

DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU COMMUNE DE BEAUZIAC

DOSSIER D'APPROBATION

Pièce 5

Tampon de la Communauté de Communes	Tampon de la Préfecture
--	-------------------------

UrbaDoc

Chef de projet :

Etienne BADIANE

9, Avenue Maurice Bourghès Maunoury

31200 TOULOUSE

Tél. : 05 34 42 02 91

contact@be-urbadoc.fr

Sire Conseil

Expert environnement :

Thomas SIRE

26, Rue des Trois Pigeons

Tél. : 05 32 58 39 95

contact@sire-conseil.fr

PLU APPROUVE	29 janvier 2019
DELIBERATION PRESCRIVANT LA DECLARATION DE PROJET	15 juin 2021
ENQUETE PUBLIQUE	Du 28 février 2022 au 31 mars 2022
APPROBATION	4 juillet 2022

SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES.....	4
ARTICLE 1 CHAMP D'APPLICATION	5
ARTICLE 2 PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS.....	5
ARTICLE 3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	5
ARTICLE 4 DELIMITATIONS PARTICULIERES POUR LES ELEMENTS REMARQUABLES DU PAYSAGE	5
ARTICLE 5 REGLES APPLICABLES AUX SECTEURS PRESENTANT DES RISQUES NATURELS	5
ARTICLE 6 ADAPTATIONS MINEURES	6
ARTICLE 7 PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE	6
ARTICLE 8 APPLICATION DES REGLES DU PLU AUX CONSTRUCTIONS DANS LES LOTISSEMENTS OU SUR UN TERRAIN DONT LE TERRAIN D'ASSIETTE DOIT FAIRE L'OBJET D'UNE DIVISION EN PROPRIÉTÉ OU EN JOUISSANCE.....	6
ARTICLE 9 LA RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE ET LA RESTAURATION DES BATIMENTS	6
ARTICLE 10 RAPPELS GENERAUX	6
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ua.....	13
ARTICLE Ua1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	14
ARTICLE Ua2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	14
ARTICLE Ua3 ACCES ET VOIRIE	15
ARTICLE Ua4 DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	16
ARTICLE Ua5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES	16
ARTICLE Ua6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	16
ARTICLE Ua7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	16
ARTICLE Ua8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ.....	17
ARTICLE Ua9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.....	17
ARTICLE Ua10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.....	17
ARTICLE Ua11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS	17
ARTICLE Ua12 STATIONNEMENT DES VEHICULES	19
ARTICLE Ua13 – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS.....	19
ARTICLE Ua14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS	19
ARTICLE Ua15 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	19
ARTICLE Ua16 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES	20
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ub.....	21
ARTICLE Ub1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	22
ARTICLE Ub2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	22
ARTICLE Ub3 ACCES ET VOIRIE	23
ARTICLE Ub4 DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	24
ARTICLE Ub5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES	24
ARTICLE Ub6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	24
ARTICLE Ub7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	24
ARTICLE Ub8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ.....	25

ARTICLE Ub9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.....	25
ARTICLE Ub10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.....	25
ARTICLE Ub11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS	25
ARTICLE Ub12 STATIONNEMENT DES VEHICULES	27
ARTICLE Ub13 – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS.....	27
ARTICLE Ub14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS	27
ARTICLE Ub15 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.....	27
ARTICLE Ub16 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAU DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES	27

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ue.....28

ARTICLE Ue1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	29
ARTICLE Ue2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	29
ARTICLE Ue3 ACCES ET VOIRIE	29
ARTICLE Ue4 DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	30
ARTICLE Ue5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES	31
ARTICLE Ue6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	31
ARTICLE Ue7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	31
ARTICLE Ue8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE.....	31
ARTICLE Ue9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.....	31
ARTICLE Ue10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.....	31
ARTICLE Ue11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS	32
ARTICLE Ue12 STATIONNEMENT DES VEHICULES	32
ARTICLE Ue13 – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS.....	32
ARTICLE Ue14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS	32
ARTICLE Ue15 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.....	32
ARTICLE Ue16 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES	32

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AU33

ARTICLE 1AU1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.....	34
ARTICLE 1AU2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	34
ARTICLE 1AU3 ACCES ET VOIRIE	35
ARTICLE 1AU4 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX.....	36
ARTICLE 1AU5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES	36
ARTICLE 1AU6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	36
ARTICLE 1AU7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	36
ARTICLE 1AU8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE.....	37
ARTICLE 1AU9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	37
ARTICLE 1AU10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	37
ARTICLE 1AU11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS	37
ARTICLE 1AU12 STATIONNEMENT DES VEHICULES.....	39
ARTICLE 1AU13 – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS	39
ARTICLE 1AU14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.....	39
ARTICLE 1AU15 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	39

ARTICLE 1AU16 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES	40
--	----

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AUt41

ARTICLE 1AUt1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	42
ARTICLE 1AUt2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	42
ARTICLE 1AUt3 ACCES ET VOIRIE	43
ARTICLE 1AUt4 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX	43
ARTICLE 1AUt5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES	44
ARTICLE 1AUt6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	44
ARTICLE 1AUt7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	44
ARTICLE 1AUt8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE	44
ARTICLE 1AUt9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	44
ARTICLE 1AUt10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	44
ARTICLE 1AUt11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS	45
ARTICLE 1AUt12 STATIONNEMENT DES VEHICULES	45
ARTICLE 1AUt13 – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS	45
ARTICLE 1AUt14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS	46
ARTICLE 1AUt15 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	46
ARTICLE 1AUt16 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES	46

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2AU47

ARTICLE 2AU1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	48
ARTICLE 2AU2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	48

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A49

ARTICLE A1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	50
ARTICLE A2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	50
ARTICLE A3 ACCES ET VOIRIE	51
ARTICLE A4 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX	52
ARTICLE A5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES	52
ARTICLE A6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	52
ARTICLE A7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	52
ARTICLE A8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE	53
ARTICLE A9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	53
ARTICLE A10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	53
ARTICLE A11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS	54
ARTICLE A12 STATIONNEMENT DES VEHICULES	54
ARTICLE A13 ESPACES BOISES CLASSES – ESPACE LIBRES ET PLANTATIONS	54
ARTICLE A14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS	55
ARTICLE A15 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	55
ARTICLE A16 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES	55

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N	56
ARTICLE N1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	57
ARTICLE N2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	57
ARTICLE N3 ACCES ET VOIRIE	58
ARTICLE N4 DESSERTE PAR LES RESEAUX	59
ARTICLE N5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES	59
ARTICLE N6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	59
ARTICLE N7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	59
ARTICLE N8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	60
ARTICLE N9 EMPRISE AU SOL	60
ARTICLE N10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	60
ARTICLE N11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS	60
ARTICLE N12 STATIONNEMENT DES VEHICULES	61
ARTICLE N13 ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS	61
ARTICLE N14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)	62
ARTICLE N15 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	62
ARTICLE N16 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES	62

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L151-1 et suivants du code de l'urbanisme et s'applique à la totalité du territoire de la commune.

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

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- les articles R111-2, R111-3, R111-4, R111-5, R111-14 2°, R111-15 et R111-27 du Code de l'Urbanisme.
- les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexe du plan.
- les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant le droit de préemption urbain dans les zones U et AU du présent PLU.
- les dispositions du Code du Patrimoine relatives aux procédures administratives et financières d'archéologie préventive.
- les dispositions du décret du 14 mai 1991 relatif à la prévention du risque sismique
- les dispositions de l'article L442-9 du code de l'urbanisme qui prévoit que les règles d'urbanisme contenues dans les documents de lotissement deviennent caduques au terme de 10 années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

ARTICLE 3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le P.L.U. délimite :

- des zones urbaines (Ua, Ub, et Ue).
- des zones à urbaniser (AU, 1AUt et 2AU).
- des zones agricoles (A).
- des zones naturelles (N).
- les emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts.
- les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer.
- les zones d'assainissement collectif où la commune est tenue d'assurer la collecte des eaux domestiques et le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation des eaux collectées.
- les zones relevant de l'assainissement non collectif où la collectivité est seulement tenue, afin de protéger la salubrité publique, d'assurer le contrôle des dispositifs d'assainissement.

ARTICLE 4 DELIMITATIONS PARTICULIERES POUR LES ELEMENTS REMARQUABLES DU PAYSAGE

Le PLU identifie et localise les éléments et secteurs de paysage à protéger ou à mettre en valeur. En référence au code de l'Urbanisme, le PLU peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ».

A l'intérieur de ces périmètres, en référence au code de l'urbanisme, tous travaux sur un élément identifié sont soumis à une déclaration préalable.

ARTICLE 5 REGLES APPLICABLES AUX SECTEURS PRESENTANT DES RISQUES NATURELS

Risque feux de forêt :

La commune est soumise au risque incendie de forêt. Des études ont été réalisées par la Direction Départementale des Territoires du Lot-et-Garonne : Atlas Départemental

du Risque Incendie de Forêt, Guide pour la prise en compte dans l'urbanisme du risque incendie de forêt dans le massif des Landes de Gascogne, etc. Le territoire est soumis au règlement départemental relatif au risque d'incendie. Les prescriptions relatives à ce risque seront précisées pour chacun des articles concernés.

Risque mouvement de terrain par retrait - gonflement des argiles :

Concernant le risque mouvement de terrain par retrait - gonflement des argiles, des zones d'aléa ont été identifiées sur la commune. Toute construction devra se conformer aux dispositions prescrites par le Plan de Prévention des Risques naturels « mouvement de terrain par tassement différentiel » approuvé.

ARTICLE 6 ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des règlements de chacune des zones peuvent faire l'objet d'adaptations mineures. Il s'agit d'adaptations rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux, qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard ou pour les extensions de ces bâtiments.

ARTICLE 7 PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Lorsqu'une opération, des travaux ou des installations soumis à l'autorisation de lotir, au permis de construire, au permis de démolir ou à l'autorisation des installations et travaux prévus par le Code de l'Urbanisme peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologiques, cette autorisation ou ce permis est délivré après avis du Préfet représenté par M. le Conservateur Régional de l'Archéologie.

ARTICLE 8 APPLICATION DES REGLES DU PLU AUX CONSTRUCTIONS DANS LES LOTISSEMENTS OU SUR UN TERRAIN DONT LE TERRAIN D'ASSIETTE DOIT FAIRE L'OBJET D'UNE DIVISION EN PROPRIÉTÉ OU EN JOUISSANCE

Les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet.

ARTICLE 9 LA RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE ET LA RESTAURATION DES BATIMENTS

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si un plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, conformément à l'article L111-23 du code de l'urbanisme. Est également autorisé, sous réserve des dispositions de l'article L111-4, 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.

ARTICLE 10 RAPPELS GENERAUX

Pour des raisons de sécurité et d'exploitation, sont autorisés, sur un couloir de protection de 40 mètres au droit de toutes lignes d'au moins 63 kv, les abattages d'arbres et de branches qui se trouvant à proximité des conducteurs aériens pourraient par leur mouvement ou leur chute occasionner des courts circuits ou des avaries aux ouvrages (décret du 12 novembre 1938).

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

L'édification d'ouvrages et de bâtiments nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 16 du règlement de la zone concernée.

LEXIQUE

Accès : L'accès d'une parcelle s'entend au sens d'une voie carrossable. 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.

Acrotère : Elément d'une façade, situé au-dessus de la limite externe de la toiture ou de la terrasse, et qui constitue un rebord ou un garde-corps plein ou à claire voie

Affouillement/exhaussement : Tous travaux de remblai ou de déblai entraînant la modification de la topographie d'un terrain, hors emprise de la construction.

Alignement : C'est la limite entre domaine public et domaine privé : limite actuelle, future ou celle qui s'y substitue entre les voies ouvertes à la circulation générale automobile, les voies piétonnes et/ou cyclistes, qu'elles soient publiques ou privés ainsi que les autres emprises publiques (voie ferrée, cours d'eau domaniaux, jardins publics, bâtiments publics divers...) et les propriétés privées

Annexe d'une construction : Sont considérées comme des annexes, les locaux accessoires contigus ou non au bâtiment principal mais qui, dans les faits, n'ont pas le même usage que le bâtiment principal (celliers, remises, garages, abris de jardin...). Cette différence d'usage n'entraîne pas un changement de destination : la destination principale l'emporte sur la destination accessoire. Les annexes doivent rester d'une importance secondaire.

Balcon : Plate-forme à hauteur de plancher, formant saillie sur une façade, et fermée par une balustrade ou un garde-corps. Contrairement à une terrasse ou à un perron, un balcon n'est normalement accessible que par l'intérieur du bâtiment.

