux :

Les réseaux divers (lignes de télécommunications, distribution d'énergie électrique, réseau câblé, etc.) doivent être réalisés en souterrain, sauf pour les travaux sur constructions existantes lorsque le réseau est aérien.

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.