Bâtiment agricole : Bâtiment nécessaires aux activités agricoles, correspondant notamment aux locaux affectés au matériel, aux animaux et aux récoltes

Bâtiment d'intérêt architectural et patrimonial : elle concerne les constructions dont l'architecture mérite d'être sauvegardée, au regard soit de la qualité de l'architecture, soit de la valeur patrimoniale (notion de caractère historique. En sont notamment exclus les hangars métalliques, les constructions récentes maçonnées...

Calcul des reculs : les reculs sont calculés soit à partir :

- Pour les bâtiments, de tous points des murs de façades, à l'exclusion des éléments de façade (marches, débords de toit, génoises, décorations, gouttières,...) ne constituant pas d'emprise au sol (voir définition)
- Pour les bâtiments sans murs de façade, (par exemple en cas de galerie ou de terrasse couverte, préau, hangar sans mur,...), le recul est calculé à partir du toit
- Pour les constructions, du bord de la dite construction (ex : bord de la terrasse en cas de surélévation, bassin de la piscine,...)

Changement de destination : Il y a changement de destination lorsqu'un bâtiment existant passe d'une catégorie de destination à une autre destination telle que définie

par le code de l'urbanisme (R151-27 et R151-28 du code de l'urbanisme, la définition opposable est celle du code de l'urbanisme à la date de délivrance de l'autorisation).

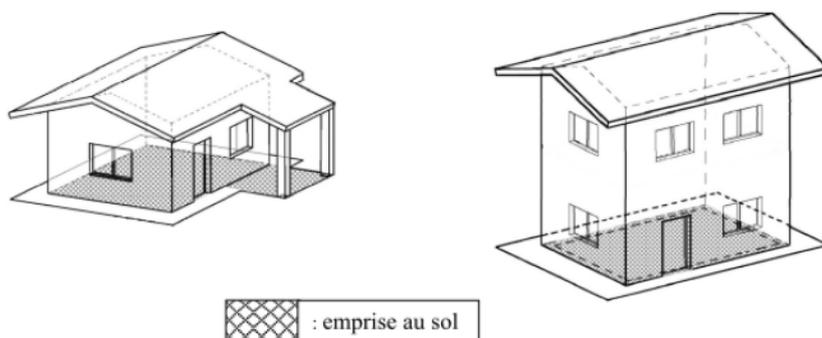
Construction principale : Construction ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou construction la plus importante dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

Eaux pluviales : On entend par eaux pluviales les eaux issues des précipitations atmosphériques. Sont assimilées à ces eaux celles provenant d'arrosage et de lavage des jardins, des voies publiques ou privées et des cours d'immeubles, des fontaines, les eaux de vidange des piscines, les eaux de climatisation... dans la mesure où leurs caractéristiques sont compatibles avec le milieu récepteur.

Emprise au sol : La définition de l'emprise au sol opposable est celle du code de l'urbanisme à la date de délivrance de l'autorisation (R420-1 du code de l'urbanisme).

Toutefois n'entre pas dans le calcul :

- des constructions ou parties de construction enterrées ou partiellement enterrées ne dépassant pas de plus de 60 cm le niveau de sol existant avant travaux
- les piscines non couvertes
- toutes saillies de moins de 80 cm de large (balcons, oriels, auvents, avant-toits)



Ensemble ou groupe d'habitations : Groupe d'au moins 5 logements accolés ou non, existants ou en projet, situés sur une même propriété.

Emprise de voie : L'emprise d'une voie comprend la plateforme (partie utilisée pour la circulation et le stationnement des véhicules) et ses annexes (accotements, trottoirs, fossés, talus).

Essence locale : Végétations spécifiques bien adaptées au climat et à la nature des sols.

Exploitation agricole : Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle, ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation.

En toute hypothèse, il appartient au demandeur d'apporter la preuve de l'affectation agricole. Sont considérés comme activité agricole au sens de la présente définition :

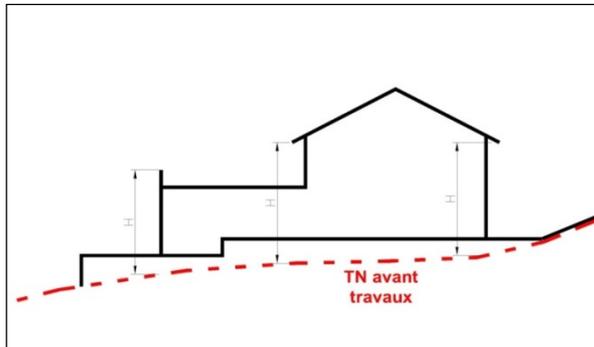
- L'aménagement de gîtes ruraux par changement de destination
- Les installations ou constructions légères, permettant à titre accessoire, l'utilisation par les exploitants agricoles, de leurs animaux à des fins éducatives, sportives ou touristiques ;

Espaces libres : les espaces libres correspondent à la surface de terrain non occupée par les constructions générant une emprise au sol, les emprises de voies.

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.

Gouttière : la gouttière est établie sous l'égout d'un toit, ou à la base d'un pan de toiture, pour recueillir les eaux pluviales et les diriger vers un tuyau de descente.

Hauteur d'une construction : La hauteur d'une construction se mesure en tout point de la façade à partir du terrain naturel avant travaux. (cf. schéma ci-dessous)



Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur maximale : les antennes de télétransmission, les paratonnerres, les souches de cheminées, les rambardes ou autres éléments sécuritaires et les machineries d'ascenseurs ou de ventilation mécanique.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques : Sauf dispositions contraires au règlement, il s'agit de l'ensemble des voies ouvertes à la circulation générale, qu'elles soient publiques ou privées et quel que soit leur statut ou leur fonction (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemin, places, parc de stationnement public...). Sont concernées les voies qui sont soit existantes, soit prévues par le PLU. Les voies internes faisant partie du projet ne sont pas prises en compte.

Limite séparative : Il s'agit des limites du terrain autres que celles situées en bordure de voies publiques ou privées d'emprise publique, séparant les unités foncières entre elles.

Opération d'ensemble : Opération concernée par un aménagement d'ensemble dont la notion signifie que l'urbanisation doit porter sur la totalité des terrains concernés pour en garantir la cohérence. La notion d'aménagement d'ensemble ne fait pas référence à une procédure particulière.

Recul : Distance que doivent respecter les constructions par rapport à la limite définie. Cette limite peut être : l'alignement, la limite parcellaire ou l'axe de la voie. Le recul se mesure perpendiculairement aux limites.

Réhabilitation : Apporter à un bâtiment le confort avec les normes d'aujourd'hui : emploi des techniques et des matériaux actuels

Restauration : Restituer au bâtiment son caractère : emploi des matériaux d'origine selon les techniques de l'époque

Superficie de terrain : il s'agit de la surface de l'unité foncière 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.

Toit terrasse : Couverture d'une construction ou d'une partie de construction (close ou non) pouvant être selon ses caractéristiques (horizontalité, résistance à la charge...) accessible ou non. Les terrasses accessibles surélevées (sur maçonnerie, piliers...) sont assimilées aux toits-terrasses dans l'application du règlement.

Unité foncière : ensemble de terrains d'un seul tenant non traversé par une voie ou un cours d'eau, appartenant à un même propriétaire, ou à une même indivision, indépendamment du nombre de parcelles relevant du cadastre et, en l'absence de précisions, indépendamment du zonage sur lequel elle se situe.

Végétalisé, planté (plantation) : aménagé à l'aide de végétaux (arbres, arbustes, pelouses,...). En sont exclus tous éléments minéraux (voies, murs,...).

Voie privée : Constitue une voie privée tout passage desservant aux moins deux terrains et disposant des aménagements nécessaires à la circulation tant des personnes que des véhicules, sans distinction de son régime de propriété. Dans l'article 6, les voies et emprises privées qui sont ouvertes à la circulation publique, seront assimilées à des voies et emprises publiques.

Voie publique ou emprise publique : Est considérée comme voie ou emprise publique tout espace ouvert au public, revêtu ou non, destiné à accueillir la circulation de véhicules ou de piétons. L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ua

CARACTERE DE LA ZONE

La zone U ou urbaine délimite les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone Ua correspond au bourg de Beauziac interdite à toutes constructions autres que celles à usage d'habitation, de commerce, d'artisanat non nuisant, de services et bureaux ainsi qu'à leurs dépendances.

ARTICLE Ua1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Les constructions à usage industriel et agricole.
- Les constructions à usage commercial ou artisanal soumises à la législation des installations classées sous réserve des dispositions de l'article Ua2.
- L'ouverture ou l'installation de carrières ou de gravières, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol.
- Les dépôts de véhicules ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux, non liés à une activité existante.
- Le stationnement isolé de caravanes, les terrains de camping caravanning, les parcs résidentiels de loisirs ainsi que les habitations légères de loisirs.

ARTICLE Ua2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Cas d'exemption :

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 16 du règlement de la zone concernée.

Occupations soumises à des conditions particulières :

Sont admis :

- Les activités artisanales et commerciales à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, et qu'elles soient compatibles avec la vie urbaine ;
- Les aires de jeux à condition qu'elles n'entraînent pas la destruction, même partielle d'îlots construits ;
- La reconstruction ou le changement de destination des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, à condition que leur destination ou usage ne porte pas atteinte à la salubrité, à la sécurité, au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants.

Prescriptions relatives au risque de feux de forêt :

- Les opérations individuelles réalisées sur la zone, soumises à un aléa fort ou très fort, seront créées sous réserve de disposer d'une bande inconstructible de 12 mètres minimum entre les constructions (hors clôture) et la limite séparative jouxtant l'espace forestier.
- Les opérations d'aménagement d'ensemble réalisées sur l'ensemble de la zone ou par tranches, soumises à un aléa fort ou très fort, seront créées sous réserve de disposer d'une bande inconstructible de 12 mètres minimum entre les constructions (hors clôture) et l'espace forestier. Celle-ci devra être accessible depuis la voirie publique, permettre la circulation des véhicules de secours et de

lutte contre l'incendie et garantir un accès au massif forestier tous les 500 mètres minimum.

Cette bande inconstructible de 12 mètres minimum entre les constructions (hors clôture) et l'espace forestier pourra se décomposer d'une piste périmétrale de 6 mètres de largeur minimum accessible aux véhicules de secours et de défense incendie et d'une zone non aedificandi.

Prescriptions relatives au plan de prévention des risques naturels « mouvement de terrain par retrait-gonflement des argiles » :

- Dans les zones concernées par le risque de retrait-gonflement des argiles, les projets devront respecter le Plan de Prévention des risques « Retrait-Gonflement des argiles ».

ARTICLE Ua3 ACCES ET VOIRIE

Toute opération doit prendre un minimum d'accès sur les voies publiques et ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers de la voie.

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin sous condition de la production d'une servitude de passage en application de l'article 682 du code civil.

Les accès doivent participer à la qualité globale de l'opération, tant pour le paysage que pour son fonctionnement interne et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne pour la circulation.

Le tracé des rues et places exprimera leur intégration aux lieux en tenant compte des contraintes naturelles du site. Leurs profils et leurs gabarits seront étudiés en fonction de leurs usages.

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

Elles doivent permettre, en outre, l'approche du matériel de secours et de lutte contre l'incendie.

Il y aura lieu de ne pas sur dimensionner les largeurs de voie et de tenir compte, le cas échéant du partage de l'espace entre piétons, cycles et véhicules à moteur.

Les voies publiques et les voies privées ouvertes à la circulation se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, y compris les véhicules de services publics (secours, incendie, collecte des ordures ménagères...).

L'accessibilité des personnes à mobilité réduite doit être prise en compte.

Prescriptions relatives au risque de feux de forêt :

- Dans les zones d'aléa fort ou très fort, le terrain d'assiette du projet doit disposer par tous temps d'un accès direct à une voie ouverte à la circulation utilisable par les engins de secours et de lutte contre l'incendie. Les issues de cet accès doivent être raccordées aux voiries du réseau public, qui doivent respecter les caractéristiques des voies utilisables par les engins de secours et de lutte contre l'incendie.

ARTICLE Ua4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes, notamment pour l'aménagement, les changements de destination et d'affectation, ou l'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable, et équipé d'un dispositif « anti-retour » conformément à la réglementation en vigueur.

Assainissement des eaux pluviales :

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau dans le respect des prescriptions édictées par le code de la santé publique. En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales à la charge du pétitionnaire. Un dispositif de récupération des eaux pluviales (mise en place de cuves) ou à l'infiltration à la parcelle est autorisé.

Assainissement des eaux usées :

Le raccordement au réseau public est obligatoire. A défaut, un système d'assainissement autonome sera exigé conformément à la réglementation en vigueur.

Electricité – téléphone :

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Lorsque les conditions techniques et économiques le permettent, le raccordement en souterrain devra être rendu obligatoire.

ARTICLE Ua5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

ARTICLE Ua6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Règles générales :

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou à 3 mètres minimum du domaine public ou privé de la commune.

Exceptions :

Cette règle ne s'applique pas :

- pour les constructions qui pourront être implantées en retrait de l'alignement, dans le cas où un bâtiment à usage d'habitation serait déjà implanté dans le périmètre précédemment défini,
- pour les annexes d'habitations qui pourront être implantées à un retrait minimal de 3 mètres par rapport au domaine public
- pour les extensions et surélévations des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle.
- en cas d'impossibilité technique.

ARTICLE Ua7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée :

- soit à une distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

- soit en limites séparatives si la hauteur maximum n'excède pas 4 mètres ou la hauteur des constructions avoisinantes.

Prescriptions relatives au risque de feux de forêt :

- Dans les zones d'aléa fort ou très fort, toute construction doit être implantée à une distance de 12 mètres minimum de l'espace boisé. Cette disposition ne s'applique pas aux clôtures.
Pour les opérations individuelles, cette distance de 12 mètres sera appréciée à partir de la limite séparative jouxtant l'espace boisé.
Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, cette distance de 12 mètres pourra se décomposer d'une piste périmétrale de 6 mètres de largeur minimum accessible aux véhicules de secours et de défense incendie et d'une zone non aedificandi de 6 m appréciée à partir de la limite séparative jouxtant l'espace boisé.

ARTICLE Ua8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non règlementé

ARTICLE Ua9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé

ARTICLE Ua10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 – Conditions de mesure

La hauteur maximale se mesure à l'égout du toit ou à l'acrotère tous ouvrages compris à l'exclusion des souches, cheminées et autres ouvrages techniques.

Les ouvrages de faible emprise tels que souches de cheminée, garde-corps à claire voie, acrotère ne sont pas pris en compte pour le calcul de la limite de hauteur, sur une hauteur maximale de 1 mètre.

2 – Règle

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 7 mètres pour l'ensemble des constructions autorisées.

Le dépassement de la limitation de hauteur est admis dans les cas suivants :

- en cas d'extension de bâtiments existants dépassant déjà cette limite, sans dépasser l'état existant ;
- en raison d'exigences techniques, pour les ouvrages nécessaires au fonctionnement des réseaux et des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE Ua11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'est accordé 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.

Le règlement distingue les constructions neuves, des rénovations et bâtiments remarquables à protéger.

1 – Dispositions applicables aux constructions neuves :

L'objectif est d'harmoniser l'architecture des constructions avec l'environnement architectural et paysager en se référant aux maisons et aux dépendances qui contribuent à l'identité des lieux.

Toitures :

Les couvertures des constructions seront d'aspect tuile, de la couleur naturelle de la terre cuite ou bien dans les tons vieillis.

Les toitures devront être réalisées avec plusieurs pans (la pente devra se situer entre 35 et 45%).

La teinte des toitures devra respecter la palette des couleurs annexée au règlement et disponible en Mairie.

Façades :

Il est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement (brique creuse, bloc béton). La teinte des façades devra respecter la palette des couleurs annexée au règlement et disponible en Mairie.

Les menuiseries :

La teinte des menuiseries devra respecter la palette des couleurs annexée au règlement et disponible en Mairie.

Les bardages :

La teinte des bardages devra respecter la palette des couleurs annexée au règlement et disponible en Mairie.

Clôtures :

Les clôtures édifiées sur l'alignement ou le long de la voie publique seront réalisées :

- soit avec un mur bahut d'une hauteur de 0,20 mètre minimum et 0,60 mètre maximum, enduit sur les deux faces, surmonté de bois ou d'un grillage (celui-ci devra être incorporé d'une trame végétale conformément au guide des essences locales du val de Garonne-Gascogne), sans que la hauteur de la clôture ne dépasse 1,80 mètre.
- soit avec une haie végétalisée conforme au guide des essences locales du Val de Garonne-Gascogne.

En limite séparative, les clôtures pourront être composées d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,60 mètres, enduit sur les deux faces, surmonté de bois ou d'un grillage (celui-ci devra être incorporé d'une trame végétale conformément au guide des essences locales du Val de Garonne-Gascogne) sans que la hauteur de la clôture ne dépasse 1,80 mètre.

Les murs pleins supérieurs à 0,60 mètre sont interdits.

Les annexes :

Les annexes devront être traitées en harmonie avec les constructions principales.

2 – Dispositions applicables aux rénovations :

Le projet de restauration ne devra pas dénaturer le bâti existant. Il devra être en cohérence avec les caractéristiques architecturales.

3 – Dispositions applicables aux bâtiments remarquables à protéger :

Un certain nombre de bâtiments remarquables sont identifiés sur le règlement graphique. Afin de préserver ces marqueurs identitaires, tous les travaux de restauration devront conserver, respecter les caractéristiques architecturales et préserver les éléments d'origine.

4- Prescriptions relatives au risque de feux de forêt :

- Les haies, les clôtures et installations de même usage sont autorisées si elles existent et seront composées de grillages ou végétalisées, à la condition de ne

pas être réalisées à partir de végétaux secs (de type brande, genêt ou bruyère arbustive) dans les zones d'aléa fort ou très fort « risque incendie feux de forêt ».

- Pour les opérations individuelles et les opérations d'aménagement d'ensemble soumises à un aléa fort ou très fort « risque incendie feux de forêt », le recul par rapport à l'espace boisé devra être maintenu libre de tous matériaux et végétaux facilement inflammables. Il pourra être engazonné et planté ponctuellement de feuillus peu inflammables ni combustibles, sans que ces plantations ne gênent la circulation des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

ARTICLE Ua12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE Ua13 – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

Pour les constructions nouvelles, sur chaque unité foncière privative, 30% au moins de la surface doit être traités en jardin planté et gazonné, de préférence avec des essences locales conformément au guide du Val de Garonne-Gascogne.

Prescriptions relatives au risque de feux de forêt :

- Afin de limiter les risques liés aux incendies de forêts, les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral relatif au débroussaillage.
- Pour les opérations d'aménagement d'ensemble soumises à un aléa fort ou très fort « risque incendie-feux de forêt », le recul par rapport à l'espace boisé devra être accessible pour les véhicules de secours et de lutte contre les incendies depuis les voies ouvertes à la circulation publique. Il pourra être engazonné et planté ponctuellement de feuillus peu inflammables ni combustibles conformes au guide des essences locales du Val de Garonne-Gascogne sans que ces plantations ne gênent la circulation des véhicules de secours et de lutte contre les incendies.

Prescription relative à l'application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme :

Les éléments de patrimoine identifiés en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme et repérés sur le document graphique du règlement devront être préservés.

ARTICLE Ua14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non règlementé

ARTICLE Ua15 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

La réalisation de constructions mettant en œuvre des objectifs de qualité environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des énergies renouvelables sont encouragées. Néanmoins, ces équipements doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, seront

de préférence non visibles depuis le domaine public, ils pourront faire l'objet d'une insertion ou être intégrées à la composition architecturale.
En cas de projet de toiture terrasse végétalisée, celle-ci ne devra pas excéder 50 m².

**ARTICLE Ua16 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES
ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non règlementé

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ub

CARACTERE DE LA ZONE

La zone U ou urbaine délimite les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone Ub correspond aux extensions du centre-bourg de la commune.

ARTICLE Ub1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Les constructions à usage industriel et agricole.
- Les constructions à usage commercial ou artisanales soumises à la législation des installations classées sous réserve des dispositions de l'article Ub2.
- Les occupations et utilisation du sol, qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue de la zone.
- Les affouillements et exhaussements du sol ne répondant pas à un impératif technique.
- L'ouverture, l'extension et l'exploitation de carrières ou de gravières.
- Les dépôts de véhicules ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux, non liés à une activité existante.
- Les terrains de camping caravanning, les parcs résidentiels de loisirs ainsi que les habitations légères de loisirs.

ARTICLE Ub2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Cas d'exemption :

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 16 du règlement de la zone concernée.

Occupations soumises à des conditions particulières :

Sont admis :

- Les activités artisanales et commerciales à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, et qu'elles soient compatibles avec la vie urbaine ;
- Les aires de jeux à condition qu'elles n'entraînent pas la destruction, même partielle d'îlots construits ;
- La reconstruction ou le changement de destination des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, à condition que leur destination ou usage ne porte pas atteinte à la salubrité, à la sécurité, au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants.

Prescriptions relatives au risque de feux de forêt :

- Les opérations individuelles réalisées sur la zone, soumises à un aléa fort ou très fort, seront créées sous réserve de disposer d'une bande inconstructible de 12 mètres minimum entre les constructions (hors clôture) et la limite séparative jouxtant l'espace forestier.
- Les opérations d'aménagement d'ensemble réalisées sur l'ensemble de la zone ou par tranches, soumises à un aléa fort ou très fort, seront créées sous réserve

de disposer d'une bande inconstructible de 12 mètres minimum entre les constructions (hors clôture) et l'espace forestier. Celle-ci devra être accessible depuis la voirie publique, permettre la circulation des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie et garantir un accès au massif forestier tous les 500 mètres minimum.

Cette bande inconstructible de 12 mètres minimum entre les constructions (hors clôture) et l'espace forestier pourra se décomposer d'une piste périmétrale de 6 mètres de largeur minimum accessible aux véhicules de secours et de défense incendie et d'une zone non aedificandi.

Prescriptions relatives au plan de prévention des risques naturels « mouvement de terrain par retrait-gonflement des argiles » :

- Dans les zones concernées par le risque de retrait-gonflement des argiles, les projets devront respecter le Plan de Prévention des risques « Retrait-Gonflement des argiles ».

ARTICLE Ub3 ACCES ET VOIRIE

Toute opération doit proposer un minimum d'accès sur les voies publiques et ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers de la voie.

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

Elles doivent permettre, en outre, l'approche du matériel de secours et de lutte contre l'incendie.

La création des voies de desserte (si la circulation est organisée en double sens) devra s'accompagner de la création d'un piétonnier conforme à la réglementation en vigueur permettant la circulation des modes doux.

Le tracé des rues et places exprimera leur intégration aux lieux en tenant compte des contraintes naturelles du site. Leurs profils et leurs gabarits seront imposés en fonction de leurs usages.

L'accessibilité des personnes à mobilité réduite doit être prise en compte.

Sur les voies privées, les aires intérieures et les espaces publics, les surfaces de revêtement routier seront limitées au strict nécessaire en s'attachant à préserver les sols anciens s'ils existent.

Les voies publiques et les voies privées ouvertes à la circulation se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, y compris les véhicules de services publics (secours, incendie, collecte des ordures ménagères...).

Pour toute création de voie nouvelle, quel que soit son statut, la collectivité peut exiger que son prolongement soit possible lors de la réalisation d'une opération contiguë, et/ou ultérieure, ou pour permettre le raccordement de deux voies.

Prescriptions relatives au risque de feux de forêt :

- Dans les zones d'aléa fort ou très fort, le terrain d'assiette du projet doit disposer par tous temps d'un accès direct à une voie ouverte à la circulation utilisable par les engins de secours et de lutte contre l'incendie. Les issues de cet accès doivent être raccordées aux voiries du réseau public, qui doivent respecter les caractéristiques des voies utilisables par les engins de secours et de lutte contre l'incendie.

ARTICLE Ub4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes, notamment pour l'aménagement, le changement de destination, d'affectation ou l'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable, et équipé d'un dispositif « anti-retour » conformément à la réglementation en vigueur.

Assainissement des eaux pluviales :

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau dans le respect des prescriptions édictées par le code de la santé publique. En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales à la charge du pétitionnaire. Un dispositif de récupération des eaux pluviales (mise en place de cuves) ou à l'infiltration à la parcelle est autorisé.

Assainissement des eaux usées :

Le raccordement au réseau public est obligatoire lorsqu'il existe. En l'absence de réseau collectif, un dispositif d'assainissement individuel sera exigé conformément à la législation en vigueur.

Electricité – téléphone :

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Lorsque les conditions techniques et économiques le permettent, le raccordement en souterrain pourra être rendu obligatoire.

ARTICLE Ub5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé

ARTICLE Ub6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à :

- 10 mètres minimum de l'axe des voiries communales
- 15 mètres minimum de l'axe des routes départementales

Toutefois, les clôtures doivent être implantées à l'alignement des voies avec possibilité d'un retrait pour l'accès principal.

Lorsque le terrain est bordé par plusieurs emprises publiques, la règle d'implantation ne s'applique qu'à l'une des voies.

Cette règle ne s'applique pas :

- pour la restauration ou le changement de destination des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU ;
- lorsque l'alignement est déjà occupé par une construction ;
- en raison de la topographie des lieux.

ARTICLE Ub7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée :

- soit à une distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
- soit en limites séparatives si la hauteur maximum n'excède pas 4 mètres ou la hauteur des constructions avoisinantes.

Prescriptions relatives au risque de feux de forêt :

- Dans les zones d'aléa fort ou très fort, toute construction doit être implantée à une distance de 12 mètres minimum de l'espace boisé. Cette disposition ne s'applique pas aux clôtures.
Pour les opérations individuelles, cette distance de 12 mètres sera appréciée à partir de la limite séparative jouxtant l'espace boisé.
Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, cette distance de 12 mètres pourra se décomposer d'une piste périmétrale de 6 mètres de largeur minimum accessible aux véhicules de secours et de défense incendie et d'une zone non aedificandi de 6 m appréciée à partir de la limite séparative jouxtant l'espace boisé.

ARTICLE Ub8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE Ub9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE Ub10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 – Conditions de mesure

La hauteur maximale se mesure à l'égout du toit ou à l'acrotère tous ouvrages compris à l'exclusion des souches, cheminées et autres ouvrages techniques.

Les ouvrages de faible emprise tels que souches de cheminée, garde-corps à claire voie, acrotère ne sont pas pris en compte pour le calcul de la limite de hauteur, sur une hauteur maximale de 1 mètre.

2 – Règle

La hauteur maximale des constructions mesurée par rapport au niveau du terrain naturel avant terrassement ou du niveau de la voirie est fixée à 7 mètres

Dans les secteurs présentant une unité esthétique, la hauteur peut être limitée à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes.

Le dépassement de la limitation de hauteur est admis dans les cas suivants :

- en cas d'extension de bâtiments existants dépassant déjà cette limite, sans dépasser l'état existant ;
- en raison d'exigences techniques, pour les ouvrages nécessaires au fonctionnement des réseaux et des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE Ub11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

1 - Règles générales :

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'est accordé 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.

Le règlement distingue les constructions neuves, des rénovations et bâtiments remarquables à protéger.

2 – Dispositions applicables aux constructions neuves :

L'objectif est d'harmoniser l'architecture des constructions avec l'environnement architectural et paysager en se référant aux maisons et aux dépendances qui contribuent à l'identité des lieux.

Toitures :

Les couvertures des constructions seront d'aspect tuile, de la couleur naturelle de la terre cuite ou bien dans les tons vieillis.

Les toitures devront être réalisées avec plusieurs pans (la pente devra se situer entre 35 et 45%).

La teinte des toitures devra respecter la palette des couleurs annexée au règlement et disponible en Mairie.

Façades :

Il est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement (brique creuse, bloc béton). La teinte des façades devra respecter la palette des couleurs annexée au règlement et disponible en Mairie

Les menuiseries :

La teinte des menuiseries devra respecter la palette des couleurs annexée au règlement et disponible en Mairie

Les bardages :

La teinte des bardages devra respecter la palette des couleurs annexée au règlement et disponible en Mairie

Clôtures :

Les clôtures édifiées sur l'alignement ou le long de la voie publique seront réalisées :

- soit avec un mur bahut d'une hauteur de 0,20 mètre minimum et 0,60 mètre maximum, enduit sur les deux faces, surmonté de bois ou d'un grillage (celui-ci devra être incorporé d'une trame végétale conformément au guide des essences locales du val de Garonne-Gascogne), sans que la hauteur de la clôture ne dépasse 1,80 mètre.
- soit avec une haie végétalisée conforme au guide des essences locales du Val de Garonne-Gascogne.

En limite séparative, les clôtures pourront être composées d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,60 mètres, enduit sur les deux faces, surmonté de bois ou d'un grillage (celui-ci devra être incorporé d'une trame végétale conformément au guide des essences locales du Val de Garonne-Gascogne) sans que la hauteur de la clôture ne dépasse 1,80 mètre.

Les murs pleins supérieurs à 0,60 mètre sont interdits.

Les annexes :

Les annexes devront être traitées en harmonie avec les constructions principales.

3 – Dispositions applicables aux rénovations :

Le projet de restauration ne devra pas dénaturer le bâti existant. Il devra être en cohérence avec les caractéristiques architecturales.

4- Prescriptions relatives au risque de feux de forêt :

- Les haies, les clôtures et installations de même usage sont autorisées si elles existent et seront composées de grillages ou végétalisées, à la condition de ne pas être réalisées à partir de végétaux secs (de type brande, genêt ou bruyère arbustive) dans les zones d'aléa fort ou très fort « risque incendie feux de forêt ».
- Pour les opérations individuelles et les opérations d'aménagement d'ensemble soumises à un aléa fort ou très fort « risque incendie feux de forêt », le recul par rapport à l'espace boisé devra être maintenu libre de tous matériaux et végétaux

facilement inflammables. Il pourra être engazonné et planté ponctuellement de feuillus peu inflammables ni combustibles, sans que ces plantations ne gênent la circulation des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

ARTICLE Ub12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

La superficie à prendre en compte pour la création d'un stationnement est de 25m² (accès et stationnement), hors domaine public.

Deux places de stationnement seront obligatoires pour toute construction nouvelle.

Pour les immeubles d'habitation et de bureaux, il sera prévu 5m² destinés au stationnement des bicyclettes, par logement ou par tranche de 50m² pour les bureaux.

ARTICLE Ub13 – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

Pour les constructions nouvelles, sur chaque unité foncière privative, 30% au moins de la surface doit être traités en jardin planté et gazonné, de préférence avec des essences locales conformément au guide du Val de Garonne-Gascogne

Prescriptions relatives au risque de feux de forêt :

- Afin de limiter les risques liés aux incendies de forêts, les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral relatif au débroussaillage.
- Pour les opérations d'aménagement d'ensemble soumises à un aléa fort ou très fort « risque incendie-feux de forêt », le recul par rapport à l'espace boisé devra être accessible pour les véhicules de secours et de lutte contre les incendies depuis les voies ouvertes à la circulation publique. Il pourra être engazonné et planté ponctuellement de feuillus peu inflammables ni combustibles conformes au guide des essences locales du Val de Garonne-Gascogne sans que ces plantations ne gênent la circulation des véhicules de secours et de lutte contre les incendies.

ARTICLE Ub14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non règlementé

ARTICLE Ub15 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

La réalisation de constructions mettant en œuvre des objectifs de qualité environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des énergies renouvelables sont encouragées. Néanmoins, ces équipements doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, seront de préférence non visibles depuis le domaine public, ils pourront faire l'objet d'une insertion ou être intégrées à la composition architecturale.

En cas de projet de toiture terrasse végétalisée, celle-ci ne devra pas excéder 50 m².

ARTICLE Ub16 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non règlementé

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ue

CARACTERE DE LA ZONE

La zone U ou urbaine délimite les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone Ue est destinée à accueillir les équipements publics.

ARTICLE Ue1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

Sont interdites toutes les formes d'occupation et d'utilisation du sol sauf celles mentionnées à l'article Ue2

ARTICLE Ue2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Cas d'exemption :

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 16 du règlement de la zone concernée.

Occupation du sol soumises à des conditionnelles particulières :

Sont admis :

Les équipements publics de la commune.

Prescriptions relatives au risque de feux de forêt :

- Les opérations individuelles réalisées sur la zone, soumises à un aléa fort ou très fort, seront créées sous réserve de disposer d'une bande inconstructible de 12 mètres minimum entre les constructions (hors clôture) et la limite séparative jouxtant l'espace forestier.
- Les opérations d'aménagement d'ensemble réalisées sur l'ensemble de la zone ou par tranches, soumises à un aléa fort ou très fort, seront créées sous réserve de disposer d'une bande inconstructible de 12 mètres minimum entre les constructions (hors clôture) et l'espace forestier. Celle-ci devra être accessible depuis la voirie publique, permettre la circulation des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie et garantir un accès au massif forestier tous les 500 mètres minimum.
Cette bande inconstructible de 12 mètres minimum entre les constructions (hors clôture) et l'espace forestier pourra se décomposer d'une piste périmétrale de 6 mètres de largeur minimum accessible aux véhicules de secours et de défense incendie et d'une zone non aedificandi.

Prescription relative au plan de prévention des risques naturel « mouvement de terrain par tassement différentiel des argiles » :

- Dans les zones concernées par le risque de retrait-gonflement des argiles, les projets devront respecter le Plan de Prévention des risques « Retrait-Gonflement des argiles ».

ARTICLE Ue3 ACCES ET VOIRIE

Toute opération doit proposer un minimum d'accès sur les voies publiques et ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers de la voie.

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privé, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin sous condition de la production d'une servitude de passage en application de l'article 682 du code civil.

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

Elles doivent permettre, en outre, l'approche du matériel de secours et de lutte contre l'incendie.

La création des voies de desserte (si la circulation est organisée en double sens) devra s'accompagner de la création d'un piétonnier conforme à la réglementation en vigueur permettant la circulation des modes doux.

Le tracé des rues et places exprimera leur intégration aux lieux en tenant compte des contraintes naturelles du site. Leurs profils et leurs gabarits seront imposés en fonction de leurs usages.

L'accessibilité des personnes à mobilité réduite doit être prise en compte.

Sur les voies privées, les aires intérieures et les espaces publics, les surfaces de revêtement routier seront limitées au strict nécessaire en s'attachant à préserver les sols anciens s'ils existent.

Les voies publiques et les voies privées ouvertes à la circulation se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, y compris les véhicules de services publics (secours, incendie, collecte des ordures ménagères...).

Pour toute création de voie nouvelle, quel que soit son statut, la collectivité peut exiger que son prolongement soit possible lors de la réalisation d'une opération contiguë, et/ou ultérieure, ou pour permettre le raccordement de deux voies.

Prescriptions relatives au risque de feux de forêt :

- Dans les zones d'aléa fort ou très fort, le terrain d'assiette du projet doit disposer par tous temps d'un accès direct à une voie ouverte à la circulation utilisable par les engins de secours et de lutte contre l'incendie. Les issues de cet accès doivent être raccordées aux voiries du réseau public, qui doivent respecter les caractéristiques des voies utilisables par les engins de secours et de lutte contre l'incendie.

ARTICLE Ue4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes, notamment pour l'aménagement, les changements de destination et d'affectation, ou l'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable, et équipé d'un dispositif « anti-retour » conformément à la réglementation en vigueur.

Assainissement des eaux pluviales :

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau dans le respect des prescriptions édictées par le code de la santé publique. En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales à la charge du pétitionnaire. Un dispositif de récupération des eaux pluviales (mise en place de cuves) ou à l'infiltration à la parcelle est autorisé.

Assainissement des eaux usées :

A défaut d'un système d'assainissement collectif, un assainissement autonome sera exigé conformément à la réglementation en vigueur.

Electricité – téléphone :

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Lorsque les conditions techniques et économiques le permettent, le raccordement en souterrain pourra être rendu obligatoire.

ARTICLE Ue5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

ARTICLE Ue6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à 10 mètres minimum de l'axe des voies existantes.

ARTICLE Ue7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

L'altitude considérée correspond à la hauteur mesurée à l'égout du toit ou de l'acrotère de la construction à implanter.

Cette règle ne s'applique pas :

- pour les extensions des bâtiments et annexes existants à la date d'approbation du présent PLU qui pourront faire l'objet d'une extension avec un recul au moins égal à l'existant.

Prescriptions relatives au risque de feux de forêt :

- Dans les zones d'aléa fort ou très fort, toute construction doit être implantée à une distance de 12 mètres minimum de l'espace boisé. Cette disposition ne s'applique pas aux clôtures.

Pour les opérations individuelles, cette distance de 12 mètres sera appréciée à partir de la limite séparative jouxtant l'espace boisé.

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, cette distance de 12 mètres pourra se décomposer d'une piste périmétrale de 6 mètres de largeur minimum accessible aux véhicules de secours et de défense incendie et d'une zone non aedificandi de 6 m appréciée à partir de la limite séparative jouxtant l'espace boisé.

ARTICLE Ue8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE Ue9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE Ue10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE Ue11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Il est rappelé que 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.

Prescriptions relatives au risque de feux de forêt :

- Les haies, les clôtures et installations de même usage sont autorisées si elles existent et seront composées de grillages ou végétalisées, à la condition de ne pas être réalisées à partir de végétaux secs (de type brande, genêt ou bruyère arbustive) dans les zones d'aléa fort ou très fort « risque incendie feux de forêt ».
- Pour les opérations individuelles et les opérations d'aménagement d'ensemble soumises à un aléa fort ou très fort « risque incendie feux de forêt », le recul par rapport à l'espace boisé devra être maintenu libre de tous matériaux et végétaux facilement inflammables. Il pourra être engazonné et planté ponctuellement de feuillus peu inflammables ni combustibles, sans que ces plantations ne gênent la circulation des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

ARTICLE Ue12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE Ue13 – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

Prescriptions relatives au risque de feux de forêt :

- Afin de limiter les risques liés aux incendies de forêts, les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral relatif au débroussaillage.
- Pour les opérations d'aménagement d'ensemble soumises à un aléa fort ou très fort « risque incendie-feux de forêt », le recul par rapport à l'espace boisé devra être accessible pour les véhicules de secours et de lutte contre les incendies depuis les voies ouvertes à la circulation publique. Il pourra être engazonné et planté ponctuellement de feuillus peu inflammables ni combustibles conformes au guide des essences locales du Val de Garonne-Gascogne sans que ces plantations ne gênent la circulation des véhicules de secours et de lutte contre les incendies.

ARTICLE Ue14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non règlementé

ARTICLE Ue15 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé

ARTICLE Ue16 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non règlementé

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AU

CARACTERE DE LA ZONE

La zone AU ou à urbaniser délimite les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Il s'agit de zones destinées à être ouvertes à l'urbanisation, c'est-à-dire lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité, et le cas échéant, d'assainissement existent à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

La zone 1AU est destinée principalement à l'habitat mais peut accueillir des activités économiques dans la mesure où elles sont compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.) (pièce n°3 du dossier de P.L.U.).

ARTICLE 1AU1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Les constructions à usage industriel et agricole.
- Les constructions à usage commercial, ou artisanal soumises à la législation des installations classées sous réserve des dispositions de l'article 1AU2.
- Les occupations et utilisation du sol, qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue de la zone.
- Les affouillements et exhaussements du sol ne répondant pas à un impératif technique.
- L'ouverture, l'extension et l'exploitation de carrières ou de gravières.
- Les dépôts de véhicules ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux, non liés à une activité existante.
- Les constructions avec des toitures terrasses.
- Le stationnement isolé de caravanes, les terrains de camping caravaning, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.

ARTICLE 1AU2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Cas d'exemption :

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 16 du règlement de la zone concernée.

Occupations du sol soumises à des conditions particulières :

Sont autorisées sous conditions, les formes d'occupation et d'utilisation du sol suivantes :

- les activités artisanale et commerciale à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, et qu'elles soient compatibles avec la vie urbaine ;
- les installations classées, à condition qu'elles soient liées à l'activité normale de la cité, et qu'elles soient compatibles avec la vie urbaine ;
- les parcs de stationnement les aires de jeux

Prescriptions relatives au risque de feux de forêt :

- Les opérations individuelles réalisées sur la zone, soumises à un aléa fort ou très fort, seront créées sous réserve de disposer d'une bande inconstructible de 12

mètres minimum entre les constructions (hors clôture) et la limite séparative jouxtant l'espace forestier.

- Les opérations d'aménagement d'ensemble réalisées sur l'ensemble de la zone ou par tranches, soumises à un aléa fort ou très fort, seront créées sous réserve de disposer d'une bande inconstructible de 12 mètres minimum entre les constructions (hors clôture) l'espace forestier. Celle-ci devra être accessible depuis la voirie publique, permettre la circulation des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie et garantir un accès au massif forestier tous les 500 mètres minimum.

Cette bande inconstructible de 12 mètres minimum entre les constructions (hors clôture) et l'espace forestier pourra se décomposer d'une piste périmétrale de 6 mètres de largeur minimum accessible aux véhicules de secours et de défense incendie et d'une zone non aedificandi.

Prescriptions relatives au plan de prévention des risques naturels « mouvement de terrain par tassement différentiel des argiles » :

- Dans les zones concernées par le risque de retrait-gonflement des argiles, les projets devront respecter le Plan de Prévention des risques « Retrait-Gonflement des argiles ».

L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs est conditionnée au respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation (**Pièce 3 du dossier de PLU**).

ARTICLE 1AU3 ACCES ET VOIRIE

Toute opération doit proposer un minimum d'accès sur les voies publiques et ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers de la voie.

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

Elles doivent permettre, en outre, l'approche du matériel de secours et de lutte contre l'incendie.

Les chaussées des voies de desserte si la circulation est organisée en double sens primaire et secondaire devront avoir une largeur totale d'au moins 7,80 mètres comprenant une voie de 5 m et 2 piétonniers de 1,40 mètres.

Le tracé des rues et places exprimera leur intégration aux lieux en tenant compte des contraintes naturelles du site. Leurs profils et leurs gabarits seront imposés en fonction de leurs usages.

L'accessibilité des personnes à mobilité réduite doit être prise en compte.

Sur les voies privées, les aires intérieures et les espaces publics, les surfaces de revêtement routier seront limitées au strict nécessaire en s'attachant à préserver les sols anciens s'ils existent.

Les voies publiques et les voies privées ouvertes à la circulation se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, y compris les véhicules de services publics (secours, incendie, collecte des ordures ménagères...).

Pour toute création de voie nouvelle, quel que soit son statut, la collectivité peut exiger que son prolongement soit possible lors de la réalisation d'une opération contiguë, et/ou ultérieure, ou pour permettre le raccordement de deux voies.

Prescriptions relatives au risque de feux de forêt :

- Dans les zones d'aléa fort ou très fort, le terrain d'assiette du projet doit disposer par tous temps d'un accès direct à une voie ouverte à la circulation utilisable par les engins de secours et de lutte contre l'incendie. Les issues de cet accès doivent être raccordées aux voiries du réseau public, qui doivent respecter les caractéristiques des voies utilisables par les engins de secours et de lutte contre l'incendie.

ARTICLE 1AU4 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Eau potable :

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes, notamment pour l'aménagement, les changements de destination et d'affectation, ou l'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable, et équipé d'un dispositif « anti-retour » conformément à la réglementation en vigueur.

Assainissement des eaux pluviales :

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau dans le respect des prescriptions édictées par le code de la santé publique. En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales à la charge du pétitionnaire. Un dispositif de récupération des eaux pluviales (mise en place de cuves) ou à l'infiltration à la parcelle est autorisé.

Assainissement des eaux usées :

Le raccordement au réseau public est obligatoire lorsqu'il existe. En l'absence de réseau collectif, un dispositif d'assainissement individuel sera exigé conformément à la législation en vigueur.

Electricité – téléphone :

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Lorsque les conditions techniques et économiques le permettent, le raccordement en souterrain pourra être rendu obligatoire.

ARTICLE 1AU5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé

ARTICLE 1AU6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront être implantées à 10 mètres de l'axe de la voirie communale.

ARTICLE 1AU7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Prescriptions relatives au risque de feux de forêt :

- Dans les zones d'aléa fort ou très fort, toute construction doit être implantée à une distance de 12 mètres minimum des limites séparatives jouxtant l'espace boisé. Cette disposition ne s'applique pas aux clôtures.
Pour les opérations individuelles, cette distance de 12 mètres sera appréciée à partir de la limite séparative jouxtant l'espace boisé.
Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, cette distance de 12 mètres pourra se décomposer d'une piste périmétrale de 6 mètres de largeur minimum accessible aux véhicules de secours et de défense incendie et d'une zone non aedificandi de 6 m appréciée à partir de la limite séparative jouxtant l'espace boisé.

ARTICLE 1AU8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

ARTICLE 1AU9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE 1AU10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 – Conditions de mesure

La hauteur maximale se mesure à l'égout du toit ou à l'acrotère tous ouvrages compris à l'exclusion des souches, cheminées et autres ouvrages techniques.

Les ouvrages de faible emprise tels que souches de cheminée, garde-corps à claire voie, acrotère ne sont pas pris en compte pour le calcul de la limite de hauteur, sur une hauteur maximale de 1 mètre.

2 – Règle

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 6 mètres pour l'ensemble des constructions autorisées.

Le dépassement de la limitation de hauteur est admis en raison d'exigences techniques, pour les ouvrages nécessaires au fonctionnement des réseaux et des services publics ou d'intérêt collectif.

La hauteur des constructions annexes, si elles sont implantées en limite séparative, ne devra pas dépasser 4 mètres.

ARTICLE 1AU11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

1. Règles générales :

Il est rappelé que 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 – Dispositions particulières aux constructions neuves :

L'objectif est d'harmoniser l'architecture des constructions avec l'environnement architectural et paysager en se référant aux maisons et aux dépendances qui contribuent à l'identité des lieux.

Toitures :

Les couvertures des constructions seront d'aspect tuile, de la couleur naturelle de la terre cuite ou bien dans les tons vieillis.

Les toitures devront être réalisées avec plusieurs pans (la pente devra se situer entre 35 et 45%).

La teinte des toitures devra respecter la palette des couleurs annexée au règlement et disponible en Mairie.

Façades :

Il est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement (brique creuse, bloc béton).

La teinte des façades devra respecter la palette des couleurs annexée au règlement et disponible en Mairie.

Les menuiseries :

La teinte des menuiseries devra respecter la palette des couleurs annexée au règlement et disponible en Mairie.

Les bardages :

La teinte des bardages devra respecter la palette des couleurs annexée au règlement et disponible en Mairie.

Clôtures :

Les clôtures seront édifiées sur l'alignement ou le long de la voie publique.

Les clôtures édifiées sur l'alignement ou le long de la voie publique seront :

- soit avec un mur bahut d'une hauteur de 0,20 mètre minimum et 0,60 mètre maximum, enduit sur les deux faces, surmonté de bois ou d'un grillage (celui-ci devra être incorporé d'une trame végétale conformément au guide des essences locales du val de Garonne-Gascogne), sans que la hauteur de la clôture ne dépasse 1,80 mètre.
- soit avec une haie végétalisée conforme au guide des essences locales du val de Garonne-Gascogne ;

En limite séparative, les clôtures pourront être composées d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,60 mètres, enduit sur les deux faces, surmonté de bois ou d'un grillage (celui-ci devra être incorporé d'une trame végétale conformément au guide des essences locales du val de Garonne-Gascogne) sans que la hauteur de la clôture ne dépasse 1,80 mètres.

Les murs pleins supérieurs à 0,60 mètres sont interdits

Les annexes :

Les annexes devront être traitées en harmonie avec les constructions principales.

Prescriptions relatives au risque de feux de forêt :

- Les haies, les clôtures et installations de même usage sont autorisées si elles existent et seront composées de grillages ou végétalisées, à la condition de ne pas être réalisées à partir de végétaux secs (de type brande, genêt ou bruyère arbustive) dans les zones d'aléa fort ou très fort « risque incendie feux de forêt ».
- Pour les opérations individuelles et les opérations d'aménagement d'ensemble soumises à un aléa fort ou très fort « risque incendie feux de forêt », le recul par rapport à l'espace boisé devra être maintenu libre de tous matériaux et végétaux facilement inflammables. Il pourra être engazonné et planté ponctuellement de

feuillus peu inflammables ni combustibles, sans que ces plantations ne gênent la circulation des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

ARTICLE 1AU12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

La superficie à prendre en compte pour la création d'un stationnement est de 25m² (accès et stationnement), hors domaine public.

Deux places de stationnement seront obligatoires pour toute construction nouvelle.

Pour les immeubles d'habitation et de bureaux, il sera prévu 5m² destinés au stationnement des bicyclettes, par logement ou par tranche de 50m² pour les bureaux.

ARTICLE 1AU13 – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

Pour les constructions nouvelles, sur chaque unité foncière privative, 30% au moins de la surface doit être traités en jardin planté et gazonné, de préférence avec des essences locales conformément au guide du Val de Garonne-Gascogne

Afin de limiter les risques liés aux incendies de forêts, les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral relatif au débroussaillage.

Prescriptions relatives au risque de feux de forêt :

- Afin de limiter les risques liés aux incendies de forêts, les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral relatif au débroussaillage.
- Pour les opérations d'aménagement d'ensemble soumises à un aléa fort ou très fort « risque incendie-feux de forêt », le recul par rapport à l'espace boisé devra être accessible pour les véhicules de secours et de lutte contre les incendies depuis les voies ouvertes à la circulation publique. Il pourra être engazonné et planté ponctuellement de feuillus peu inflammables ni combustibles conformes au guide des essences locales du Val de Garonne-Gascogne sans que ces plantations ne gênent la circulation des véhicules de secours et de lutte contre les incendies.

ARTICLE 1AU14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non règlementé

ARTICLE 1AU15 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

La réalisation de constructions mettant en œuvre des objectifs de qualité environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des énergies renouvelables sont encouragées. Néanmoins, ces équipements doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, seront de préférence non visibles depuis le domaine public, ils pourront faire l'objet d'une insertion ou être intégrées à la composition architecturale.

En cas de projet de toiture terrasse végétalisée, celle-ci ne devra pas excéder 50 m².

ARTICLE 1AU16 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les aménagements devront prévoir la pose de fourreaux nécessaires à la desserte en réseau numérique.

Les lignes de télécommunication et de vidéocommunication doivent être installées en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AUt

CARACTERE DE LA ZONE

La zone AU ou à urbaniser délimite les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Il s'agit de zones destinées à être ouvertes à l'urbanisation, c'est-à-dire lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité, et le cas échéant, d'assainissement existent à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

Cette zone est destinée à la création d'un ensemble d'hébergements touristiques, d'équipements et de services associés, conformément aux conditions d'aménagement et d'équipement définies dans le règlement et dans les orientations d'aménagement. Dans cette zone à vocation principale de loisirs et d'hébergements touristiques sont autorisées les occupations et utilisations du sol liées au fonctionnement et à la gestion de cet ensemble.

ARTICLE 1AUt1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Les constructions à usage industriel et agricole.
- Les constructions à usage artisanal soumises à la législation des installations classées sous réserve des dispositions de l'article 1AUt2.
- Les occupations et utilisation du sol, qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue de la zone.
- Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 3,50 mètres ne répondant pas à un impératif technique ou à des objectifs paysagers à l'exception de ceux nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la création de la zone.
- L'ouverture, l'extension et l'exploitation de carrières ou de gravières.
- Les dépôts de véhicules ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux, non liés à une activité existante.
- Le stationnement isolé de caravanes et les terrains de camping caravaning.

ARTICLE 1AUt2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Cas d'exemption :

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 16 du règlement de la zone concernée.

Les occupations du sol soumises à des conditions particulières sont celles nécessaires à l'activité de la zone.

L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs est conditionnée au respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation (**Pièce 3 du dossier de PLU**).

Prescriptions relatives au risque de feux de forêt :

- Les constructions et opérations d'aménagement d'ensemble réalisées sur l'ensemble de la zone ou par tranches, soumises à un aléa fort ou très fort, seront créées sous réserve de disposer d'une bande inconstructible de 12 mètres minimum entre les constructions (hors clôture, locaux techniques à l'exception de

ceux dont l'implantation pourrait remettre en cause la protection des hébergements touristiques et bâtiments accueillant du public) et l'espace boisé. L'accès au massif forestier par les engins de secours et de lutte contre les incendies doit être garanti tous les 500 mètres au minimum.

Prescriptions relatives au plan de prévention des risques naturels « mouvement de terrain par tassement différentiel des argiles » :

- Dans les zones concernées par le risque de retrait-gonflement des argiles, les projets devront respecter le Plan de Prévention des risques « Retrait-Gonflement des argiles ».

ARTICLE 1AUt3 ACCES ET VOIRIE

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

Les accès sur les voies publiques qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation sont interdits.

Les voies de circulation doivent être adaptées à l'usage qu'elles supportent.

Prescriptions relatives au risque de feux de forêt :

- Dans les zones d'aléa fort ou très fort, le terrain d'assiette du projet doit disposer par tous temps d'un accès direct à une voie ouverte à la circulation utilisable par les engins de secours et de lutte contre l'incendie. Les issues de cet accès doivent être raccordées aux voiries du réseau public, qui doivent respecter les caractéristiques des voies utilisables par les engins de secours.

ARTICLE 1AUt4 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Eau potable :

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes, notamment pour l'aménagement, les changements de destination et d'affectation, ou l'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable, et équipé d'un dispositif « anti-retour » conformément à la réglementation en vigueur.

Assainissement des eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, dans le respect des prescriptions édictées par le code de la santé publique.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et eaux visant à la limitation des débits seront à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Seul l'excès de ruissellement de ces eaux pluviales et assimilées pourra être accepté dans le réseau public (unitaire ou séparatif) dans la mesure où l'utilisateur démontrera qu'il a mis en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux (infiltration et/ou rétention).

En tout cas état de cause, l'ensemble des prescriptions du règlement d'assainissement de l'autorité gestionnaire relative aux eaux pluviales devra être respectée.

Assainissement des eaux usées :

Le raccordement au réseau public est obligatoire lorsqu'il existe. En l'absence de réseau collectif, un dispositif d'assainissement individuel sera exigé conformément à la législation en vigueur.

Electricité :

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Lorsque les conditions techniques et économiques le permettent, le raccordement en souterrain pourra être rendu obligatoire.

ARTICLE 1AUt5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

ARTICLE 1AUt6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront être implantées à 10 mètres de l'axe des voiries existantes ou à créer.

ARTICLE 1AUt7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

L'altitude considérée correspond à la hauteur mesurée à l'égout du toit ou de l'acrotère de la construction à implanter.

Prescriptions relatives au risque de feux de forêt :

- Les constructions et opérations d'aménagement d'ensemble réalisées sur l'ensemble de la zone ou par tranches, soumises à un aléa fort ou très fort, seront créées sous réserve de disposer d'une bande inconstructible de 12 mètres minimum entre les constructions (hors clôture, locaux techniques à l'exception de ceux dont l'implantation pourrait remettre en cause la protection des hébergements touristiques et bâtiments accueillant du public) et l'espace boisé. L'accès au massif forestier par les engins de secours et de lutte contre les incendies doit être garanti tous les 500 mètres au minimum.

ARTICLE 1AUt8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE 1AUt9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE 1AUt10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 – Conditions de mesure

La hauteur maximale se mesure à l'égout du toit ou à l'acrotère tous ouvrages compris à l'exclusion des souches, cheminées et autres ouvrages techniques.

Les ouvrages de faible emprise tels que souches de cheminée, garde-corps à claire voie, acrotère ne sont pas pris en compte pour le calcul de la limite de hauteur.

2 – Règle

La hauteur maximale des constructions est limitée :

- A 9,00 m, hauteur mesurée à l'égout de toiture, pour les unités d'hébergement touristique,
- à 15,00m, hauteur mesurée à l'égout de toiture, pour les unités d'hébergement dans les arbres ou sur pilotis,
- à 22,00 m, hauteur mesurée au point le plus haut, pour les équipements de loisirs et collectifs,

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 3 m.

Le dépassement de la limitation de hauteur est admis dans les cas suivants :

- en raison d'exigences techniques, pour les ouvrages nécessaires au fonctionnement des réseaux et des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AUt11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Il est rappelé que 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.

Prescriptions relatives au risque de feux de forêt :

- Les haies, les clôtures et installations de même usage sont autorisées si elles existent et seront composées de grillages ou végétalisées, à la condition de ne pas être réalisées à partir de végétaux secs (de type brande, genêt ou bruyère arbustive) dans les zones d'aléa fort ou très fort « risque incendie feux de forêt ».
- Pour les opérations d'aménagement d'ensemble soumises à un aléa fort ou très fort « risque incendie feux de forêt », le recul par rapport à l'espace boisé devra être maintenu libre de tous matériaux et végétaux facilement inflammables. Il pourra être engazonné et planté ponctuellement de feuillus peu inflammables ni combustibles, sans que ces plantations ne gênent la circulation des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

ARTICLE 1AUt12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des projets doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.

ARTICLE 1AUt13 – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

Prescriptions relatives au risque de feux de forêt :

- Afin de limiter les risques liés aux incendies de forêts, les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral relatif au débroussaillage.
- Pour les opérations d'aménagement d'ensemble soumises à un aléa fort ou très fort « risque incendie-feux de forêt », le recul par rapport à l'espace boisé devra être accessible pour les véhicules de secours et de lutte contre les incendies depuis les voies ouvertes à la circulation publique. Il pourra être engazonné et planté ponctuellement de feuillus peu inflammables ni combustibles conformes au guide des essences locales du Val de Garonne-Gascogne sans que ces

plantations ne gênent la circulation des véhicules de secours et de lutte contre les incendies.

ARTICLE 1AUt14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non règlementé

ARTICLE 1AUt15 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé

ARTICLE 1AUt16 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non règlementé

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2AU

CARACTERE DE LA ZONE

La zone AU ou à urbaniser délimite les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Il s'agit de zones destinées à être ouvertes à l'urbanisation, c'est-à-dire lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité, et le cas échéant, d'assainissement existent à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

La zone 2AU ne pourra être ouverte que par modification ou révision du Plan Local d'urbanisme et devra faire l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

ARTICLE 2AU1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

A l'exclusion des installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et réseaux d'intérêt public et des constructions ou réalisations d'installations nécessaires au fonctionnement du service public, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites.

ARTICLE 2AU2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Prescriptions relatives au risque de feux de forêt :

- Les opérations individuelles réalisées sur la zone, soumises à un aléa fort ou très fort, seront créées sous réserve de disposer d'une bande inconstructible de 12 mètres minimum entre les constructions (hors clôture) et la limite séparative jouxtant l'espace forestier.
- Les opérations d'aménagement d'ensemble réalisées sur l'ensemble de la zone ou par tranches, soumises à un aléa fort ou très fort, seront créées sous réserve de disposer d'une bande inconstructible de 12 mètres minimum entre les constructions (hors clôture) et l'espace forestier. Celle-ci devra être accessible depuis la voirie publique, permettre la circulation des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie et garantir un accès au massif forestier tous les 500 mètres minimum.
Cette bande inconstructible de 12 mètres minimum entre les constructions (hors clôture) et l'espace forestier pourra se décomposer d'une piste périmétrale de 6 mètres de largeur minimum accessible aux véhicules de secours et de défense incendie et d'une zone non aedificandi.

Prescription relative au plan de prévention des risques naturels « mouvement de terrain par tassement différentiel des argiles » :

- Dans les zones concernées par le risque de retrait-gonflement des argiles, les projets devront respecter le Plan de Prévention des risques « Retrait-Gonflement des argiles ».

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

Les zones agricoles ou "zones A" sont les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

ARTICLE A1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

Dans les zones A :

Tout aménagement, construction, ou installation est interdit, sauf ceux nécessaires à l'exploitation agricole, notamment les logements des exploitants agricoles du moment que leur présence permanente est justifiée, ceux nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics et d'intérêt collectif dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et ceux autorisés à l'article A2.

ARTICLE A2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Cas d'exemption :

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 16 du règlement de la zone concernée.

Occupations du sol sur la trame verte et bleue :

Le document graphique du PLU identifie un zonage Trame Verte et Bleue (TVB) qui répond aux dispositions du Grenelle II, et correspond aux continuités écologiques assurant les fonctions majeures du territoire ; il regroupe toutes les composantes réglementaires liées à la TVB.

Cette protection permet à la commune de mettre en valeur l'ordre écologique identifié qui permet de préserver les éléments écologiques qui jouent un rôle à l'échelle du territoire. Toute parcelle incluse dans un périmètre TVB doit pouvoir continuer à assurer sa fonction, avec les dispositions suivantes et à développer selon les caractères de biodiversité en présence :

- Inconstructibilité de 10 mètres de part et d'autre des ruisseaux concernées (en dehors de la réfection de l'existant) et à l'exception des ouvrages liés à l'irrigation.
- En matière de clôture : seules sont autorisées les clôtures à caractère « perméables ».

Occupations du sol soumises aux conditions particulières :

Sont admis en zone A :

- Les constructions pourront faire l'objet d'une extension, d'une adaptation, d'une réfection.
- Les extensions aux habitations existantes devront être « mesurées », c'est-à-dire :
 - ✓ dans la limite de 30% de la surface de plancher du bâtiment principal, existant lors de l'approbation du présent document,
 - ✓ la hauteur de l'extension ne devra pas dépasser celle de l'habitation principale ;
- Les constructions annexes aux habitations existantes sont autorisées
 - ✓ selon une distance d'implantation comptée horizontalement de tout point de la construction annexe

au point du bâtiment principal qui en est le plus rapproché de 30 mètres maximum,

- ✓ sur un seul niveau,
- ✓ et dans la limite de 50 m² de surface de plancher,

- Les piscines qui sont considérées comme annexes devront être implantées selon une distance comptée horizontalement de tout point de la construction annexe au point du bâtiment principal qui en est le plus rapproché de 30 mètres maximum,
- Les changements de destination ne sont possibles que pour les bâtiments identifiés et répertoriés sur le document graphique et listés dans le rapport de présentation, sous réserve qu'ils soient desservis par les réseaux en capacité suffisante et couverts par la défense incendie et qu'ils conservent le caractère architectural du bâti initial.

Prescriptions relatives au risque de feux de forêt :

- Les opérations individuelles réalisées sur la zone, soumises à un aléa fort ou très fort, seront créées sous réserve de disposer d'une bande inconstructible de 12 mètres minimum entre les constructions (hors clôture) et la limite séparative jouxtant l'espace forestier.
- Les opérations d'aménagement d'ensemble réalisées sur l'ensemble de la zone ou par tranches, soumises à un aléa fort ou très fort, seront créées sous réserve de disposer d'une bande inconstructible de 12 mètres minimum entre les constructions (hors clôture) et l'espace forestier. Celle-ci devra être accessible depuis la voirie publique, permettre la circulation des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie et garantir un accès au massif forestier tous les 500 mètres minimum.

Cette bande inconstructible de 12 mètres minimum entre les constructions (hors clôture) et l'espace forestier pourra se décomposer d'une piste périmétrale de 6 mètres de largeur minimum accessible aux véhicules de secours et de défense incendie et d'une zone non aedificandi.

Prescription relative au plan de prévention des risques naturels « mouvement de terrain par tassement des argiles » :

- Dans les zones concernées par le risque de retrait-gonflement des argiles, les projets devront respecter le Plan de Prévention des risques « Retrait-Gonflement des argiles ».

ARTICLE A3 ACCES ET VOIRIE

Toute opération doit présenter un minimum d'accès sur les voies publiques et ne présentant pas un risque pour la sécurité des usagers de la voie.

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

Elles doivent permettre, en outre, l'approche du matériel de secours et de lutte contre l'incendie.

Les voies publiques et les voies privées ouvertes à la circulation se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, y compris les véhicules de services publics (secours, incendie, collecte des ordures ménagères...).

L'accessibilité des personnes à mobilité réduite doit être prise en compte.

Prescriptions relatives au risque de feux de forêt :

- Dans les zones d'aléa fort ou très fort, le terrain d'assiette du projet doit disposer par tous temps d'un accès direct à une voie ouverte à la circulation utilisable par les engins de secours et de lutte contre l'incendie. Les issues de cet accès doivent être raccordées aux voiries du réseau public, qui doivent respecter les caractéristiques des voies utilisables par les engins de secours et de lutte contre l'incendie.

ARTICLE A4 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Eau potable :

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes, notamment pour l'aménagement, les changements de destination et d'affectation, ou l'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable, et équipé d'un dispositif « anti-retour » conformément à la réglementation en vigueur.

Assainissement des eaux pluviales :

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau, dans le respect des prescriptions édictées par le code de la santé publique. En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales à la charge du pétitionnaire.

Assainissement des eaux usées :

Dans les zones constructibles relevant de l'assainissement non collectif, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé.

Electricité – téléphone :

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Lorsque les conditions techniques et économiques le permettent, le raccordement en souterrain pourra être rendu obligatoire.

ARTICLE A5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé

ARTICLE A6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter à :

- 20 mètres minimum de l'axe des voies départementales
- 10 mètres minimum de l'axe des autres voies.

Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées :

- pour des raisons de sécurité, en cas de construction nouvelle édifiée à l'angle de deux rues, ou en cas d'élargissement de voirie ;
- en cas d'extension d'une construction existante, il pourra être exigé un recul à l'alignement au moins égal à celui du bâtiment existant.

ARTICLE A7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions et installations polluantes, nuisantes ou dangereuses ne pourront s'implanter à moins de 200 mètres des zones U et AU à usage d'habitation.

Les constructions seront implantées à au moins 10 mètres des ruisseaux et des cours d'eau à l'exception des ouvrages liés à l'irrigation.

Dans les autres cas, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Prescriptions relatives au risque de feux de forêt :

- Dans les zones d'aléa fort ou très fort, toute construction doit être implantée à une distance de 12 mètres minimum de l'espace boisé. Cette disposition ne s'applique pas aux clôtures.
Pour les opérations individuelles, cette distance de 12 mètres sera appréciée à partir de la limite séparative jouxtant l'espace boisé.
Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, cette distance de 12 mètres pourra se décomposer d'une piste périmétrale de 6 mètres de largeur minimum accessible aux véhicules de secours et de défense incendie et d'une zone non aedificandi de 6 m appréciée à partir de la limite séparative jouxtant l'espace boisé.

ARTICLE A8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

ARTICLE A9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE A10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 – Conditions de mesure

La hauteur maximale se mesure à l'égout du toit ou à l'acrotère tous ouvrages compris à l'exclusion des souches, cheminées et autres ouvrages techniques.

Les ouvrages de faible emprise tels que souches de cheminée, garde-corps à claire voie, acrotère ne sont pas pris en compte pour le calcul de la limite de hauteur, sur une hauteur maximale de 1 mètre.

2 – Règle

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder :

- 10 mètres pour les bâtiments agricoles,
- 7 mètres pour les constructions à usage d'habitation et d'activité.

3 – Dépassement

Le dépassement de la limitation de hauteur est admis dans les cas suivants :

- en cas d'extension de bâtiments existants dépassant déjà cette limite, sans dépasser l'état existant ;
- en raison d'exigences techniques, pour les ouvrages et éléments nécessaires au fonctionnement des activités agricoles (silos, cuves, etc.) ;
- en raison d'exigences techniques, pour les ouvrages nécessaires au fonctionnement des réseaux et des services publics ou d'intérêt collectif.
- en cas de création de bâtiments liés à la valorisation des sols et sous-sols.

ARTICLE A11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

1 – Règles générales :

Il est rappelé que 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 – Dispositions particulières :

En zone agricole, les bâtiments agricoles devront s'insérer dans l'environnement naturel.

3 – Prescriptions relatives au risque de feux de forêt :

- Les haies, les clôtures et installations de même usage sont autorisées si elles existent et seront composées de grillages ou végétalisées, à la condition de ne pas être réalisées à partir de végétaux secs (de type brande, genêt ou bruyère arbustive) dans les zones d'aléa fort ou très fort « risque incendie feux de forêt ».
- Pour les opérations individuelles et les opérations d'ensemble soumises à un aléa fort ou très fort « risque incendie feux de forêt », le recul par rapport à l'espace boisé devra être maintenu libre de tous matériaux et végétaux facilement inflammables. Il pourra être engazonné et planté ponctuellement de feuillus peu inflammables ni combustibles, sans que ces plantations ne gênent la circulation des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

ARTICLE A12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et doit être assuré en dehors du domaine public.

ARTICLE A13 ESPACES BOISES CLASSES – ESPACE LIBRES ET PLANTATIONS

Prescriptions relatives au risque de feux de forêt :

- Afin de limiter les risques liés aux incendies de forêts, les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral relatif au débroussaillage.
- Pour les opérations d'aménagement d'ensemble soumises à un aléa fort ou très fort « risque incendie-feux de forêt », le recul par rapport à l'espace boisé devra être accessible pour les véhicules de secours et de lutte contre les incendies depuis les voies ouvertes à la circulation publique. Il pourra être engazonné et planté ponctuellement de feuillus peu inflammables ni combustibles conformes au guide des essences locales du Val de Garonne-Gascogne sans que ces plantations ne gênent la circulation des véhicules de secours et de lutte contre les incendies.

Prescription relative à l'application de l'article L151-23 du code de l'urbanisme :

- Les éléments paysagers identifiés en application de l'article L151-23 du code de l'urbanisme et repérés sur le document graphique du règlement devront être préservés.

ARTICLE A14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

ARTICLE A15 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

La réalisation de constructions mettant en œuvre des objectifs de qualité environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des énergies renouvelables sont encouragées. Néanmoins, ces équipements doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, seront de préférence non visibles depuis le domaine public, ils pourront faire l'objet d'une insertion ou être intégrées à la composition architecturale.

En cas de projet de toiture terrasse végétalisée, celle-ci ne devra pas excéder 50 m².

ARTICLE A16 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 16 du règlement de la zone concernée.

ARTICLE N1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

A l'exception des constructions et utilisations du sol liées à l'exploitation agroforestières, notamment le logement de fonction des exploitants forestiers dès lors que leur présence permanente est justifiée, toutes les occupations du sol sont interdites sauf celles autorisées en N2.

ARTICLE N2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Cas d'exemption :

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 16 du règlement de la zone concernée.

Occupations du sol sur la trame verte et bleue :

Le document graphique du PLU identifie un zonage Trame Verte et Bleue (TVB) qui répond aux dispositions du Grenelle II, et correspond aux continuités écologiques assurant les fonctions majeures du territoire ; il regroupe toutes les composantes réglementaires liées à la TVB.

Cette protection permet à la commune de mettre en valeur l'ordre écologique identifié qui permet de préserver les éléments écologiques qui jouent un rôle à l'échelle du territoire. Toute parcelle incluse dans un périmètre TVB doit pouvoir continuer à assurer sa fonction, avec les dispositions suivantes et à développer selon les caractères de biodiversité en présence :

- Inconstructibilité de 10 mètres de part et d'autre des ruisseaux concernées (en dehors de la réfection de l'existant) et à l'exception des ouvrages liés à l'irrigation.
- En matière de clôture : seules sont autorisées les clôtures à caractère « perméables ».

Occupations du sol soumises à des conditions particulières :

- Les constructions accessoires à l'activité agricole et forestière, et à leur diversification.
- Les constructions pourront faire l'objet d'une extension, d'une adaptation, d'une réfection.
- Les extensions aux habitations existantes devront être « mesurées », c'est-à-dire :
 - ✓ dans la limite de 30% de la surface de plancher du bâtiment principal, existant lors de l'approbation du présent document,

- ✓ la hauteur de l'extension ne devra pas dépasser celle de l'habitation principale ;
- Les constructions annexes aux habitations existantes sont autorisées
 - ✓ selon une distance d'implantation comptée horizontalement de tout point de la construction annexe au point du bâtiment principal qui en est le plus rapproché de 30 mètres maximum,
 - ✓ sur un seul niveau,
 - ✓ et dans la limite de 50 m² de surface de plancher,
- Les piscines qui sont considérées comme annexes devront être implantées selon une distance comptée horizontalement de tout point de la construction annexe au point du bâtiment principal qui en est le plus rapproché de 30 mètres maximum,
- Les changements de destination ne sont possibles que pour les bâtiments identifiés et répertoriés sur le document graphique et listés dans le rapport de présentation sous réserve qu'ils soient desservis par les réseaux en capacité suffisante et couverts par la défense incendie et qu'ils conservent le caractère architectural du bâti initial.

Prescriptions relatives au risque de feux de forêt :

- Les opérations individuelles réalisées sur la zone, soumises à un aléa fort ou très fort, seront créées sous réserve de disposer d'une bande inconstructible de 12 mètres minimum entre les constructions (hors clôture) et la limite séparative jouxtant l'espace forestier.
- Les opérations d'aménagement d'ensemble réalisées sur l'ensemble de la zone ou par tranches, soumises à un aléa fort ou très fort, seront créées sous réserve de disposer d'une bande inconstructible de 12 mètres minimum entre les constructions (hors clôture) et l'espace forestier. Celle-ci devra être accessible depuis la voirie publique, permettre la circulation des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie et garantir un accès au massif forestier tous les 500 mètres minimum.
Cette bande inconstructible de 12 mètres minimum entre les constructions (hors clôture) et l'espace forestier pourra se décomposer d'une piste périmétrale de 6 mètres de largeur minimum accessible aux véhicules de secours et de défense incendie et d'une zone non aedificandi.

Prescription relative au plan de prévention des risques naturels « mouvement de terrain par tassement différentiel des argiles » :

- Dans les zones concernées par le risque de retrait-gonflement des argiles, les projets devront respecter le Plan de Prévention des risques « Retrait-Gonflement des argiles ».

ARTICLE N3 ACCES ET VOIRIE

Toute opération doit présenter un minimum d'accès sur les voies publiques et ne présentant pas un risque pour la sécurité des usagers de la voie.

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

Elles doivent permettre, en outre, l'approche du matériel de secours et de lutte contre l'incendie.

Les voies publiques et les voies privées ouvertes à la circulation se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-

tour, y compris les véhicules de services publics (secours, incendie, collecte des ordures ménagères...).

L'accessibilité des personnes à mobilité réduite doit être prise en compte.

Prescriptions relatives au risque de feux de forêt :

- Dans les zones d'aléa fort ou très fort, le terrain d'assiette du projet doit disposer par tous temps d'un accès direct à une voie ouverte à la circulation utilisable par les engins de secours et de lutte contre l'incendie. Les issues de cet accès doivent être raccordées aux voiries du réseau public, qui doivent respecter les caractéristiques des voies utilisables par les engins de secours et de lutte contre l'incendie.

ARTICLE N4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes, notamment pour l'aménagement, les changements de destination et d'affectation, ou l'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable, et équipé d'un dispositif « anti-retour » conformément à la réglementation en vigueur.

Assainissement des eaux pluviales :

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau, dans le respect des prescriptions édictées par le code de la santé publique. En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales à la charge du pétitionnaire.

Assainissement des eaux usées :

Dans les zones constructibles relevant de l'assainissement non collectif, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé.

Electricité – téléphone :

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Lorsque les conditions techniques et économiques le permettent, le raccordement en souterrain pourra être rendu obligatoire.

ARTICLE N5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

ARTICLE N6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions seront implantées au minimum à 10 mètres de l'axe des voies existantes.

- Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées :
- pour des raisons de sécurité, en cas de construction nouvelle édifiée à l'angle de deux rues, ou en cas d'élargissement de voirie ;
- en cas d'extension d'une construction existante, il pourra être exigé un recul à l'alignement au moins égal à celui du bâtiment existant.

ARTICLE N7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions et installations polluantes, nuisantes ou dangereuses ne pourront s'implanter à moins de 200 mètres des zones U et AU à usage d'habitation.

Les constructions seront implantées à au moins 10 mètres des ruisseaux et des cours d'eau à l'exception des ouvrages liés à l'irrigation.

Dans les autres cas, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Prescriptions relatives au risque de feux de forêt :

- Dans les zones d'aléa fort ou très fort, toute construction doit être implantée à une distance de 12 mètres minimum de l'espace boisé. Cette disposition ne s'applique pas aux clôtures.

Pour les opérations individuelles, cette distance de 12 mètres sera appréciée à partir de la limite séparative jouxtant l'espace boisé.

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, cette distance de 12 mètres pourra se décomposer d'une piste périmétrale de 6 mètres de largeur minimum accessible aux véhicules de secours et de défense incendie et d'une zone non aedificandi de 6 m appréciée à partir de la limite séparative jouxtant l'espace boisé.

ARTICLE N8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé

ARTICLE N9 EMPRISE AU SOL

Non règlementé

ARTICLE N10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 – Conditions de mesure

La hauteur maximale se mesure à l'égout du toit ou à l'acrotère tous ouvrages compris à l'exclusion des souches, cheminées et autres ouvrages techniques.

Les ouvrages de faible emprise tels que souches de cheminée, garde-corps à claire voie, acrotère ne sont pas pris en compte pour le calcul de la limite de hauteur, sur une hauteur maximale de 1 mètre.

2 – Règle

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 6 mètres pour l'ensemble des constructions autorisées.

Le dépassement de la limitation de hauteur est admis dans les cas suivants :

- en cas d'extension de bâtiments existants dépassant déjà cette limite, sans dépasser l'état existant ;
- en raison d'exigences techniques, pour les ouvrages et éléments nécessaires au fonctionnement des activités agricoles (silos, cuves, etc.) ;
- en raison d'exigences techniques, pour les ouvrages nécessaires au fonctionnement des réseaux et des services publics ou d'intérêt collectif.
- en cas de création de bâtiments liés à la valorisation des sols et sous-sols.

ARTICLE N11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Il est rappelé que 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.

Les clôtures si elles existent seront composées de grillages ou végétalisées.

Prescriptions relatives au risque de feux de forêt :

- Les haies, les clôtures et installations de même usage sont autorisées si elles existent et seront composées de grillages ou végétalisées, à la condition de ne pas être réalisées à partir de végétaux secs (de type brande, genêt ou bruyère arbustive) dans les zones d'aléa fort ou très fort « risque incendie feux de forêt ».
- Pour les opérations individuelles et les opérations d'aménagement d'ensemble soumises à un aléa fort ou très fort « risque incendie feux de forêt », le recul par rapport à l'espace boisé devra être maintenu libre de tous matériaux et végétaux facilement inflammables. Il pourra être engazonné et planté ponctuellement de feuillus peu inflammables ni combustibles, sans que ces plantations ne gênent la circulation des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

ARTICLE N12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et doit être assuré en dehors du domaine public.

ARTICLE N13 ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

Prescriptions relatives au risque de feux de forêt :

- Afin de limiter les risques liés aux incendies de forêts, les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral relatif au débroussaillage.
- Pour les opérations d'aménagement d'ensemble soumises à un aléa fort ou très fort « risque incendie-feux de forêt », le recul par rapport à l'espace boisé devra être accessible pour les véhicules de secours et de lutte contre les incendies depuis les voies ouvertes à la circulation publique. Il pourra être engazonné et planté ponctuellement de feuillus peu inflammables ni combustibles conformes au guide des essences locales du Val de Garonne-Gascogne sans que ces plantations ne gênent la circulation des véhicules de secours et de lutte contre les incendies.

Prescription relative à l'application des articles L151-23 et L113-1 et suivants du code de l'urbanisme :

- Les éléments paysagers identifiés en application des articles L151-23 et L113-1 et suivants du code de l'urbanisme et repérés sur le document graphique du règlement devront être préservés.

Prescription relative à l'application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme :

- Les éléments de patrimoine identifiés en application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme et repérés sur le document graphique du règlement devront être préservés.

ARTICLE N14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non règlementé

ARTICLE N15 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

La réalisation de constructions mettant en œuvre des objectifs de qualité environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des énergies renouvelables sont encouragées. Néanmoins, ces équipements doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, seront de préférence non visibles depuis le domaine public, ils pourront faire l'objet d'une insertion ou être intégrées à la composition architecturale.

En cas de projet de toiture terrasse végétalisée, celle-ci ne devra pas excéder 50 m².

ARTICLE N16 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non règlementé

ANNEXES

**PLAN LOCAL D'URBANISME
COMMUNE DE BEAUZIAC**

**CAHIER DES PRESCRIPTIONS
CHROMATIQUES**

PALETTE DES COULEURS



Préambule

Le nuancier a pour objet d'harmoniser les teintes des constructions au sein du village. Il a pour but d'éviter les teintes trop soutenues ou disparates. Il reprend l'essentiel des teintes reconnues dans le bourg. Il laisse cependant une grande liberté dans l'agencement des couleurs entre les façades et les éléments extérieurs : menuiseries, bardages et autres.

Le nuancier est composé de plusieurs teintes référencées ci-après.

Les prescriptions chromatiques portent sur :

- les toitures
- les façades
- les menuiseries
- les bardages

Nota bene: Les pétitionnaires sont invités à se rapprocher du service instructeur de la communauté de communes des Coteaux et Landes de Gascogne pour s'assurer du respect des teintes présentes dans le nuancier.

I. LES TOITURES

Les couvertures des constructions seront d'aspect tuile, de la couleur naturelle de la terre cuite ou bien dans les tons vieillis. La teinte des toitures devra se conformer aux couleurs suivantes :

Teinte n°1-l



Teinte n°2-l



Teinte n°3-l



Teinte n°4-l



Teinte n°5-l



Teinte n°6-l



Teinte n°7-l



Teinte n°8-l



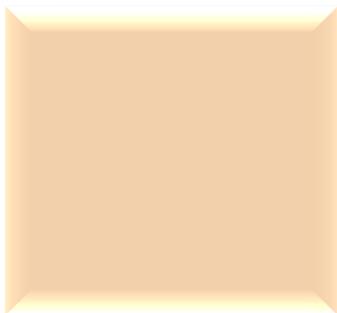
Teinte n°9-l



II. LES FAÇADES

La teinte des façades devra se conformer aux couleurs suivantes :

Teinte n°1-II



Teinte n°2-II



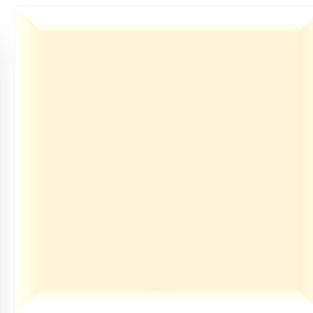
Teinte n°3-II



Teinte n°4-II



Teinte n°5-II



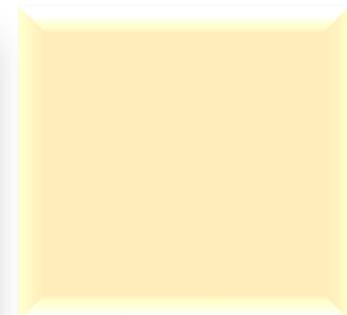
Teinte n°6-II



Teinte n°7-II



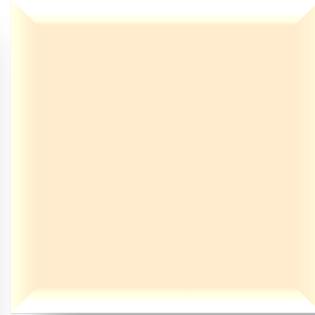
Teinte n°8-II



Teinte n°9-II



Teinte n°10-II



Teinte n°11-II



Teinte n°12-II



III. LES MENUISERIES

La teinte des menuiseries extérieures (volets, portes, fenêtres,...) devra se conformer aux couleurs suivantes :

Teinte n°1-III



Teinte n°2-III



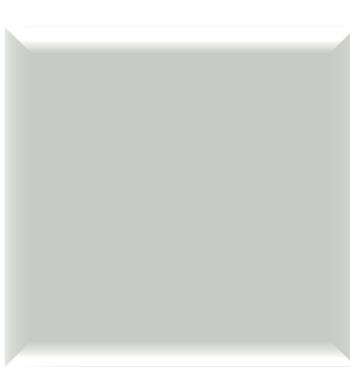
Teinte n°3-III



Teinte n°4-III



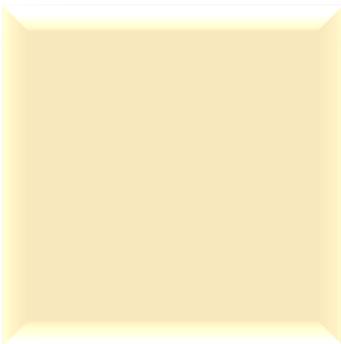
Teinte n°5-III



Teinte n°6-III



Teinte n°7-III



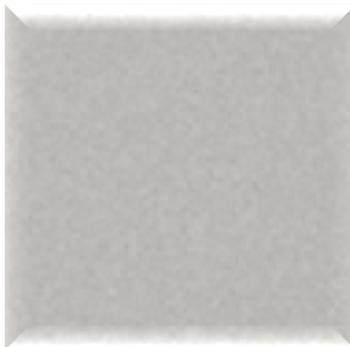
Teinte n°8-III



Teinte n°9-III



Teinte n°10-III



Teinte n°11-III



Teinte n°12-III



Teinte n°13-III



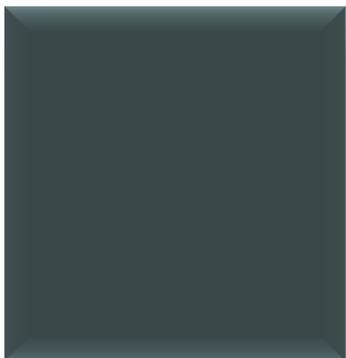
Teinte n°14-III



Teinte n°15-III



Teinte n°16-III



Teinte n°17-III



Teinte n°18-III



Teinte n°19-III



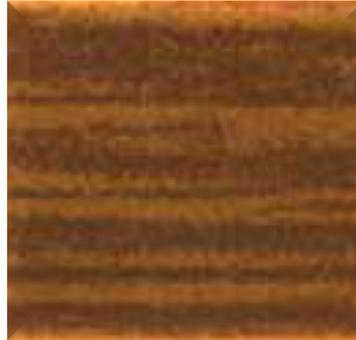
Teinte n°20-III



Teinte n°21-III



Teinte n°22-III



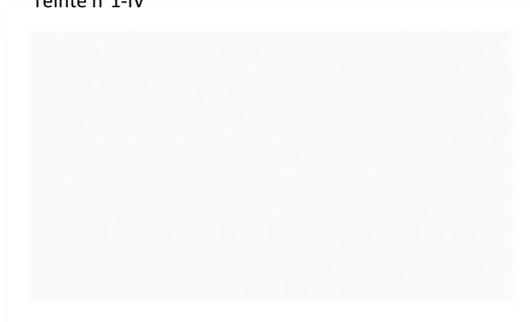
Teinte n°23-III



IV. LES BARDAGES

La teinte des bardages devra se conformer aux couleurs suivantes :

Teinte n°1-IV



Teinte n°2-IV



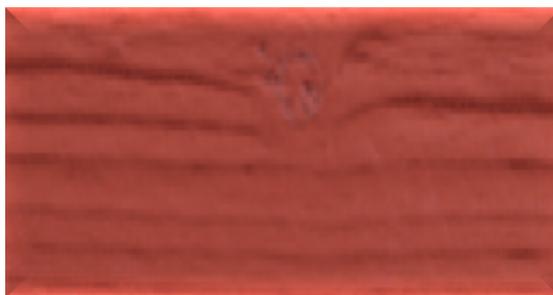
Teinte n°3-IV



Teinte n°4-IV



Teinte n°5-IV



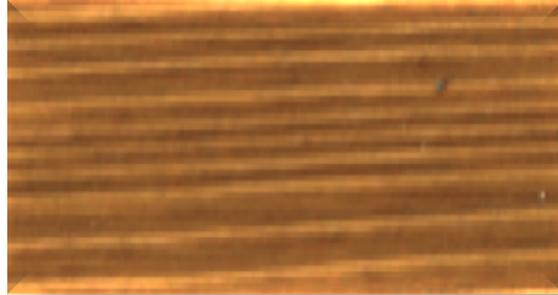
Teinte n°6-IV



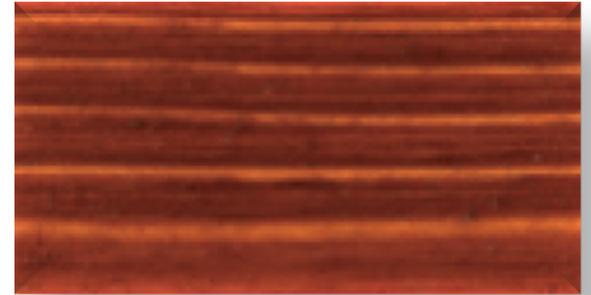
Teinte n°7-IV



Teinte n°8-IV



Teinte n°9-IV



Teinte n°10-IV



Teinte n°11-IV



Teinte n°12-IV

